

Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Herr Beck
Thomas.Beck@ostalbkreis.de

Zimmer
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2025/073
IV/41.1-621.41 Be/Sch

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 02.02.2026

Bebauungsplan "Margaritenhöhe" in Schwäbisch Gmünd

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplan teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:

Geschäftsbereich Wald und Forstwirtschaft

(Frau Meder, Tel. 07171 32-4290)

Aus forstfachlicher Sicht bestehen seitens der unteren Forstbehörde keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan Margaritenhöhe.

In Mitten des Flurstücks 938/1 befindet sich eine Baumgruppe bzw. ein Feldgehölz, welches immer wieder durch nicht mehr genutzte Holzhütten bzw. Tierunterstände und ehemalige teilw. noch eingezäunten Auslaufflächen ohne Baum- und Strauchbewuchs unterbrochen wird. Zudem befindet sich im Nordosten ein größeres Brombeerfeld. Aufgrund der geringen und unterbrochenen Flächenausdehnung sowie dem fehlenden typischen Bestandesinnenklima handelt es sich nicht um Wald im Sinne des §2 LWaldG.

Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357)

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant in Kooperation mit der Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern aus Untermarchtal die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf der Schapplachhalde. Ziel ist die Schaffung eines zentrumsnahen, generationenübergreifenden Lebensraums mit hoher Aufenthaltsqualität.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd (Ostalbkreis). Die Lage zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

Im Norden befinden sich Wohn- und Gewerbeflächen (Märkte) sowie das „Haus der Gesundheit“, im Osten sowie im Süden landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. Zudem sind im Westen der Klostergarten und das Hospiz der Franziskanerinnen gelegen.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht keine Bedenken.

Geschäftsbereich Wasserwirtschaft

(Frau Mayer, Tel. 07961 567-3425)

Abwasserbeseitigung

Zur Entwässerung gab es im Vorfeld Vorabstimmungen mit den Planungsbüros. In der Begründung Ziffer 6.3 ist das besprochene Entwässerungskonzept aufgeführt. Im Textteil sollte noch auf die Notwendigkeit der Versickerung bzw. Rückhaltung in Form von Mulden eingegangen werden. In den weiteren Planungen sollte das Entwässerungskonzept insgesamt noch besser mit dem Bebauungsplan abgestimmt werden (südliche Entwässerungsmulden). Im Übrigen wird auf den nachfolgenden Bereich Gewässer verwiesen.

Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd zeigt bereits für das seltene Starkregenereignis auf, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet überwiegend der Bergstraße zufließt und von dort über die Bernhardusstraße weiter in die bebaute Ortslage eindringen könnte. Durch die verstärkte Überbauung des Hangs im Plangebiet, ist eine Erhöhung des Starkregenzuflusses in Richtung Bergstraße zu erwarten.

Der Hinweis im Bebauungsplan auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Schwäbisch Gmünd ist zwar wichtig für die Eigenvorsorge der künftigen Bauherren, geht aber nicht auf die oben beschriebenen möglichen Nachteile der Unterlieger ein.

Ausreichend Platz für die Rückhaltung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet an strategisch sinnvollen Stellen vorzusehen. Die skizzierten Regenwassermulden parallel zu den Straßen sind hierfür ein guter Ansatz, sind aber nach unserem Kenntnisstand noch nicht ausgeplant. Der zentrale Grünstreifen stellt, soweit erkennbar, einen Tiefpunkt dar, der ebenfalls durch terrassierte Mulden für den Rückhalt von Oberflächenwasser genutzt werden sollte.

Ergänzend könnten Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 für die jeweiligen Baugrundstücke empfehlenswert sein, um den Wasserzufluss von den Baugrundstücken im Starkregenfall möglichst gering zu halten.



Abb.: Auszug Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis und Fließrichtung

Die Entwässerungsplanung ist zwar mit der Unteren Wasserbehörde vorbesprochen worden, ist aber nach unserem Kenntnisstand noch nicht fertiggestellt. Damit der Bebauungsplan alle wesentlichen Voraussetzungen für eine funktionierende Entwässerung ausreichend berücksichtigen kann und keine Lücken oder Widersprüche entstehen, ist parallel zum Bebauungsplan die Entwässerungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde fertigzustellen.

Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete

Keine Bedenken, Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Altlasten und Bodenschutz

Die vom Fachplaner aufgestellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet den Eingriff in das Schutzgut Boden mit 97.463 Ökopunkten.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung ist fachlich nachvollziehbar und entspricht den geltenden Vorgaben. Die Eingriffsbewertung wurde methodisch korrekt vorgenommen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einer bislang nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden

soll, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBod-SchAG) im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde spätestens sechs Wochen vor Baubeginn vorzulegen.

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 567-3630)

Die Stadt Schwäbisch Gmünd plant im Bereich des heutigen Bauernhofs Schapplachhalde in Schwäbisch Gmünd, in Zusammenarbeit mit der „Genossenschaft der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul aus Untermarchtal e.V.“ die Entwicklung eines Wohnquartieres auf der Schapplachhalde am südlichen Rand der Stadt.

