



Landratsamt Ostalbkreis · 73428 Aalen

Stadt Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

LANDRATSAMT

Baurecht und Naturschutz

Kontakt Herr Beck
Thomas.Beck@ostalbkreis.de

Zimmer 344
Telefon 07361 503-1361
Telefax 07361 503-581361

Unser Zeichen Btgb-Nr. BLP-2024/055
IV/41.1-621.41 Be/Ge

Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom

Aalen, 13.01.2026

Bebauungsplan "Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen" in Schwäbisch Gmünd-Bargau

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 Umwelt und Gewerbeaufsicht

Gewerbeaufsicht

(Frau Kogel, Tel. 07361 503-1357)

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Die Bebauung des Plangebiets soll im Außenbereich erfolgen und eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern hervorbringen, um möglichst viel Wohnraum anbieten und ein vielfältiges Angebot für verschiedene Bedarfe bereitstellen zu können. Dabei wird zum im Norden befindlichen Gewerbegebiet im neuen Plangebiet direkt angrenzend ein Mischgebiet hin geplant und erst im Süden das allgemeine Wohngebiet. Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, im Osten und Süden wird eine Grünordnung festgelegt.

Wir begrüßen diese Aufteilung der Gebiete, die Rücksicht auf die Lärmverhältnisse der einzelnen Gebietscharaktere nimmt.

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

Geschäftsbereich Landwirtschaft

(Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)

Eine bereits für Wohnbaufläche geplante Fläche soll zukünftig als Fläche für Wohngebiet (ca. 1,4 ha), Mischgebiet (ca. 0,3 ha) und als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (0,9 ha) ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2,58 ha.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Raum Schwäbisch Gmünd sollen etwa 23 Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und 5 Grundstücke für ca. 9 Mehrfamilienhäuser entstehen. Davon sind im Übergang zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (GE) ein Mischgebiet (MI) mit 3 Gewerbegebäuden und Wohnen vorgesehen.

Die geplante Wohnbebauung soll auf den Flurstücken Nr. 182/11, 182, 184/3, 185, 190, 191, 193/1 193/2, 203 und 204 stattfinden. Die Flurstücke werden aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Ackerland dient der Baur Birkhof GbR unter anderem als Futtergrundlage für deren Milchkühe.

Entsprechend seiner aktuellen Nutzung ist der Bereich des Plangebietes angrenzend an Bargau im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Nach der Flurbilanz 2022 Baden-Württemberg ist das gesamte Plangebiet als Vorbehaltsflur I dargestellt. Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb **der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind**. Fremdnutzungen **sollen** ausgeschlossen bleiben. Die Einstufung nach der aktualisierten Flurbilanz 2022 sollte in den Planunterlagen berücksichtigt werden.

Laut beigefügtem Umweltbericht sind folgende externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Maßnahme A1 Entwicklung des „Waldrefugiums 27 Degenfelder Wald“ (Teilfläche von Flurstück Nr. 306 Gemarkung Degenfeld)
- Maßnahme A2 Entwicklung des „Waldrefugiums 32 Pfersbach“ (Teilfläche von Flurstück Nr. 43 Gemarkung Mutlangen)

Durch die beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, was vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt wird.

Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von gut zu bewirtschaftender landwirtschaftlicher Fläche bestehen aus Sicht des GB Landwirtschaft weiterhin Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität

(Frau Reichersdörfer, Tel. 07361 503-5475)

Die Prüfung der Einrichtung einer neuen Bushaltestelle zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (gemäß Nr. 6.1 in Begründung und Umweltbericht) wird begrüßt. Bei der Prüfung bitten wir um

Einbeziehung des dort verkehrenden Busunternehmens Stadtbuss Gmünd Severin Abt GmbH & Co. KG.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen bzw. zu beachtende Fakten.

Sachgebiet Naturschutz

(Frau Hägele, Tel. 07361 503-1874)

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Fläche des dortigen Grabens beträgt ca. 300 qm. Im Bestand wurde auch in der überarbeiteten Planung eine Ruderalfläche mit ca. 2.000 qm nicht aufgenommen. Beim Graben handelt es sich nicht um ein Gewässer, somit ist die angrenzende Hochstaudenflur nur mit 16 Ökopunkten, mit einem Gebüsch feuchter Standorte mit 18 Ökopunkten, zu bewerten. Daher ist in diesem Fall mit einem Mischwert von 17 Ökopunkten zu rechnen. Die Bilanzierung ist dahingehend anzupassen.

Artenschutz

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom 05.12.2023 ist plausibel.

Von den Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft sowie Verkehrsinfrastruktur werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.

Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Wasserwirtschaft wird schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Beck