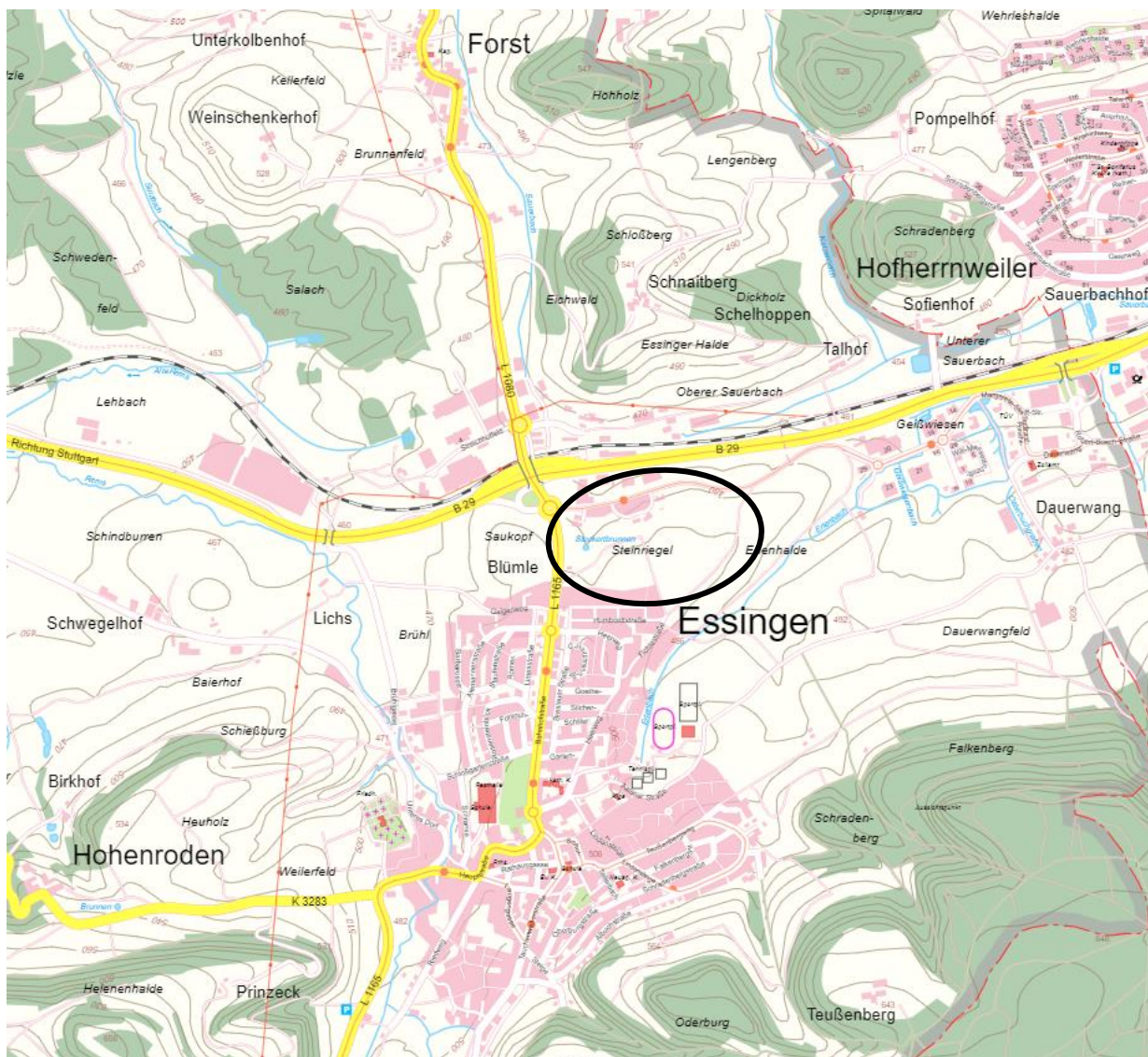


SV 6126/003 - Anlage 1

Begründung zum Auslegungsbeschluss der  
123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen



Gefertigt:  
Stadtlandingenieure, Ellwangen  
Stadtplanungsamt, Stadt Aalen

Mai 2025 / März 2026

123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen

## Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs .....	2
2.	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse .....	2
3.	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	3
3.1	Siedlungsreserven und Mobilisierungsstrategien .....	4
3.2	Wohnflächenbedarf .....	5
3.3	Gewerbeflächenbedarf .....	7
4.	Einordnung in die Landes- und Regionalplanung .....	7
4.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) .....	7
4.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz .....	9
4.3	Regionalplan .....	12
5.	Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung .....	16
5.1	Flächennutzungsplan .....	16
5.2	Landschaftsplan .....	17
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	18
7.	Immissionen .....	18
8.	Schutzgebiete .....	19
8.1	Gewässer .....	19
8.2	Altlasten .....	19
8.3	Archäologie .....	19
8.4	Land- und Forstwirtschaft .....	20
9.	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	20
10.	Alternativenprüfung .....	21
11.	Zusammenfassung .....	22

## 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Planbereich der 123. FNP-Änderung liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Essingen und grenzt an den Hauptort der Essingen unmittelbar an. Die Gesamtfläche der 123. FNP-Änderung umfasst ca. 21,8 ha. Der Änderungsbereich ist in Anlage 2 (Plananlagen) dargestellt und wird durch nachfolgende Flurstücke begrenzt:

**Im Norden** durch die Flurstücke 1231, 1232, 1232/1, 1233, 1258, 1258/3, 1260/1, 1262, 1262/1, 1262/2, 1272/1 (Weg), 1277 und 1299 (Weg) sowie innerhalb der Flurstücke 1276 und 1277/1 (Daimlerstraße),

**im Osten** durch die Flurstücke 1566 (Weg), 1567, 1568, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1577/1 (Weg), 1578, 1579 und 1580, 1581 sowie innerhalb der Flurstücke 1274, 1276, 1277/1 (Daimlerstraße) und 1294/3,

**im Süden** durch die Flurstücke 1196/4, 1196/5, 1197/1, 1197/2, 1197/3, 1197/4, 1197/5, 1197/6, 1202 (Am Steinriegel), 1203, 1203/1, 1203/2, 1203/3, 1205, 1206, 1568/2, 1581, 1585/1 (Weg) und 1589 sowie innerhalb des Flurstücks 1200/8 (Alter Heerweg)

und **im Westen** durch die Flurstücke 1202/6 (Haydnweg), 1206, 1269/1 (Daimlerstraße), 1266/3, 1268/1, 1272/1 (Weg) und 1848 (Bahnhofstraße).

Im Nordwesten weicht der Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klinikum“ ab, da das Flurstück 1255 komplett in den Änderungsbereich einbezogen wird.

## 2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst bisher landwirtschaftlich und als Grünland genutzte Flächen. Folgende 69 Flurstücke liegen vollkommen oder in Teilen innerhalb des Änderungsbereichs: 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 (Weg), 1215/1, 1215/2, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1220/1, 1220/2, 1220/3, 1220/4, 1221, 1222, 1223, 1224 (Weg), 1224/1, 1225, 1227, 1228, 1229, 1230, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1247, 1248/1, 1248/2, 1252, 1252/1, 1252/2, 1252/3, 1253, 1253/1, 1253/2, 1254, 1255, 1266/4 (Weg), 1270/1, 1272, 1274/1, 1295/1, 1297/1, 1298/1, 1299/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1196, 1197/5, 1197/4, 1200/8 (Alter Heerweg), 1252, 1252/1, 1266 (Weg), 1274, 1276, 1277/1 (Daimlerstraße) und 1294/3.

### Planungsrecht:

Durch den Bebauungsplan „Klinikum“ der Gemeinde Essingen werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Stockert Ost“ und „Stockert 1. Änderung“ überplant. Im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stockert Ost“ wird eine derzeit festgesetzte Grünfläche neu überplant.

### Angrenzende Bebauungsplangebiete:

Im Norden grenzen wie benannt die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stockert Ost“ und „Stockert 1. Änderung“ an den Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung Steinriegel an bzw. werden von diesem überlagert. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Humboldtstraße Nord unmittelbar an den Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung Steinriegel an.

### 3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

In seiner Sitzung am 25. Juli 2023 hat der Kreistag eine Klinikstrukturreform im Ostalbkreis beschlossen und sich auf das Modell „Zentralversorgung“ mit den Bausteinen eines klinischen Regionalversorgers, zweier klinischer Grund- bzw. Basisversorger in Mutlangen bei Schwäbisch Gmünd und in Ellwangen sowie eines ambulanten Gesundheitszentrums in Bopfingen festgelegt. Aufgrund der Erreichbarkeit soll der klinische Zentralversorger laut Landratsamt Ostalbkreis an einem Standort innerhalb eines 5-km-Radiuses um Essingen angesiedelt werden. Nach einem mehrjährigen Prozess, der auch eine alternative Standortbetrachtung beinhaltete, hat der Kreistag des Ostalbkreises am 05.03.2024 die Entscheidung getroffen, den neuen Zentralversorger im Bereich Steinriegel in Essingen realisieren zu wollen.

