



STADT : SCHWÄBISCH GMÜND
GEMARKUNG UND FLUR: BARGAU
BEBAUUNGSPLAN : ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2035
NR. : 2. ÄNDERUNG „STRUTFELD 4. ERWEITERUNG WOHNEN“
(bisher 15. ÄNDERUNG des FNP 2020)

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFF. BELANGE

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Stellungnahme abgegeben:

- Freiwillige Feuerwehr Schwäbisch Gmünd
- Gemeindeverwaltung Waldstetten
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Stadtverwaltung Heubach
- Stadtwerke Schwäbisch Gmünd
- Telefónica O2 Germany GmbH & Co. OHG

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange gaben Stellungnahmen ab:

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG DER VERWALTUNG
1	Ericsson Services GmbH Schreiben vom 22.12.2025 (Anlage 4.1)	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. Bitte richten Sie Ihre Anfragen (Ericsson und Deutsche Telekom) ausschließlich per Email an die: bauleitplanung@ericsson.com	Kenntnisnahme.

6	<p>Polizeipräsidium Aalen</p> <p>Schreiben vom 28.01.2026 (Anlage 4.6)</p>	<p>Das Polizeipräsidium Aalen äußert keine Bedenken aus verkehrsrechtlicher und kriminalpolizeilicher Sicht.</p> <p>Um Beachtung der in der Anlage genannten Hinweise des Referats Prävention wird gebeten.</p> <p>Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten.</p> <p>Anlage:</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken. Es ergehen die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht:</p> <p>Polizeiliche Perspektive</p> <p>Die Belange der Polizei verfolgen im kriminalpräventiven städtebaulichen Zusammenhang grundsätzlich eine Strukturierung und Gestaltung des sozialen Raumes, um Risiken und Fehlentwicklungen möglichst auszuschalten und zu minimieren. Durch das positive Beeinflussen des menschlichen Verhaltens sollen kritische Verhaltensweisen oder Ereignisse verhindert, Tatgelegenheiten reduziert und das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen gestärkt werden.</p> <p>Aus diesem Grund, wird auch zukünftig um Beteiligung der Polizei am weiteren Verfahren gebeten, um frühzeitig präventive polizeiliche Maßnahmen einbringen zu können.</p> <p><u>1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht</u></p> <p><u>1.1 Allgemeines</u></p> <p>Im dortigen Bereich befindet sich schon ein Wohn-, Gewerbe- und ein Mischgebiet. Aus der Polizeilichen Kriminalstatistik (PKS) und den Informationen der örtlichen Polizeidienststelle, ergeben sich keine polizeilichen Schwerpunkte. Eine andere Entwicklung ist durch die Bebauungspläne nicht zu erwarten, daher ergehen zu der Gestaltung der Bebauung keine weiteren Empfehlungen. Lediglich der Hinweis für die Bauherren in Bezug auf den Einbruchschutz.</p> <p><u>Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte</u></p> <p>Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>
---	---	--	--

	<p>wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach DIN 1627-1630, mindestens der Widerstandsklasse RC 2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.</p> <p>Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Einfriedung des Geländes durch einen entsprechenden Perimeter Schutz erschwert für unberechtigte das Eindringen auf das Gelände und leistet Vorsorge in Bezug auf die Unfallverhütungsvorschriften.</p> <p>Die Zufahrtsregelung sollte gesteuert und eventuell Videoüberwacht sein, um ein Unberechtigtes Befahren des Geländes zu unterbinden oder später nachzuvollziehen. Insbesondere um ein unnötiges Umherfahren zu unterbinden. Dies wäre hauptsächlich von Belang, wenn dort ein Pflegeheim erstellt werden sollte.</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.</p> <p><u>1.2 Kostenlose Beratung</u></p> <p>Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.</p> <p>Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis PHK Reiner Klotzbücher Waisenhausgasse 1-3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel. 07171/7966503 E-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de</p> <p><u>1. Abschlussbemerkung</u></p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans unter „Hinweise“ aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

7	<p>Regionalverband Ostwürttemberg</p> <p>Schreiben vom 19.01.2026 (Anlage 4.7)</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Aus regionalplanerischer Sicht hat der Regionalverband Ostwürttemberg keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung sofern die Begründungsunterlagen um eine Bedarfsbegründung nach Plansatz 2.4.5 (Z) des Regionalplans 2035 ergänzt werden. Im Übrigen weisen wir auf folgende Sachverhalte hin.</p> <p>Betroffenheit regionalplanerischer Festlegungen Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft Flächen, die gemäß des Regionalplans 2035 der Region Ostwürttemberg als Regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 (G)) festgelegt sind.</p> <p>3.1.1 Regionale Grünzüge <i>(1) Z 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.</i></p> <p>3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft <i>(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. (2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in</i></p>	Kenntnisnahme.

