



Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen", Gemarkung Bargau, Flur Bargau
- Satzungs- und Baubeschluss -**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 31.07.2025 / 22.04.2026
3. Textteil vom 28.08.2025 / 22.04.2026
4. Begründung mit Umweltbericht vom 28.08.2025 / 22.04.2026
5. Abwägungsprotokoll der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz
 - 6.2 Landratsamt Ostalbkreis, Baurecht und Naturschutz, Nachtrag
 - 6.3 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.4 Ericsson Services GmbH
 - 6.5 Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH
 - 6.6 Handwerkskammer Ulm
 - 6.7 IHK Ostwürttemberg
 - 6.8 Regierungspräsidium Freiburg LGRB
 - 6.9 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.10 Regierungspräsidium Stuttgart Nachtrag
 - 6.11 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.



7. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 7.1 Stellungnahme 1
8. Adressenschlüssel (nichtöffentlich)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 5 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ werden entsprechend der Anlage 1 als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung mit Umweltbericht wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Bauvorschriften Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“, die Erschließungsmaßnahmen auszuschreiben (Baubeschluss). Für die Erschließung sind im Haushalt 2026 bzw. im Vorjahr 2025 entsprechende Mittel etatisiert (siehe Ziffer 7. Finanzierung).
5. Die Verwaltung verpflichtet sich, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wie in Anhang 5, 6 und 7 des Umweltberichts zum Bebauungsplan aufgeführt umzusetzen.
6. Die unter Ziffer 6 dieser Vorlage erläuterten Änderungen im Bereich des Entwässerungsgrabens und die entsprechende Zuordnung von Ökopunkten wird beschlossen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

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. Der letzte Bebauungsplan in Bargau mit der überwiegenden Festsetzung von Wohnbebauung „Strutfeld, 2. Erweiterung“, ist am 07.03.2019 in Kraft getreten



und bietet Platz für 20 neue Einfamilien- oder Doppelhäuser. Die Grundstücke sind inzwischen alle vergeben und zum Großteil bebaut. Um der Nachfrage nach Bauplätzen – insbesondere auch in den Ortsteilen – nachkommen zu können, wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Das Baugebiet im „Strutfeld 2. Erweiterung“ wurde bereits für eine Weiterentwicklung entsprechend vorbereitet, welche nun durch den Bebauungsplan „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ angegangen werden soll.

Die Erschließung erfolgt einerseits über eine Verlängerung der Wacholderstraße gegen Osten und andererseits wird der südöstliche Stich der Holunderstraße nach Osten erweitert. Bei der Planung sind neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auch Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen berücksichtigt. 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.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ 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.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wurde der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans durch den Gemeinderat am 22.03.2024 gefasst. Das Änderungsverfahren wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplans 2020 begonnen und unter der Bezeichnung „15. Änderung“ geführt. Mit der Bekanntmachung vom 03.07.2025 ist der FNP 2035 nun wirksam. Aus diesem Grund wird das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, welches bisher 15. Änderung des FNP 2020 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) war, jetzt als 2. Änderung des FNP 2035 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) weitergeführt und festgestellt.

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.



4. Ziel und Zweck der Planung

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln. Die Entwicklung von Wohnbauflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs der Ortsteile entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann den Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden. Bei der Planung sind neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auch Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen berücksichtigt.

Oberstes Ziel für das Plangebiet ist neben einer am konkreten Bedarf ausgerichteten Schaffung von Bauflächen für Wohnraum auch die Entwicklung eines endgültigen und definierten Ortsrandes in Bargau.

5. Bisheriges Verfahren

- 28.06.2023: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 113/2023/1)
- 29.08.2024: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 02.09.2024 bis 07.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 27.08.2024 bis 07.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 05.11.2025 Bebauungsplan – Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 125/2025)
- 01.12.2025 bis 15.01.2026: Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
- 01.12.2025 bis 15.01.2026: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

Änderungen nach der formellen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Im Abstimmungsprozess im Rahmen der Beteiligung wurde die Ausformung und Ausgestaltung des Entwässerungsgrabens für das außerhalb des Plangebietes im südlichen Hangbereich anfallende Oberflächenwasser nochmals überprüft und für eine bessere



Funktionalität und zur Erhöhung der Effektivität die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst.

Die Maßnahme 2 „Entwicklung einer Magerwiese“ und die Maßnahme 3 „Entwicklung einer Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte“ im Bereich des Entwässerungsgrabens wurden herausgenommen um das Auffangen und Absickern des heranfließenden Oberflächenwassers nicht zu beeinträchtigen.

Ausgeglichen wird das durch die entfallenden Maßnahmen 2 und 3 entstandene Ökopunktedefizit durch einen Ökopunkteüberschuss aus Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“. Die für den Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ beschlossene externe Maßnahme „Wiesenentwicklung in der Roten Halde bei Straßdorf“ ergibt einen Überschuss von 72.341 Ökopunkten. Davon werden 23.642 Ökopunkte dem Bebauungsplan „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ zugewiesen (siehe Anlage 4 zur Drucksache, Umweltbericht Anhang 7).

Die Änderungen der Festsetzungen im Bereich des Entwässerungsgrabens und die Zuordnung von Ökopunkten führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Der Entwässerungsgraben wird in seiner von Anfang an geplanten Funktion verbessert, die Fläche ist weiter als öffentliche Grünfläche festgesetzt und die externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Roten Halde bei Straßdorf wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen Güglingstraße“ beschlossen. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

7. Realisierung des Baugebiets - Finanzierung

Mit dem Satzungsbeschluss ist die Verwaltung bestrebt, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen baldmöglichst auszuschreiben (Baubeschluss).

Zur Finanzierung stehen folgende Mittel zur Verfügung:

Kanalbau: I-Plan 26.0104

Haushaltsstelle zur Verfügung stehende Mittel	Bereits in Anspruch genommen	Noch verfügbar	Ausgaben des Beschlussantrages	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung/ mittelfristige Finanzplanung
I-Plan 26.0104	0	1.300.000 €	994.100 €	305.900 €	

Grundstücksanschlüsse für Entwässerung (Mischwasser- und Oberflächenwasser):



Die Herstellungskosten der Grundstücksanschlüsse für die Baugrundstücke werden durch die zu vereinnahmenden Grundstücksanschlussbeiträge gedeckt.
Die Kosten belaufen sich auf ca. 501.300 €.

Straßenbau einschl. Tiefbau für die Straßenbeleuchtung (ohne Leuchtmasten und Leuchtkörper sowie ohne Anschluss derselben): Investitionsnummer 5410B53003

Haushaltsstelle zur Verfügung stehende Mittel	Bereits in Anspruch genommen	Noch verfügbar	Ausgaben des Beschlussantrages	Restmittel	Verpflichtungsermächtigung / mittelfristige Finanzplanung
DHH 2026 1.100.000 €	0	1.100.000 €	1.166.500 €		
Vorjahr 2025 300.000 €		300.000 €	Straßenbau 100.000 €		
		<u>1.400.000 €</u>	<u>Tiefbau f. Bel.</u> <u>1.266.500 €</u>	133.500 €	---

Die jeweilige Auftragsvergabe wird dem Gremium zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.

8. Hinweis:

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