Da die Gemeinde Essingen im Mittelpunkt des Suchraumes liegt, wurden im Rahmen einer Klausurtagung durch den Gemeinderat Essingen bereits mögliche Standorte diskutiert und der Standort „Steinriegel“ als geeignet erachtet. Vor diesem Hintergrund wurde zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen für den Neubau eines neuen Klinikums als Zentralversorger im Ostalbkreis sowie die ergänzenden Nutzungen im direkten Umfeld mit Wohnen und Gewerbe die Aufstellung des Bebauungsplans „Klinikum“ erforderlich.

Durch den neu aufgestellten Bebauungsplan „Klinikum“ werden Teilbereiche der bestehenden Bebauungspläne „Stockert Ost“ und „Stockert 1. Änderung“ überplant. Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Flächen für die Wohnbauentwicklung berücksichtigt, um dem mit dem Klinikum einhergehenden steigenden Wohnflächenbedarf gerecht zu werden. Zusätzlich zu Flächen für die Wohnbauentwicklung werden Mischbauflächen und Gewerbeflächen als untergeordnete Bestandteile des Bebauungsplans vorgesehen. Der Bebauungsplan „Klinikum“ stellt somit insgesamt die zukünftige nordöstliche Ortsrandgestaltung des Hauptorts Essingen im Schnittbereich mit der bestehenden Grünzäsur dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen sind im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Essingen landwirtschaftliche Flächen, eine Maßnahmenfläche (M ESS 25 Nordöstlicher Ortsrand von Essingen am Wohngebiet "Heerweg - Nord"), eine unterirdische Gasleitung sowie geplante und mittlerweile umgesetzte Verkehrsflächen dargestellt.

Da die Fläche im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 BauGB erforderlich. Mit dem Bebauungsplanverfahren „Klinikum“ wird eine geordnete bauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange angestrebt. Bislang erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss am 31.10.2023 zunächst ein erster Schritt im Bauleitplanverfahren. Für die Ausweisung eines Sondergebiets, eines Wohngebiets, eines Mischgebiets, eines Gewerbegebiets sowie Grün- und Verkehrsflächen im Bebauungsplan, wird der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert, weil die Ziele des Bebauungsplanverfahrens nicht mit den Darstellungen des wirksamen FNP übereinstimmen.

### 3.1 Siedlungsreserven und Mobilisierungsstrategien

#### Siedlungsreserven Wohnen

Die Gemeinde Essingen hat Baulücken, Innenentwicklungspotenziale (IE) und Außenreserven (AR) hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit untersucht. Baulücken werden im Bebauungsplan nicht kartografisch dargestellt. Einige sind bereits bebaut, genehmigt oder befinden sich im Verfahren. Die meisten liegen in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft. Lediglich im Baugebiet „Kellerfeld II“ stehen noch gemeindeeigene Bauplätze mit rund 6.294 m<sup>2</sup> zur Verfügung, deren Erschließung derzeit läuft. Für Mischbauflächen besitzt die Gemeinde nur eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Bereich Brühl, für die bereits ein Bauantrag vorliegt. Die Potenzialanalyse und Entwicklungsstrategie der Gemeinde Essingen sieht zudem ergänzende kleinteilige Nutzungen (z. B. Café, Abendgastronomie, medizinische Angebote) ausschließlich im direkten Umfeld des neuen geplanten Klinikums vor.

Es wurden drei Innenentwicklungspotenziale und fünf Außenreserven identifiziert. Alle IE-Flächen befinden sich in Privatbesitz ohne Verkaufsabsicht. Eine Fläche liegt zusätzlich im Hochwasserbereich, was die Entwicklung erschwert. Zwei AR-Flächen wurden bereits geprüft, sind jedoch aufgrund von Lärmimmissionen eines angrenzenden Gartenbaubetriebs derzeit nicht realisierbar.

Von den insgesamt 12,3 ha Wohn- und Mischbauflächenreserven der Erhebung 2023 sind nur 0,6 ha unmittelbar aktivierbar. Daraus ergibt sich ein Wohnraumbedarf von 8,9 ha (Landesmodell) bzw. 3,2 ha (Regionales Modell). Der Bebauungsplan „Klinikum“ umfasst 2,3 ha Wohnbaufläche plus anteilig 0,75 ha aus der Mischbaufläche, also insgesamt 3,05 ha – und liegt damit innerhalb des Bedarfs des regionalen Modells. Zusätzlich entsteht durch das geplante Klinikum weiterer Wohnraumbedarf, der in den Standardberechnungen nicht enthalten ist und künftig berücksichtigt werden muss.

#### Siedlungsreserven Gewerbe

In Essingen wurden insgesamt 7,6 ha Gewerbeflächenreserven (2 Innenpotenziale, 8 Außenreserven, 4 Baulücken) erfasst, wovon nur 1,9 ha unmittelbar nutzbar sind. Daraus ergibt sich ein Gewerbeflächenbedarf von 0,2 ha im regionalen Modell. Die geplante 1,7 ha große Gewerbefläche im Bebauungsplan „Klinikum“ deckt diesen Bedarf und ermöglicht zudem die Verlagerung bestehender Betriebe aus der Ortsmitte, wodurch der Kern aufgewertet und freiwerdende Flächen für Wohn- und nicht störendes Gewerbe genutzt werden können.

Alternative Standorte am Rand der bestehenden Gewerbegebiete Sauerbach und Streichhof-feld wurden geprüft, scheitern jedoch teils aus topografischen, verkehrlichen oder naturschutzrechtlichen Gründen. Da in bestehenden Gewerbegebieten keine Reserven verfügbar sind, bleibt die Ausweisung der neuen Fläche am geplanten Standort die einzige praktikable Lösung. Die Fläche ist ausreichend groß, verkehrlich bereits durch die Daimlerstraße erschlossen und lässt sich bei Bedarf leicht weiter erschließen.

Im Hinblick auf die kartografische und tabellarische Darstellung der Siedlungsreserven wird auf die detaillierte Aufstellung in der Begründung zum Bebauungsplan „Klinikum“ verwiesen.

### Mobilisierungsstrategie

Die Gemeinde Essingen setzt konsequent auf Innenentwicklung, Nachverdichtung und die Nutzung bestehender Flächen. Grundlage dafür sind umfassende Entwicklungs- und Rahmenpläne, die seit 2009 erstellt wurden. Durch aktive Grundstückspolitik und regelmäßige Abstimmung mit Eigentümern konnten seit 2011 zahlreiche Baulücken innerhalb des Ortes bebaut werden, darunter mehrere Mehrfamilienhäuser und Seniorenwohnungen. Zudem wurden Bebauungspläne angepasst, um Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Gemeindeverwaltung unterstützt aktiv die Vermittlung und den Ankauf geeigneter Grundstücke, wofür regelmäßig Haushaltsmittel bereitstehen. Eine verbindliche Richtlinie sorgt dafür, dass zugeteilte Bauplätze zeitnah bebaut werden müssen. Seit 2011 konnten die Wohn- und Mischbauflächenreserven um etwa 17 % und die Gewerbeflächenreserven um 59 % reduziert werden. Essingen verfolgt damit erfolgreich das Ziel einer flächenschonenden, innerörtlich orientierten Siedlungsentwicklung.

### **3.2 Wohnflächenbedarf**

Der rechnerische Wohnflächenbedarf 2023 bis 2040 beträgt in Essingen nach dem Landesmodell 9,9 ha und nach dem regionalem Modell 3,9 ha.

Berechnungsmethode Landesmodell:

Der fiktive Einwohnerzuwachs EZ1 wird auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt Planaufstellung ermittelt. Dabei wird i. d. R. von einem Wachstum von 0,3 % p.a. in einem Zeitraum von 15 Jahren ausgegangen.

$$EZ1 = \frac{6.474 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,3 \times 15}{100} = 291,3 \text{ EW}$$

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2 wird auf Basis von Daten des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg errechnet. Diese ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung und der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Als Zieljahr der Planung wird das Jahr 2040 angenommen.

Jahr	Gemeinde Essingen
2025	6.474 EW
2040	6.660 EW

$$EZ2 = 6.660 \text{ EW} - 6.474 \text{ EW} = 168 \text{ EW}$$

Für Essingen ergibt sich insgesamt ein Einwohnerzuwachs von 477 EW.

