



Schwäbisch Gmünd, 10.05.2026  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 066/2026

Vorlage an

**Ortschaftsrat Bargau**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beratung  
- öffentlich -

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten, 2. Änderung (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen, bisher 15. Änderung des FNP 2020), Gemarkung Bargau, Flur Bargau - Feststellungsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Planunterlagen vom 12.09.2024 / 19.08.2025
2. Begründung mit Umweltbericht vom 28.08.2025 / 22.04.2026
3. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
  - 4.1 Ericsson Services GmbH
  - 4.2 Handwerkskammer Ulm
  - 4.3 Landeswasserversorgung BW
  - 4.4 Netze BW
  - 4.5 Netze ODR
  - 4.6 Polizeipräsidium Aalen
  - 4.7 Regionalverband Ostwürttemberg
  - 4.8 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 9 Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)



- 4.9 Regierungspräsidium Stuttgart
- 4.10 Terranets BW
- 4.11 Terranets BW Nachtrag
- 4.12 Transnet BW
- 4.13 Vodafone West GmbH
- 4.14 Bundesnetzagentur
- 4.15 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.
- 4.16 Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz
- 4.17 Regierungspräsidium Stuttgart Nachtrag
5. Lageplan Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ vom 31.07.2025 / 22.04.2026 (Satzungsbeschluss im Parallelverfahren)
6. Textteil Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ vom 28.08.2025 / 22.04.2026
7. Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ vom 28.08.2025 / 22.04.2026

### **Beschlussantrag:**

1. Über die im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten (begonnen als 15. Änderung des FNP 2020) wird festgestellt (Anlage 1).
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird gem. Anlage 2 festgestellt.

### **Sachverhalt und Antragsbegründung:**

#### **1. Sachverhalt/ Standort/ Gesamtkonzeption**

##### Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ wurde am 28.06.2023 gefasst. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wurde ebenfalls der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2020 durch den Gemeinderat am 22.03.2024 gefasst und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das Änderungsverfahren wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 2020 begonnen und unter der Bezeichnung „15. Änderung“ geführt.

Nachdem der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten nicht mehr den aktuellen Entwicklungen und Bedar-



fen entsprach, wurde er fortgeschrieben. Am 27.11.2024 wurde im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten der Flächennutzungsplan mit Zieljahr 2035 festgestellt (Gemeinderatsdrucksache 141/2024).

Da die Planungsfläche den Zielen des zu diesem Zeitpunkt noch rechtswirksamen Regionalplan 2010 (Regionalplan 2035 seit September 2025 rechtskräftig) widersprach, wurde die Fläche aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 herausgenommen. Der Flächennutzungsplan umfasst nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet, wobei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, aus der Darstellung Flächen herauszunehmen. Dieses Ausklammern von Flächen des Plangebiets aus der Flächennutzungsplanung ist zulässig, wenn die VVG beabsichtigt, die fehlenden Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen. Dies ist hier zutreffend da bereits das Änderungsverfahren für die Fläche eingeleitet und begonnen wurde.

In der Feststellungsfassung (23.09.2024) des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die geplante Fläche im Strutfeld der 4. Erweiterung daher zum Großteil als „Weißfläche“ dargestellt, die geplante Mischbaufläche ist als solche abgebildet. Die Weißfläche blieb jedoch in der Bilanz und in der Begründung sowie im Umweltbericht erhalten, da die Fläche bereits Bestandteil des laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist, welches gemeinsam mit dem korrespondierenden Bebauungsplan im Parallelverfahren läuft. Dieses FNP-Änderungsverfahren ist nun fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

Zwischenzeitlich hat das Regierungspräsidium Stuttgart nach Prüfung der Unterlagen mit Erlass vom 22.05.2025 die Genehmigung für den Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten erteilt. Mit der Bekanntmachung vom 03.07.2025 ist der FNP 2035 wirksam.

Aus diesem Grund wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, welches bisher die 15. Änderung des FNP 2020 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) war, jetzt als **2. Änderung** des FNP 2035 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) weitergeführt. An den Zielen und Bewertungen der geplanten Flächen ändert sich inhaltlich nichts. Es wird die Begründung hinsichtlich der Informationen zum neuen FNP 2035 und die neue Nummerierung ergänzt bzw. angepasst.

Für den Plan (Anlage 1) wurde die Plangrundlage aktualisiert und die Nummerierung angepasst, es handelt sich um redaktionelle Änderungen, die Darstellung der geplanten Flächen im Geltungsbereich bleibt unverändert und entspricht damit der Darstellung der bisher durchgeführten Verfahrensschnitte.

### Standort

Das Plangebiet der 2. Änderung des FNP 2035 liegt im Südosten von Bargau. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich die Gewerbeflächen aus den Bebauungsplänen "Strutfeld, 2. Änderung und Erweiterung" und "Strutfeld Gewerbe 3. Erweiterung". Im Westen befindet sich das Wohn- und Mischgebiet „Strutfeld 2. Erweiterung“ Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen an.



Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 2,58 ha. In der Feststellungsfassung (23.09.2024) des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die geplante Fläche im Strutfeld der 4. Erweiterung zum Großteil als „Weißfläche“ dargestellt, die geplante Mischbaufläche ist als solche abgebildet. Mit der 2. Änderung des FNP 2035 wird die „Weißfläche“ in Flächen für „Geplante Wohnbaufläche“ und „Geplante Grünfläche“ geändert.

#### Gesamtkonzeption des parallelen Bebauungsplanverfahrens

Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung von Schwäbisch Gmünd und Ortsteilen durch die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, um auch zukünftig sowohl den Gmündern, als auch Zugezogenen die Chance auf ein Eigenheim zu bieten und somit einem Fortzug aus Schwäbisch Gmünd und den Stadtteilen entgegenzuwirken.

Die 4. Erweiterung umfasst eine Fläche von circa 25.800 qm, die überwiegend der Wohnbebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern und zu einem Teil einem Mischgebiet zugeführt werden soll. Für die endgültige Ortsabrundung verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets ein Entwässerungsgraben, der gleichzeitig zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient. Die Erschließung erfolgt einerseits über eine Verlängerung der Wacholderstraße gegen Osten und andererseits wird der südöstliche Stich der Holunderstraße nach Osten erweitert. Insgesamt bietet das Baugebiet der 4. Erweiterung ca. 27 Bauplätze für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und 2 Grundstücke mit der Möglichkeit zur Bebauung mit jeweils zwei Mehrfamilienhäusern. Außerdem sind auf der Mischbaufläche im nördlichen Bereich des Gebiets nochmal etwa 3 Wohnungsbauten inklusive nicht störendem Gewerbe möglich.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in seinen Verfahrensschritten dem eines Bebauungsplanverfahrens und wird in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt.

## **2. Bisheriges Verfahren**

22.03.2024: Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren (Gemeinderatsvorlage 208/2023)

19.09.2024: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

23.09.2024 bis 22.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

23.09.2024 bis 22.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

05.11.2025: Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsdrucksache Nr. 126/2025)

15.12.2025 – 29.01.2026: Veröffentlichung im Internet (und Auslegung) nach § 3 Abs. BauGB)

15.12.2025 – 29.01.2026: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB



### **3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen**

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Vorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **Hinweis:**

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.