

Regierungspräsidium Stuttgart | Postfach 80 07 09 | 70507 Stuttgart

Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd
Amt für Stadtentwicklung
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

Nur per E-Mail an:

bauleitplanung@schwaebisch-gmuend.de

Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur

Name: Olivia Heinemann

Telefon: 0711 904-12137

E-Mail: referat21@rps.bwl.de

Geschäftszeichen: RPS21-2434-44/14/9
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 28.01.2026

Bebauungsplan "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen" in Schwäbisch Gmünd, Gemarkung Bargau HIER: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 28.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

I. Raumordnung

Alle Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Ein Verstoß gegen die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201).

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 sowie den Regionalplan Ostwürttemberg 2035 (Regionalplan) zu legen, der seit dem 12.09.2025 rechtskräftig ist. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der bisherige Regionalplan 2010 damit außer Kraft getreten ist und keine Anwendung mehr findet. Wir bitten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Flächenbedarf

Da der Flächenbedarf bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der VVG Schwäbisch Gmünd mitberücksichtigt und dort mitgetragen wurde, erheben wir diesbezüglich keine Bedenken mehr.

Regionalplan 2035

Das Vorhaben liegt in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan:

„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“.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 07.10.2024 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geschildert, sind Siedlungsflächen in der Größenordnung des Vorhabens in der Regel mit den Funktionen des Grünzugs nicht vereinbar und begründen einen Zielverstoß. Ob die Planung hier in der Gesamtschau noch als Sonderfall mitgetragen werden kann, kann gegenwärtig von der höheren Raumordnungsbehörde nicht abschließend beurteilt werden. Wir befinden uns hierzu zwischenzeitlich mit der obersten Raumordnungsbehörde im Austausch. Bis uns dazu eine Einschätzung vorliegt, ist weiterhin von einem Zielverstoß auszugehen.

Einzelhandel

Nach den derzeitigen Festsetzungen sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO generell zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den PS 2.4.10.7 (Z) Regionalplan, nachdem mehrere, auch kleinflächige, Einzelhandelansiedlungen als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln sind, sofern ein räumlich funktionaler Bebauungszusammenhang besteht und dadurch negative raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind. Mit Blick auf dieses Ziel der Raumordnung ist im weiteren Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen Agglomerationen kommt bzw. es ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass dadurch negative raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Dabei stehen der planenden Gemeinde zum Schutz der einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung gegen deren Verletzung durch Agglomeration mehrerer räumlich konzentrierter nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe in einem Plangebiet das Regelungsinstrumentarium nach § 1 BauNVO zur Verfügung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen im gesamten Mischgebiet zur Steuerung des Einzelhandels wegen insofern fehlender Ermächtigungsgrundlage unzulässig ist (vgl. u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21. September 2010 – 3 S 324/08 –, Rn. 41 mwN.) In einem Mischgebiet kann über die Regelungen der § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO eine Ausdifferenzierung nur für anerkannte Anlagentypen erfolgen. Die jeweiligen raumordnungsrechtlich noch verträglichen maximalen Betriebsgrößen lassen sich z.B. über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einer höchstzulässigen Ausnutzbarkeit nach Grund- und/oder Geschossfläche erreichen. Mit diesen Parametern lassen sich gesamt- oder sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen zwar nicht quadrameterscharf, aber doch noch in einer für die Einhaltung der Raumordnungsziele ausreichenden Größenordnung steuern (vgl. hierzu VGH Mannheim, Ur. v. 21.09.2010, AZ 3 S 324/08, juris Rn. 41 f.)

Ergebnis

Insgesamt bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand somit Bedenken aus raumordnerischer Sicht.

II. Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

III. Anmerkung:

Ansprechpersonen in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK)

Frau Lisa-Marie Schweizer und Herr Daniel Kößler

☎ 0711-904-10031 und 0711-904-10029, ✉ StEWK@rps.bwl.de

Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde)

Herr Raimund Butscher, ☎ 0711/904-12420, ✉ Raimund.Butscher@rps.bwl.de

Abt. 3 – Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle, ☎ 0711/904-13207, ✉ Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 – Umwelt

Frau Birgit Müller, ☎ 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de

IV. Hinweis:

Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Schreibens zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Olivia Heinemann

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, sowie zu den einzelnen Verwaltungsleistungen erhalten Sie im Internet unter: [21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#) oder postalisch auf Anfrage.