Der zusätzliche Flächenbedarf ergibt sich dann aus dem ermittelten Einwohnerzuwachs und dem Orientierungswert zur Bruttowohnmindestdichte. Als Orientierungswert wird eine Dichte von 50 EW/ha angenommen.

$$\frac{477 \text{ EW}}{50 \text{ EW/ha}} = 9,5 \text{ ha}$$

Berechnungsmethode regionales Modell:

(Quelle: Netto-Null-Rechner Ostwürttemberg, Stand März 2026)

Typ 2011-2023: 8

Einwohnerzuwachs:  $6.474 \text{ EW (Stand 2025)} \times 0,3 \% \text{ p. A.} \times 15 = 291$

Die Ermittlung des Wohnbauflächenkontingents für den jeweiligen Kontingenttyp erfolgt anhand eines fiktiven Einwohnerzuwachses auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung pro Jahr des Planungszeitraums, eines Dichtewerts als Umrechnungsfaktor und ggf. eines Abschlags:

Hierfür werden folgende Werte zu Grunde gelegt:

EW-Zuwachs/ Jahr: 0,25 %

Umrechnungsfaktor: 60 EW/ha

Abschlag: - 10 %

$$\frac{6.474 \text{ EW} * 0,25 * 15}{60 \text{ EW/ha}} - 10 \% = 3,6 \text{ ha}$$

Da es sich bei Essingen um einen Siedlungsbereich ohne zentralörtliche Funktion handelt wird noch ein Zuschlag von + 5 % gewährt, sodass sich insgesamt nach dem regionalen Modell ein Wohnflächenbedarf von 3,8 ha ergibt.

Aufgrund der Klinikansiedlung ergibt sich für die Gemeinde Essingen jedoch ein Sonderfall im Hinblick auf den Wohnbauflächenbedarf. Durch die neu entstehenden rund 3.500 Arbeitsplätze am Ort kann mit einem Mehrbedarf an Wohnungen und Wohnbauplätzen in Essingen gerechnet werden. Gemäß dem Entwicklungskonzept 2040+ der Gemeinde Essingen kann davon ausgegangen werden, dass etwa 10 % der zukünftig am Klinikum beschäftigten Mitarbeitenden mit Partner/Familien nach Essingen ziehen, sodass bis 2040 mit einem Einwohnerzuwachs von weiteren 788 Einwohnern ausgegangen werden kann.

Insgesamt wird im Entwicklungskonzept 2040+ der Gemeinde Essingen bis zum Jahr 2040 ein Flächenbedarf von 23,5 ha prognostiziert.

### 3.3 Gewerbeflächenbedarf

Für die Ermittlung von Flächenkontingenten für die Funktion Gewerbe sind gemäß PS 2.4.5 Regionalplan Ostwürttemberg 2035 50 % der Wohnbauflächen-Kontingente anzusetzen. Dies entspricht ca. 1,9 ha (Wohnbauflächenbedarf 3,8 ha x 50 %).

Durch die Klinikansiedlung wird jedoch ein besonderer Entwicklungsbedarf ausgelöst, der über das übliche Maß hinaus geht und mit dem die Herausforderung, die neuen Strukturen in die bestehenden örtlichen Strukturen einzubinden, einhergeht. Zur Abschätzung des Mehrbedarfs wurde seitens der Gemeinde Essingen neben dem Entwicklungskonzept 2040+ eine Potentialanalyse und Entwicklungsstrategie für Essingen (imakomm Akademie GmbH, Januar 2026) in Auftrag gegeben. Diese sieht eine Nutzungsaufwertung und -intensivierung in der Bahnhofstraße im Bereich der Ortsmitte vor. Gleichzeitig hat der dort ansässige Gewerbetreibende eines KFZ-Handels eine Anfrage im Hinblick auf Gewerbefläche zur Aussiedlung seines Gewerbebetriebes bei der Gemeinde gestellt. Die Aussiedlung des Betriebes bringt eine Nutzungsaufwertung sowie, bei entsprechender Umnutzung, eine Steigerung der Attraktivität des Ortsbildes bzw. der Ortsdurchfahrt mit sich und bedeutet gleichzeitig eine Steigerung der Standortattraktivität sowie der Erreichbarkeit des Betriebes. Ein solcher Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen ist in der rechnerischen Ermittlung der Flächenkontingente für die Funktion Gewerbe nicht berücksichtigt und soll daher zusätzlich Beachtung finden.

## 4. Einordnung in die Landes- und Regionalplanung

### 4.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplanes liegt die Gemeinde Essingen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum als Stadt-Umland-Bereich mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung in direkter Nähe zu den Landesentwicklungsachsen Schwäbisch Gmünd – Aalen und Heidenheim – Aalen.

Innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung liegen keine gemäß des LEP überregional bedeutsame naturnahe Landschaftsräume vor. Ebenfalls gibt es keine Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Steinriegel“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

#### Plansatz 3.1.9 LEP

*„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Nach einer Abfrage und Prüfung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen sieht die Gemeinde Essingen die Erforderlichkeit einer Inanspruchnahme von landwirtschaft-

lichen Flächen sowie bedeutsamen Flächen für den Naturhaushalt im Umfang von rund 22 ha um den geplanten Regionalversorger umsetzen zu können.

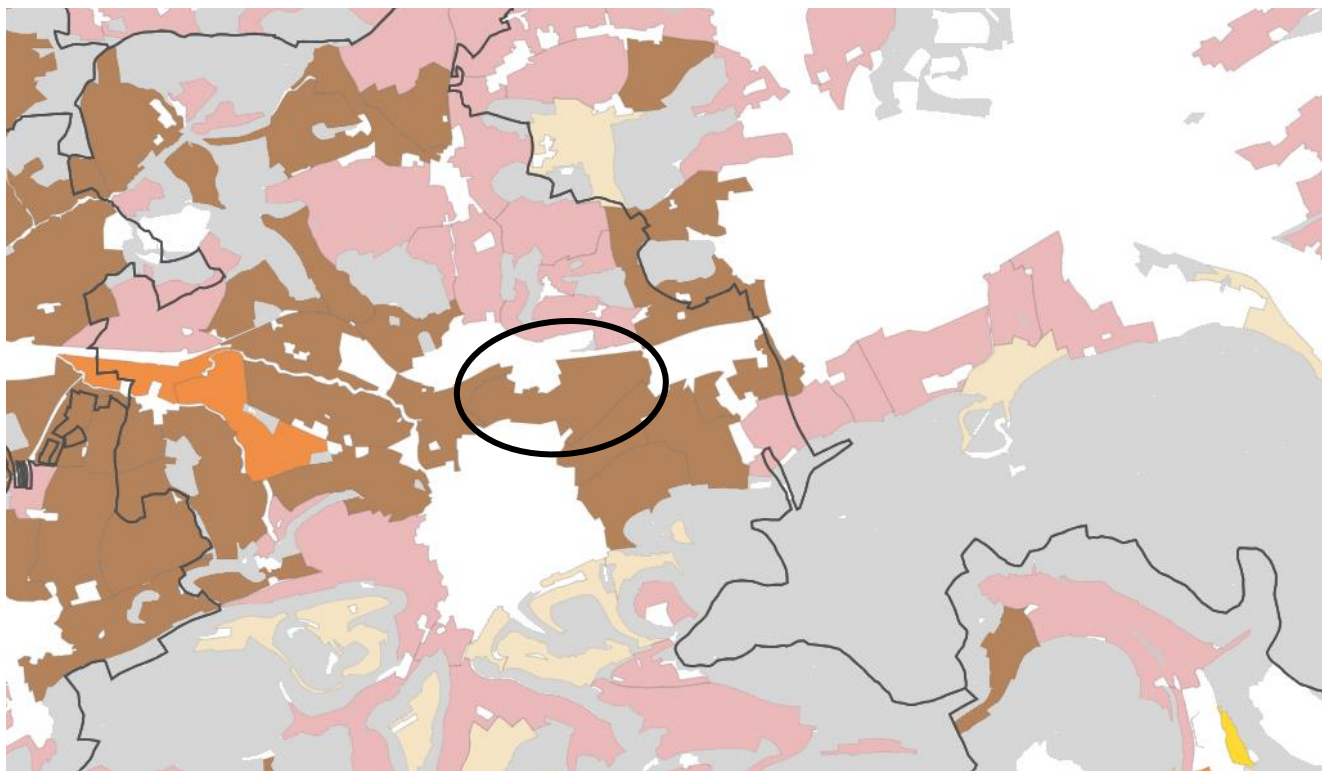
#### Plansatz 5.3.2 LEP

*„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“*







Gemäß der Bodenkarte handelt es sich beim Bodentyp überwiegend um Terra fusca-Braunerde, Terra fusca und Rendzina aus Schutt führenden Fließerden am Fuß des Albtraufs. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet. Laut Flurbilanz 2022 befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs Flächen der Vorbehaltsflur I und somit aus fachlicher Sicht landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Im nachfolgenden Auszug aus Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd (LEL) ist der Änderungsbereich verortet.