Auf dem Plangebiet soll hauptsächlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, um Baurecht für etwa 168 Wohneinheiten verteilt auf 15 Gebäude zu schaffen. Darüber hinaus ist am Norden direkt an der Bergstraße der Neubau einer Kindertagesstätte mit sechs Gruppen geplant.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,6 ha und erstreckt sich vollständig über die Flurstücke Nr. 943/10, Nr. 943/11, Nr. 950/1 und Nr. 950/4 sowie teilweise über die die Flurstücke Nr. 938/1, 944/2 und Nr. 950/5 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind durch landwirtschaftliche Nutzung, Büsche, Gehölz und Einzelbäume geprägt.

Im Plangebiet befinden sich Pferdeweiden mit einer Hofstelle (Wohngebäude mit Stall). Der daran angrenzende südwestliche Bereich innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet und ist in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II bewertet.

Diese Stufe umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die **der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind**. Fremdnutzungen **sollten** ausgeschlossen bleiben.

Der restliche Teil des Geltungsbereichs findet in der Flurbilanz 2022 keine Wertung.

Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wodurch ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen auftreten können, welche von zukünftigen Bewohnern ausnahmslos zu dulden sind. **Dies sollte mit in den Textteil des BBP aufgenommen werden.**

Da der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen kann, werden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren benannt werden. Deshalb können mögliche Auswirkungen externer Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Belange zu derzeit nicht vollständig abgeschätzt werden.

Sollte es sich als unvermeidlich darstellen, dass für mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Nutzfläche Anspruch genommen wird, sollten die Maßnahmen möglichst gut in die landwirtschaftliche Produktion integrierbar sein. Grundsätzlich ist die Planung solcher Maßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht **höchstens auf Flächen vertretbar**, die nach der **Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur** eingestuft sind.

Aufgrund der oben ausgeführten Anmerkungen bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht **Bedenken** zum BBP „Margaritenhöhe“.

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

zum vorgenannten Bebauungsplan gibt die untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten auf der Grundlage der Planunterlagen vom 17.11.2025 folgende Stellungnahme ab:

Bereits in den Anhörungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde Folgendes ausgeführt:

„GdW14 „Schappalachhalde“ (2,1 ha)

Die Baufläche weist hochwertige ökologische Strukturen auf. Die ausgedehnten, zum Teil gesetzlich geschützten Feldgehölze, die noch konkret kartiert werden müssen und das angrenzende Grünland bilden einen ökologisch wertvollen Gesamtbestand. In den Gebäuden können geschützte Tierarten vorkommen.

Der Bereich ist auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sehr hochwertig.

Eine Bebauung hätte somit erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge.

Vor diesem Hintergrund wird dringend angeregt, diese Baufläche kritisch zu überdenken.“

Die Bebauung des dortigen Bereichs wurde somit bereits in der Flächennutzungsplanung als landschaftlich und ökologisch sehr hochwertig eingeschätzt, so dass eine Bebauung des Bereichs als kritisch beurteilt wurde.

Mit der vorliegenden Planung wurde das Plangebiet von ursprünglich 2,1 ha auf nunmehr 3,6 ha ausgeweitet. Das Plangebiet des vorgenannten Bebauungsplanes geht sowohl südlich als auch östlich deutlich über die Darstellung im Flächennutzungsplanung hinaus.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Bebauung des Plangebiets zu einer wesentlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen. Die historisch gewachsene, harmonisch eingebundene überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit ihren zahlreichen Gehölzstrukturen wird abgelöst durch eine sehr massive Bebauung mit 15 teils 5-stöckigen Wohnblocks und parkähnlichen Eingrünungen. Die geplanten Gebäude werden sich deutlich weiter den Hang hinaufziehen als bisher geplant und auch deutlich weiter als die östlich und westlich angrenzend bestehende, relativ lockere Bebauung.

Aufgrund dieses landschaftlichen Eingriffs wird der vorliegende Bebauungsplan weiterhin kritisch beurteilt. Es wird angeregt, auf die südlichen 6 Gebäude zu verzichten und damit die geplante Bebauung auf die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche GdW14 zu beschränken. Dadurch ließe sich der Eingriff zumindest reduzieren.

Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** sollte in den folgenden Punkten überarbeitet bzw. ergänzt werden:

- Am Nordhang, der zum Teil mit Bäumen bepflanzt wird, wird sich kein Bestand mit einem Wert von 21 Ökopunkten pro m² entwickeln, sondern höchstens 19 ÖP.
- Die Flächen beim Kindergarten werden häufiger frequentiert und müssen deshalb auch herabgestuft werden.
- Für das Pflanzgebot 3 sollten für die Entwicklung eines annähernd artenreichen Bestandes folgende Vorgaben in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:
 - Keine Humusaufbringung
 - Anssat mit gebietsheimischem Saatgut nach Vorgabe der Saatgutfirma
 - keine Düngung
 - keine Pflanzenschutzmittel
 - nach Etablierung der Wiese keine Bodenbearbeitung
 - zwei- bis dreimalige Mahd mit Abfuhr des Mähguts
 - Abstand zwischen den Mähterminen mindestens 8 Wochen
- Es sind noch adäquate und gesicherte Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

Artenschutz

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung liegen noch nicht vor, so dass hierzu noch keine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Im Übrigen wird dringend empfohlen, Glasflächen über 2 m² nach dem Merkblatt „Licht und Glas“ zu gestalten.

Von den Geschäftsbereichen Gesundheit, Flurneuordnung sowie Nachhaltige Mobilität werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Beck