## Legende zur Flurbilanz 2022

Wertstufe	
	Vorrangflur
	Vorbehaltsflur I
	Vorbehaltsflur II
	Grenzflur
	Untergrenzflur
	unbewertet (keine Daten)

Bei genauerer Betrachtung kann der Planbereich der 123. FNP-Änderung wie nachfolgend dargestellt in der Flurbilanz 2022 verortet werden.



### 4.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

#### Plansatz I.1.1 (Z)

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

Für die Bauleitplanung „Steinriegel / Klinikum“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung für den 123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen

Änderungsbereich vor. Dieser liegt außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

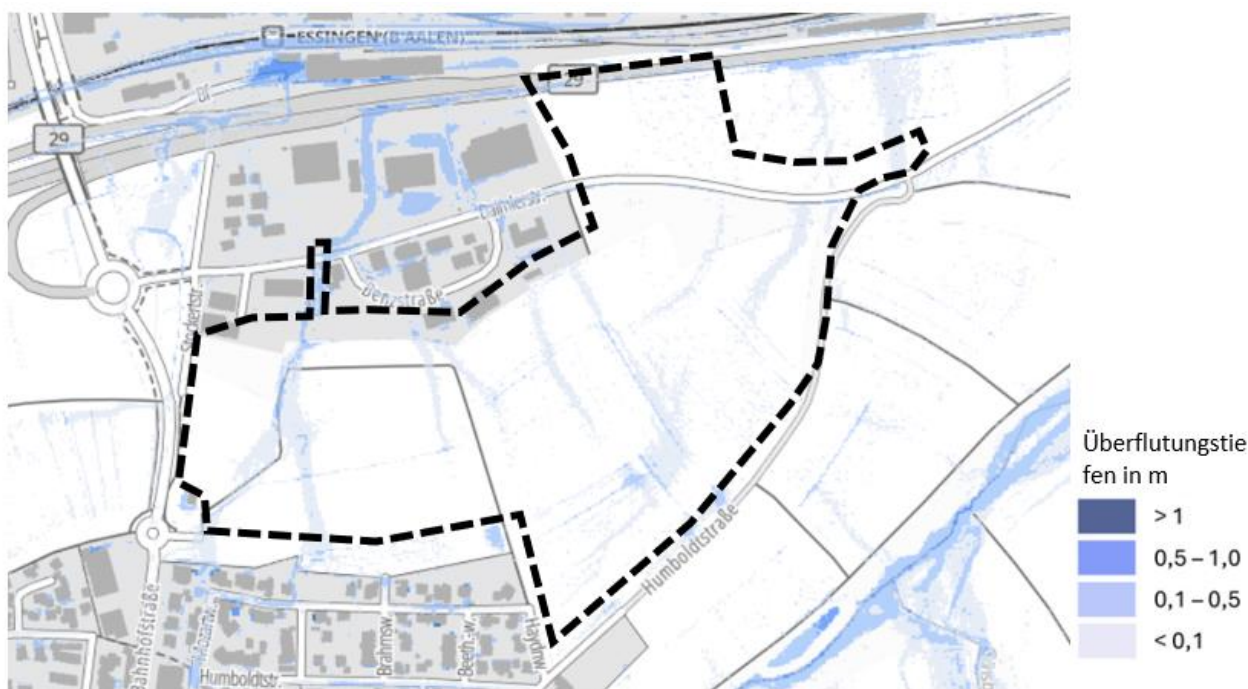
#### Plansatz I.2.1 (Z)

*„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Starkregengefahrenkarten geprüft. Die Starkregengefahrenkarten zeigen dabei den Oberflächenabfluss bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Niederschlagsereignissen auf.

**Auszug aus der Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis** (Kartendienst der geomer GmbH unter <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/remis/>)



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte seltenes Ereignis (Kartendienst der geomer GmbH unter <https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/rem/s/>)



Bei seltenen Starkregenereignissen, also Ereignissen, die alle 10 bis 30 Jahre auftreten, werden im gesamten Plangebiet Überflutungstiefen unter 0,1 m und nur punktuell von 0,1 bis 0,5 m prognostiziert. Bei extremen Starkregenereignissen, dem in Baden-Württemberg maximal angenommenen Niederschlagsereignis mit einer Niederschlagshöhe von 128 mm in einer Stunde, treten im Plangebiet in den Abflusswegen Überflutungstiefen von 0,5 bis 1,0 m auf.

Durch die Überbauung der Flächen im Änderungsbereich kann mit einem steigenden Abfluss gerechnet werden. Im Plangebiet soll der Starkregenabfluss durch Notwasserwege geleitet werden, welche im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert werden.

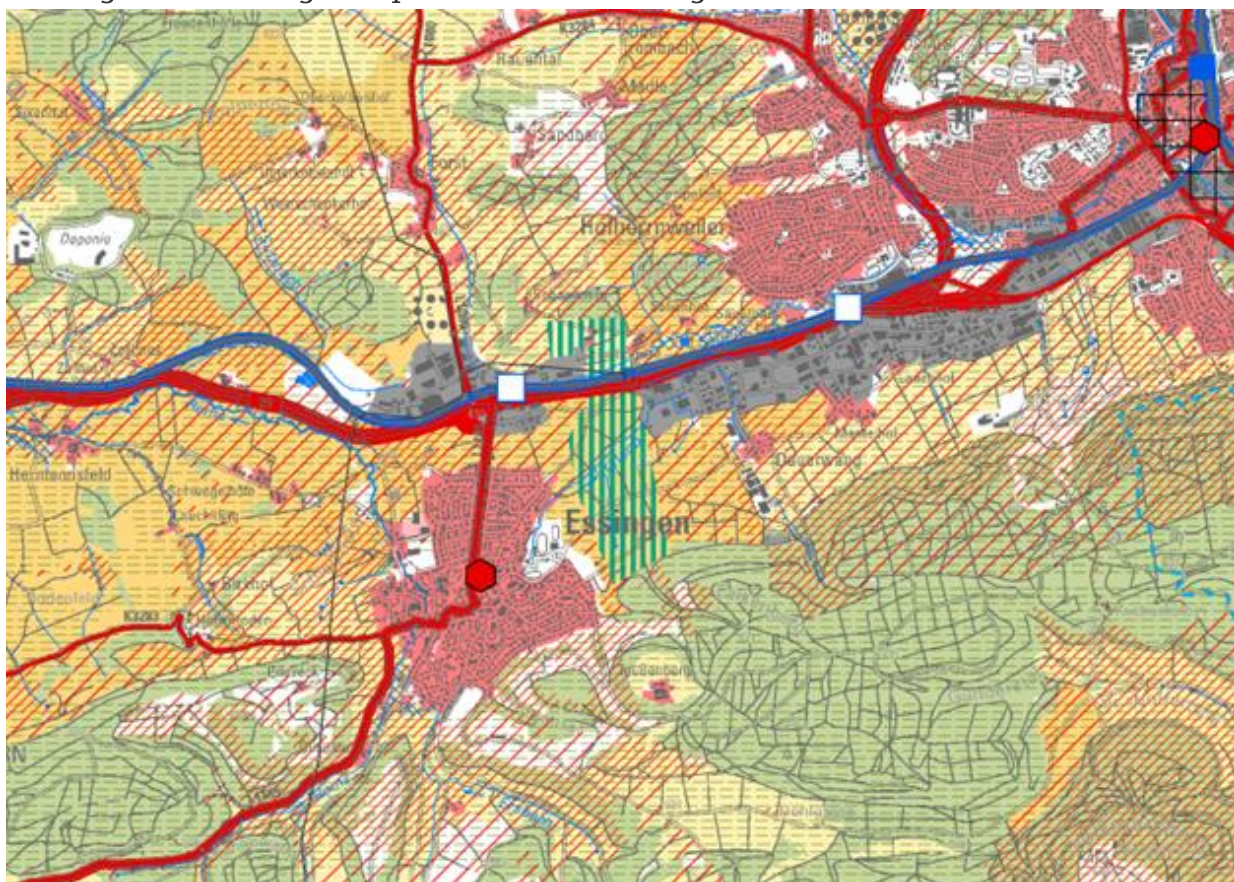
Darüber hinaus werden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Bebauungsplanung berücksichtigt: Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen), Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze und Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünungen.

Im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Gebäudeplanung für das neue Klinikum wird der Starkregenabfluss geprüft und Maßnahmen abgeleitet, die negative Auswirkungen auf Unterlieger verhindern.

### 4.3 Regionalplan

Mit Rechtskraft des Regionalplan Ostwürttemberg 2035 zum 12.09.2025 wird der bei der Aufstellung der 123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen die bisherige Betrachtung des Regionalplans Ostwürttemberg 2010 entbehrlich. Daher wurden Planausschnitt und Ausführungen zur Betroffenheit des Regionalplans Ostwürttemberg 2010 aus der Begründung entnommen.

#### Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035



Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 sind im Bereich Steinriegel nachfolgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt: Vorranggebiet für Landwirtschaft (Ziel), Regionaler Grünzug (Ziel), Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Grundsatz) sowie geringfügig eine regionale Grünzäsur (Ziel).

Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.

Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.

Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung der Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die vorliegende FNP-Änderung berührt mit ihrem gesamten Umfang von ca. 21,8 ha einen Regionalen Grünzug. Die Funktionen des Regionalen Grünzugs gehen zwar teilweise weitestgehend, wenn nicht komplett verloren und das Landschaftsbild wird trotz Eingrünungsmaßnahmen voraussichtlich verschlechtert. Allerdings kann der Eingriff in den Regionalen Grünzug durch Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die umgesetzt werden sollen, teilweise verringert werden. Bei der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und hinsichtlich des ökologischen sowie klimatischen Ausgleichs im größeren Raum um das Plangebiet wird erhalten bleiben. Zudem werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Plangebiet sowie in den externen Bereichen neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie landschaftlich wertvolle Strukturen schaffen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Klimafunktionen von Regionalen Grünzügen sind die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens besonders zu prüfen. Für das Vorhaben wurde ein Klimagutachten durch das Büro Lohmeyer GmbH (Stand März 2026) erstellt. Untersucht wurden hierbei die Auswirkungen auf die Durchlüftung sowie der Einfluss auf die thermischen Verhältnisse. Insgesamt treten demnach kleinräumig siedlungsklimatische Veränderungen in den Randbereichen der bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete auf, großräumig betrachtet jedoch hat die Planung laut vorliegendem Klimagutachten keine Auswirkungen auf das Klima der Gemeinde Essingen sowie das der Stadt Aalen.








Zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen, zur Vernetzung der Regionalen Grünzüge und zur Sicherung wichtiger siedlungsnaher Bereiche für die Erholung, sowie klimatischer und ökologischer Ausgleichsfunktionen sind Grünzäsuren in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen, insbesondere Siedlungsentwicklung, ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Grünzäsuren nicht vereinbar sind. Die vorliegende FNP-Änderung berührt auf der östlichen Seite des Änderungsbereichs im geringen Maße (ca. 1,3 ha) eine regionale Grünzäsur.

Grünzäsuren dienen vornehmlich der Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklungen und der Vernetzung der Regionalen Grünzüge. Die Grünzäsur im Bereich zwischen Aalen und Essingen (Nr. 16), welche sich auf Essinger Gemarkung befindet, deckt alle Funktionen ab, nach denen Grünzäsuren festgelegt werden: Siedlungstrennung, Biotopverbund, Klima inkl. Luftleitbahnen, Naherholung, Hochwasser. Bestandssichernde Maßnahmen für technische Infrastrukturen von öffentlichem Interesse (z.B. Radwegerweiterung entlang bestehender Straßen, kleinerer Ausbau von Einrichtungen zur Wasserversorgung, der Ausbau einer Kläranlage und weitere vergleichbare Vorhaben) sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Bedarf nachgewiesen ist, solange sie die jeweiligen Funktionen der Grünzäsuren nicht erheblich beeinträchtigen und wenn keine anderweitigen Möglichkeiten für die Verwirklichung des Vorhabens bestehen. Im Bereich der vorliegenden Grünzäsur befindet sich vorrangig eine Grünfläche sowie die Randbereiche des Klinikneubaus, welche die Grünzäsur tangieren, aber deren Funktion nicht erheblich beeinträchtigen.

### Übersicht Überlagerung Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum in der Gemeinde Essingen und Regionalplan Ostwürttemberg 2035

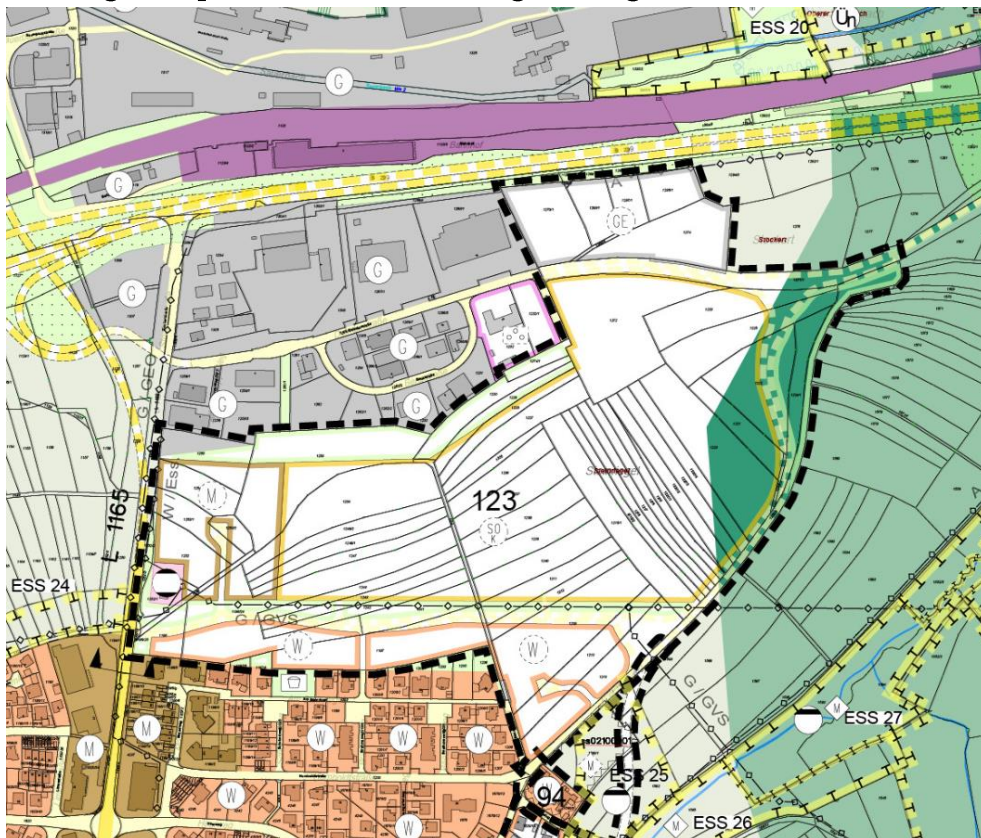


#### Regionale Freiraumstruktur

-  Regionale Grünzüge (VRG) (PS 3.1.1 (Z))
-  Regionale Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2 (Z))
-  Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1.1 (Z))
-  Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))
-  Gebiete für den Bodenschutz (VBG) (PS 3.2.2.2 (G))
-  Gebiete für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (Z))
-  Gebiete für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3 (G))

123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen

### Detailausschnitt Überlagerung Entwurf der 123. FNP-Änderung und Regionale Grünstreife des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 (grüne Flächendarstellung)



Insgesamt liegt eine Betroffenheit der Regionalen Grünstreife von knapp 3 ha innerhalb des Änderungsbereichs der 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinik in der Gemeinde Essingen vor (siehe dunkelgrüne Fläche). Laut Vorhabenträger lässt die Konzeptausgestaltung keine Alternative zu derer Platzierung im Osten des Gebiets. Die Betroffenheit der Regionalen Grünstreife von diesem Teil mit Neubebauung (Sonderbaufläche Klinik) liegt bei rund 1,5 ha (südwestlicher Teil der dunkelgrünen Fläche). Weitere rund 1,5 ha betreffen geplante Grünflächen sowie geplante Verkehrsflächen im Änderungsbereich (nordöstlicher Teil der dunkelgrünen Fläche). Die geplanten Gebäude werden zwar zu einer weiteren Beeinträchtigung der Grünstreife führen, sind aber angesichts der relativ kleinflächigen Betroffenheit sowie der Lage der geplanten Änderung am Rande der Grünstreife aus regionalplanerischer Sicht noch tragbar. Ebenso hat die Standortalternativenprüfung auf Bebauungsplan-Ebene ergeben, dass die Erschließungsstraße am östlichen Rand des Vorhabens alternativlos ist.

Zwischen der Gemeinde Essingen und dem Regionalverband Ostwürttemberg hat im Hinblick auf die oben genannten Ziele und Grundsätze des künftigen Regionalplans Ostwürttemberg 2035 eine Abstimmung stattgefunden, wonach der Regionalplan Ostwürttemberg 2035 im Zuge der Regionalplanänderung an die vorliegende Klinikplanung angepasst wird. Dafür hat die Gemeinde Essingen bei dem Regionalverband Ostwürttemberg die Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens beantragt. Es erfolgt eine Anpassung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung nach den Plansätzen 3.1.1 (Z), 3.1.2 (Z) und des Plansatzes 3.2.3.2 (Z) sowie des 123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinik“ in der Gemeinde Essingen

Grundsatzes der Raumordnung nach dem Plansatz 3.2.1.3 (G) des Regionalplans 2035 im Umfang von 21,8 ha. Im Ergebnis soll im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 künftig eine weiße Fläche ohne jegliche Ziel- oder Grundsatzfestlegung dargestellt werden.

## **5. Einordnung in die Vorbereitende Bauleitplanung**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen, einschließlich integrierem Landschaftsplan (LP), ist nach mehreren Einzeländerungen am 19.07.2006 wirksam geworden. Innerhalb des Änderungsbereichs der 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum in der Gemeinde Essingen sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Essingen landwirtschaftliche Flächen, eine Maßnahmenfläche (M ESS 25 Nordöstlicher Ortsrand von Essingen am Wohngebiet "Heerweg-Nord"), eine unterirdische Gasleitung im südlichen Bereich sowie im östlichen Bereich zwei geplante und mittlerweile umgesetzte Verkehrsflächen (Verlängerung der Daimlerstraße sowie Alter Heerweg) dargestellt.

Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wird, soll für den Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum in Essingen die Darstellung in eine geplante Sonderbaufläche, eine geplante Wohnbaufläche, eine geplante Mischbaufläche, eine geplante Gewerbebaufläche, mehrere geplante Grünflächen und geplante Verkehrsflächen sowie zwei kleine bestehende Gewerbe- und Versorgungsflächen angepasst werden. Zur freien Landschaft in Richtung Osten soll die geplante Sonderbaufläche innerhalb des Änderungsbereichs durch eine geplante Grünfläche eingebunden werden. Für die geplante Gewerbebaufläche innerhalb der bisherigen Grünzäsur ist keine Eingrünung vorgesehen.

Neben der Darstellung geplanter Bauflächen sowie geplanter Verkehrs- und Grünflächen sollen innerhalb der Abgrenzung der 123. FNP-Änderung eine bestehende Gewerbebaufläche im Nordwesten mit rund 0,1 ha sowie eine bestehende Versorgungsfläche (Gas) ebenfalls mit rund 0,1 ha dargestellt werden. Die bestehende Gewerbebaufläche innerhalb des Änderungsbereichs ist im wirksamen FNP noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, jedoch durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Die geringfügig abweichende Darstellung im FNP wird somit im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens korrigiert. Die bestehende Versorgungsfläche (Gas) ist im wirksamen FNP bislang in doppelter Größe schematisch in Form eines Dreiecks als geplante Versorgungsfläche (Gas) dargestellt und soll aufgrund der vorliegenden Infrastruktur nun als Bestand dargestellt werden.

Die 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum war bislang noch nicht Bestandteil der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen (FNP LP 2040). Die geplanten Sonderbauflächen, geplanten Wohnbauflächen, geplanten Mischbauflächen, geplanten Gewerbebauflächen, geplanten Grünflächen und geplante Verkehrsflächen der 123. FNP-Änderung werden

123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen

in den weiteren Verfahrensschritten in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ebenfalls behandelt und dargestellt.

### Flächenbilanz:

#### **Wirksamer Flächennutzungsplan:**

Landwirtschaftliche Fläche:	20,8 ha
Geplante Verkehrsflächen:	0,8 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Gas):	0,2 ha
(Geplante Maßnahmenfläche, überlagert:	2,9 ha)
<u>Summe:</u>	<u>21,8 ha</u>

#### **123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum:**

Geplante Sonderbaufläche:	10,9 ha
Geplante Wohnbaufläche:	2,3 ha
Geplante Mischbaufläche:	1,5 ha
Geplante Gewerbebaufläche:	1,7 ha
Bestehende Gewerbebaufläche:	0,1 ha
Geplante Verkehrsflächen:	2,4 ha
Geplante Grünflächen:	2,8 ha
Bestehende Versorgungsfläche (Gas):	0,1 ha
<u>Summe:</u>	<u>21,8 ha</u>

## **5.2 Landschaftsplan**

Die Darstellungen des Landschaftsplans entsprechen weitgehend den oben genannten Darstellungen des rechtswirksamen FNP und ergänzen diese teilweise durch weitere Darstellungen: landwirtschaftliche Flächen, eine Maßnahmenfläche (M ESS 25 Nordöstlicher Ortsrand von Essingen am Wohngebiet "Heerweg-Nord"), unterirdische Gasleitung, darüber hinaus sind im Landschaftsplan größere Bereiche mit Streuobstbeständen sowie eine ackerbauliche Vorrangflächen dargestellt. Somit stellt der Landschaftsplan die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs der 123. FNP-Änderung weitgehend als Freiräume zwischen den bestehenden Siedlungsflächen dar, welche von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Zur geplanten Maßnahmenfläche M ESS 25 Nordöstlicher Ortsrand von Essingen am Wohngebiet „Heerweg-Nord“ gibt es im Landschaftsplan nachfolgende Informationen:

*„Der nordwestliche Ortsrand von Essingen ist noch weitgehend ungestaltet. Die auf der Hochfläche liegende Bebauung strahlt weithin in die Landschaft ab. Zur landschaftlichen Einbindung sollten grünordnerische Maßnahmen (Streuobstpflanzungen etc.) durchgeführt werden. Die Abgrenzung der Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen wurde auf Wunsch des Bürgermeisteramts Essingen vom 09.07.1997 in nördlicher und östlicher Richtung um ca. 50-80 m vom heutigen Ortsrand abgerückt, da hier nach Auffassung des Bürgermeisteramts noch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen sollten. Die frühzeitige Realisierung einer*

*Ortsrandeingrünung erscheine daher realistischer, wenn diese Fläche nicht direkt am heutigen Ortsrand liege.“*

Bislang ist es noch nicht zu einer Umsetzung der geplanten Maßnahme am nordöstlichen Ortsrand von Essingen im Sinne der Landschaftsplanung als auch zu einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung im Bereich Steinriegel gekommen. Durch die vorliegende Planung wird die geplante landschaftspflegerische Maßnahmenfläche M ESS 25 innerhalb des Änderungsbereichs künftig entfallen. Die geplanten Grünflächen übernehmen innerhalb der künftigen Siedlungsbereiche zwischen geplanter Sonderbaufläche, geplanter Wohnbaufläche, geplanter Mischbaufläche und geplanter Gewerbebaufläche wichtige Ausgleichsfunktionen. Neben plangebietsinterner Ausgleichsmaßnahmen sieht die vorliegende Bebauungsplanung zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen vor, die im weiteren Verfahren noch zu benennen sind.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus Richtung Norden von der Daimlerstraße, aus Osten von der Humboldtstraße, aus Süden durch die Straße „Am Steinriegel“ sowie aus Westen durch die Bahnhofstraße und ergänzend dazu über Wirtschaftswege erschlossen. Die Erschließung der Sonderbaufläche soll ebenfalls über die Daimlerstraße und somit indirekt über den Kreisverkehr Stockert erfolgen, welcher direkt an die Bundesstraße B29 angeschlossen ist. Die geplanten Wohn- und Mischbauflächen sollen über den Kreisverkehr „Blümle“ erschlossen werden. Durch diese Verkehrsanbindung kann außerdem eine Nebenerschließung für die geplante Sonderbaufläche hergestellt werden.

In den genannten Straßen sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft eine Gashochdruckleitung der Terranets BW, von der ein beidseitiger 4 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist. Nördlich der Gasübergabestation befindet sich zudem ein Anodenfeld für den kathodischen Korrosionsschutz, welches im Zuge der Planung verlegt werden soll. Für eine Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächen im Änderungsbereich Steinriegel / Klinikum wurden die bisherigen Dimensionen der Leitungsnetze für die Aufnahme weiterer Wassermengen geprüft und im Ergebnis als ausreichend festgestellt. Dabei werden verschiedene Teile im Änderungsbereichs in unterschiedliche Richtungen angeschlossen und entwässert. Dabei kann unverschmutztes Niederschlagswasser teilweise in Mulden, Gräben und umliegende Gewässer eingeleitet werden. In Teilen erfolgt die Ableitung über das bestehende Mischwassernetz.

## **7. Immissionen**

Um die Auswirkung umliegender Schallmittenten (Lärmquellen) auf den künftigen Klinikstandort zu ermitteln, wurde durch die Gemeinde Essingen ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanung beauftragt. Das Gutachtenergebnis zeigt, dass durch die einwirkenden Industrie- und Gewerbelärmgeräusche sowie die einwirkenden Verkehrslärmgeräusche die maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte, auch innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche Klinikum, nicht eingehalten werden können. Im weiteren Verfahren werden daher Gebäudestellungen bzw. Grundrissorientierungen angepasst.

Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung von Gebäuden können auf diese Weise ruhige Bereiche durch Eigenabschirmung geschaffen werden. Darüber hinaus wird die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise die Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen oder der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen, vorgeschlagen. Bei einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte besteht zudem die Möglichkeit auf Bebauungsplanebene, offenbare Fenster auszuschließen oder Nutzungen im Sinne einer Grundrissorientierung bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden festzulegen.“

## **8. Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen und keine Naturdenkmale bekannt. Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie Flächen für den Biotopverbund sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen. Einzelne Streuobstbäume und Baumgruppen sind im Nordwesten und im Nordosten des Änderungsbereichs vorhanden. Darunter ein nach § 33 a BNatSchG geschützter Streuobstbestand, der nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden darf.

### **8.1 Gewässer**

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die Flächen werden der Opalinuston-Formation zugeordnet, welche als Grundwassergeringleiter charakterisiert ist. Unter Kapitel 4.2 finden sich detaillierte Ausführungen zu Starkregen und Hochwasser.

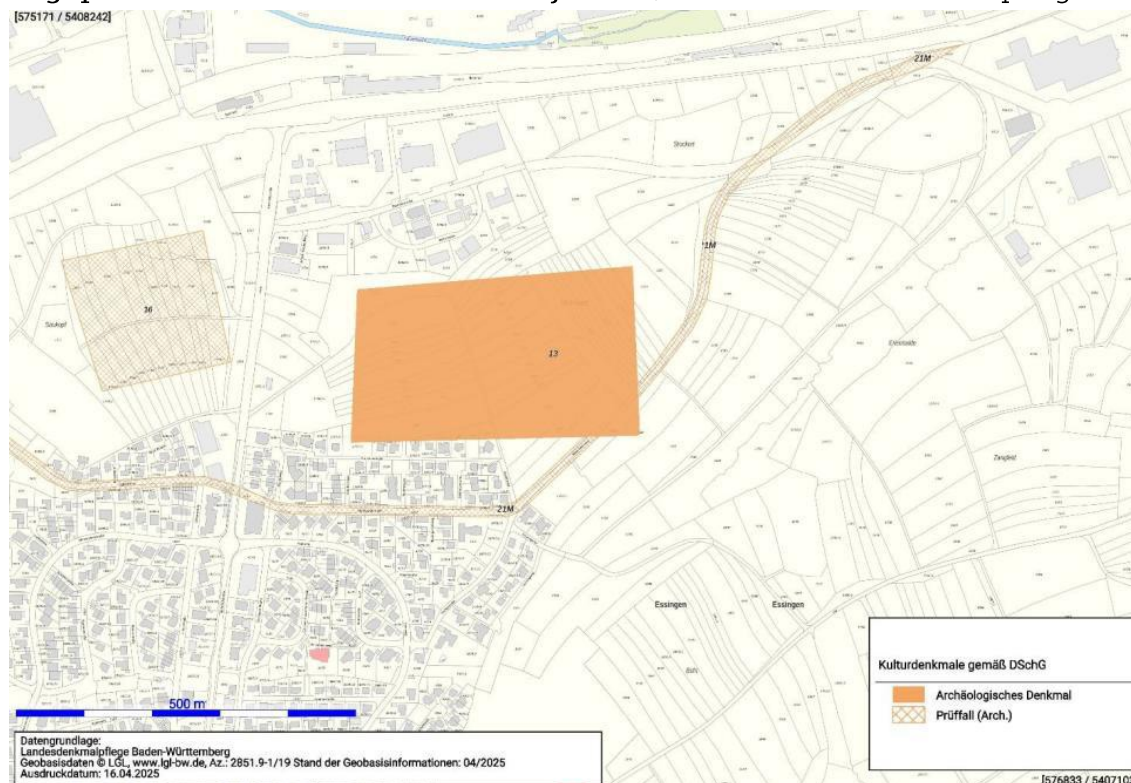
### **8.2 Altlasten**

Es sind keine Anhaltspunkte im Hinblick auf Altlasten, ehemalige Auffüllplätze oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden.

### **8.3 Archäologie**

Der Änderungsbereich „Steinriegel / Klinikum“ liegt im Bereich eines nach § 2 DSchG geschützten archäologischen Denkmals „Hallstattzeitliches Grabhügelfeld“ Listen-Nr. 13, ADAB-Id. 105923940 sowie innerhalb eines Prüffalls „Mittelalterliche und neuzeitliche Reichsstraße“ Listen-Nr. 21M, ADAB-Id. 105354140. Aufgrund der Planung wird es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Die Rettungsgrabung erfolgt i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf eigene Kosten beauftragt wird. Für die Maßnahme gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen der Rettungsgrabung ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes.

## Lageplan mit denkmalrelevanten Objekten (Landesamt für Denkmalpflege BW)



### 8.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich schließt in größerem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ein, forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit als Acker- und Grünland intensiv bewirtschaftet und sind in der Flurbilanz als Vorbehaltsflur I eingestuft.

## 9. Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung zum Planentwurf ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigefügt. Darin werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet, um so möglichst allgemein verständlich Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, im Verfahren darlegen zu können. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung der Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen (Abwägungsmaterial) nach § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB Berücksichtigung finden. Im Umweltbericht werden ebenso die erforderlichen Eingriffe den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Der Umweltbericht enthält Aussagen zu nachfolgenden Schutzgütern:

Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschafts- und Ortsbild, Mensch sowie Kultur/Sachgüter.

- Beim Schutzgut Boden/Fläche ist aufgrund der betroffenen Fläche von 21,8 ha innerhalb des Änderungsbereichs von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

- Für das Schutzgut Wasser geht der Umweltbericht von keinen erheblichen Umweltauswirkungen aus.
- Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird durch die vorgesehene Versiegelung von einer Verschlechterung des Klimas ausgegangen. Eine Minderung dieser Umweltauswirkungen kann durch die Begrünung mit Pflanzen sowie die Begrünung von Dachflächen erfolgen. In der direkten Nachbarschaft sind Einschränkungen durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwarten. Für weiter entfernt gelegene Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen prognostiziert.
- Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird der Verlust von Lebensraum durch die geplante Bebauung und Versiegelung im Umweltbericht als erheblich eingestuft.
- Beim Schutzgut Landschafts- und Ortsbild wird es durch die Größe der geplanten Gebäude zu einer erheblichen Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung kommen. Eine Minderung können auch hier die geplanten Grünstrukturen an den Randbereichen des Änderungsbereichs leisten. Aufgrund der Flächengröße und der geplanten Gebäudehöhen verbleibt dennoch ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild. Das bisherige Ortsbild der Gemeinde Essingen wird sich wahrnehmbar verändern und städtebaulich künftig stark durch das geplante Klinikum geprägt werden.
- Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden. Innerhalb des Änderungsbereichs werden zahlreiche Fuß- und Radwege innerhalb und entlang von Grünflächen eine hohe Lebensqualität sicherstellen. Durch die weiterhin bestehende Möglichkeit zur Erholung auf süd-östlich an den Änderungsbereichs direkt angrenzenden Flächen bleibt der Eingriff in das Schutzgut zudem begrenzt.
- Kultur- und Sachgüter sind durch die vorgesehene Zerstörung des vorhandenen Bodendenkmals erheblich betroffen.

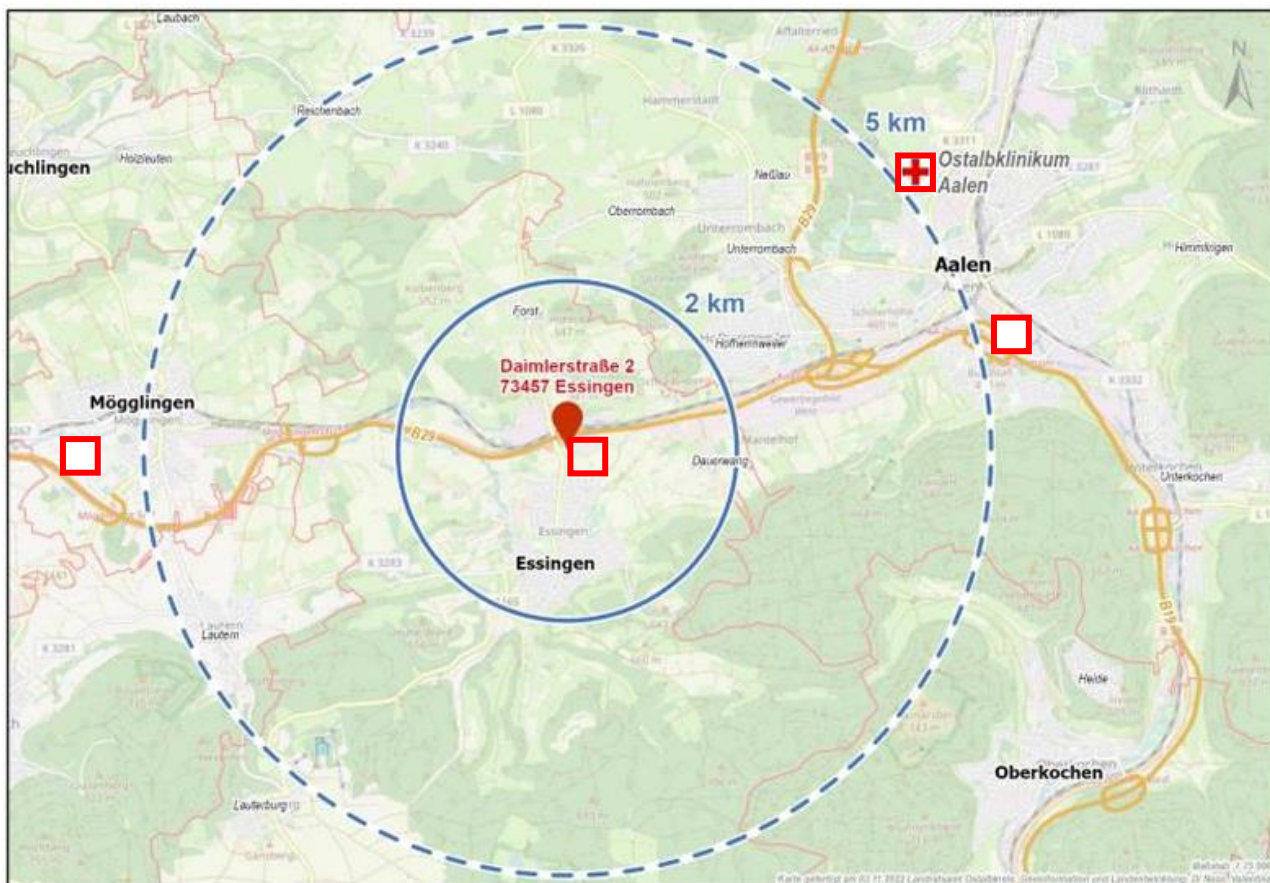
Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung, der Flächengröße und der geplanten Gebäudehöhen bei den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff. Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Erholung/Mensch lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

## **10. Alternativenprüfung**

Sowohl auf Kreisebene als auch auf kommunaler Ebene wurden mehrere Alternativenprüfungen durchgeführt. Durch den Gemeinderat der Gemeinde Essingen wurde nach einer Alternativenprüfung im Gemeindegebiet der Standort Steinriegel als mit Abstand am geeignetsten ausgewählt. Standortalternativen im Nordwesten der Gemeinde im Bereich Saukopf sowie im Norden zwischen dem Gewerbegebiet Streichhoffeld und dem Ortsteil Forst erwiesen sich als deutlich schlechter geeignet. Auch auf Kreisebene wurden Alternativstandorte in Nachbarkommunen durch einen externen Gutachter im Vergleich zum Standort Steinriegel in der

Gemeinde Essingen in Summe schlechter bewertet. Dazu zählten mehrere Standorte im Stadtgebiet Aalen (bestehendes Ostalbklinikum, Triumph-Areal) sowie ein Standort an der Anschlussstelle der Bundesstraße B29 im Westen der Gemeinde Möggingen. Im Ergebnis wurde durch den Kreistag der Standort Steinriegel für einen zentralen Klinikneubau ausgewählt.

Suchradien 2-km und 5-km um die Gemeinde Essingen für neuen Klinikstandort mit höchster Patientenerreichbarkeit in 30 min. (Fachbereich Geoinformation und Landesentwicklung, Landratsamt Ostalbkreis, Eintragung der vier Alternativstandorte durch die Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen)



## 11. Zusammenfassung

- Der Änderungsbereich der 123. FNP-Änderung Steinriegel / Klinikum mit rund 21,8 ha liegt am nordöstlichen Rand des Hauptorts der Gemeinde Essingen.
- Aktuell werden die Acker- und Grünflächen im Änderungsbereich weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Teilweise befinden sich einzelne Bäume oder Strauchgruppen auf den Grünflächen südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebiets Stockert. Die im Nordosten vorhandenen Streuobstbäume sind naturschutzrechtlich geschützt.
- Durch die Ausweisung als geplante Sonderbaufläche für eine neue Klinik (ca. 10,9 ha), sowie geplanten, Wohnbau- (ca. 2,3 ha), Mischbau- (ca. 1,5 ha) und Gewerbebauflächen (ca. 1,7 ha) soll in der Gemeinde Essingen die Ansiedlung des neuen zentralen Klinikums für den

123. FNP-Änderung „Steinriegel / Klinikum“ in der Gemeinde Essingen

Ostalbkreis wie auch die Ansiedlung von begleitenden Einrichtungen, Wohngebäuden und Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

- Da der Bebauungsplan „Klinikum“ der Gemeinde Essingen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Durchführung eines Parallelverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.
- Bei extremen Starkregenereignissen, können im Änderungsbereich in den Abflusswegen Überflutungstiefen von 0,5 bis 1,0 m auftreten. Durch die Überbauung der Flächen im Änderungsbereich kann mit einem steigenden Abfluss gerechnet werden. Daher soll der Starkregenabfluss künftig durch Notwasserwege geleitet werden, die im Rahmen der Erschließung hergestellt werden. Mit Hochwasserereignissen durch bestehende Gewässer ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.
- Innerhalb des Änderungsbereichs „Steinriegel / Klinikum“ liegen das nach § 2 DSchG geschützte archäologische Denkmal „Hallstattzeitliches Grabhügelfeld“ sowie der Prüffall „Mittelalterliche und neuzeitliche Reichsstraße“. Aufgrund der Planung wird es infolge baulicher Bodeneingriffe zur Zerstörung des Kulturdenkmals kommen.
- Durch die geplante Versiegelung, der Flächengröße und der geplanten Gebäudehöhen kommt es zu einem erheblichen Eingriff bei den Schutzgütern Boden und Fläche, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter und somit zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Erholung/Mensch lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.
- Die Schallpegelgrenzwerte innerhalb der geplanten Sonderbaufläche Klinik können im nördlichen Bereich nur durch passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden, indem in Richtung Bundesstraße B29 und Bahnlinie auf offenbare Fenster verzichtet wird. Auf der West-, Süd- und Ostseite der geplanten Sonderbaufläche Klinik können die Grenzwerte eingehalten werden und es gibt keine baulichen Einschränkungen durch Verkehrslärm.
- Eine zweistufige Alternativenprüfung auf kommunaler und Kreisebene führte zur Auswahl des Standorts Steinriegel in der Gemeinde Essingen für das neue, zentrale Klinikum im Ostalbkreis.

Aufgestellt: Aalen, den 13.05.2025 / 27.03.2026

Stadtplanungsamt, Stadt Aalen, AZ: 61-621.312

## Träger öffentlicher Belange:

ENBW Ostwürttemberg DonauRies AG ODR Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen	Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd
GOA – Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Im Wert 2/1 73563 Möggingen	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad- Club e.V. Herrn Dr. Reiner Garreis Schellingstraße 99, 73431 Aalen
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 8 Forstdirektion, Ref. 83 Bertoldstraße 43, 79095 Freiburg abteilung8@rpf.bwl.de	Bauernverband Ostalb-Heidenheim e.V. Osterbacher Steige 20 73431 Aalen
Landratsamt Ostalbkreis ▪ Baurecht und Naturschutz ▪ Gesundheitsamt ▪ Umwelt u. Gewerbeaufsicht ▪ Straßenbau ▪ Geoinformation und Landentwicklung Stuttgarter Str. 41, 73430 Aalen	Regierungspräsidium Stuttgart ▪ Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz ▪ Abteilung 8, Denkmalpflege ▪ Referat 44, Straßenplanung Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart
OVA-Omnibus-Verkehr Aalen Gartenstraße 127-129, 73430 Aalen	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TINL SW, PTI 23 Ulm Bauleitplanung Olgastraße 63, 89073 Ulm
Polizeipräsidium Aalen Alter Postplatz 20, 71332 Waiblingen	terranets bw GmbH Postfach 80 04 04, 70504 Stuttgart
Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO), Herrn Hanspeter Pfeiffer Kälblesrainweg 112, 73430 Aalen	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd
Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS Bahnhofstraße 24 – 28, 73430 Aalen	Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein In den Schloßgärten 5, 73540 Heubach
Bürgermeisteramt Möggingen Zehnthof 1, 73563 Möggingen	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen, Spitalstraße 4, 73473 Ellwan- gen
Bürgermeisteramt Heubach Hauptstraße 53, 73540 Heubach	Bürgermeisteramt Hüttlingen Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen
Bürgermeisteramt Bartholomä Brunnenfeldstr. 1, 73566 Bartholomä	Bürgermeisteramt Oberkochen Eugen-Bolz-Platz 1, 73447 Oberkochen
Bürgermeisteramt Abtsgmünd Rathausplatz 1, 73453 Abtsgmünd	Bürgermeisteramt Essingen Rathausgasse 9, 73457 Essingen
Stadt Aalen, Marktplatz 30, 73430 Aalen	