	<p><i>Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.</i></p> <p>Bei dem Plansatz 3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 LPIG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss.</p> <p>Bei dem Plansatz 3.1.1 Regionaler Grünzug handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches der o.g. Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht zugänglich ist. Die Bedenken hinsichtlich der Betroffenheit des Ziels der Raumordnung können jedoch seitens des Regionalverbands zurückgestellt werden, da sich die Entwicklung im Rahmen des kommunalen Ausformungsspielraums befindet. Das liegt insofern daran, als dass folgende Aspekte der kommunalen Ausformung erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Flächengröße bewegt sich angesichts der Planunschärfe des Regionalplans in einem Rahmen, welcher in diesem Fall als verträglich bewertet wird; • Die Planung schließt im Sinne des PS 3.1.9 LEP unmittelbar an den Siedlungsbestand; • Die Fläche schließt an 2 Seiten an den Siedlungsbestand und trägt zu einem homogenen Siedlungskörper bei; • Mit der Entwicklung der Planfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Freiraum-funktionen zu erwarten. • Die Planung sieht mit der geplanten Ortsrandeingrünung einen Abschluss der Siedlungsfläche vor. <p>Dementsprechend bestehen aus räumlichen Gesichtspunkten keine wesentlichen Bedenken.</p> <p>Bedarfsbegründung Angesichts der Tatsache, dass der Regionalplan 2035 zwischenzeitlich genehmigt wurde und damit in Kraft ist ebenso wie der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Plansatz 2.4.5 (Z) des Regionalplans 2035 (Flächenbedarfsberechnung für Wohnen) als Ziel der Raumordnung zwingend im Rahmen der Begründung aufzuarbeiten. Der entsprechende Plansatz gibt ein Rechenschema zur Berechnung kommunaler Flächenbedarfe vor. Die wesentlichsten Informationen können dem kürzlich erschienen Online-Dashboard des regionalen Flächensparrechners entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. In Abstimmung mit dem Regionalverband ist die Bedarfsbegründung für das Plangebiet des Bebauungsplans bereits in der Bedarfsflächenberechnung des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten nachgewiesen. Aufgrund der parallelen Fortschreibungen von FNP 2035 und dem Regionalplan 2035 und da die Fläche den Zielen des alten Regionalplans 2010 widersprach, wurde diese von der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2035 ausgenommen. Im nun rechtskräftigen Regionalplan 2035 sind die Zielverstöße nicht mehr gegeben. Die „Weißfläche“ war dementsprechend nur eine darstellerische Maßnahme</p>
--	---	--

			im Planteil, ist jedoch in die Bedarfsflächenberechnung mit eingeflossen und wird nun im Parallelverfahren im FNP 2035 entsprechend geändert.
8	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p> <p>Schreiben vom 12.01.2026 (Anlage 4.8)</p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p>Geologie Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p>Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p>Bodenkunde Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen. Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen. In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der weiteren Umgebung eingetragen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Bodenschutzkonzept wurde bereits erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ in Anlage 8 beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein geotechnischer Bericht wurde bereits erstellt und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ in Anlage 8 beigefügt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geotechnischen Hinweise wurden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ bereits unter Punkt 2 in den Hinweisen aufgenommen.</p>
--	---	---

		<p>technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Hydrogeologie Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Von rohstoffgeologischer Seite wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am Rande eines nachgewiesenen Ziegeleirohstoffvorkommens liegt (Vorkommen L 7324-31, Bearbeitungsstand 2001). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In den dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

		<p>Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörigen Vorkommensbeschreibungen können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Rohstoffvorkommen: Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Aufruf der Vorkommensbeschreibungen durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].</p> <p>Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden. Ergänzend wird auf Ausführungen und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen.</p> <p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).</p> <p>Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p> <p>3. Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
9	<p>Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 28.01.2026 (Anlage 4.9)</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde und aus Sicht des Fachbereichs Bauplanungsrecht sowie der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

		<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Flächenbedarf Da der Flächenbedarf bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der VVG Schwäbsich Gmünd mitberücksichtigt und dort mitgetragen wurde, erheben wir diesbezüglich keine Bedenken mehr.</p> <p>Regionalplan 2035 Das Vorhaben liegt in einem Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan: <i>„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“.</i></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.11.2024 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Nach einer ausführlichen Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Regionalverband Ostwürttemberg, wurden in der Begründung die geforderten Erläuterungen zum Eingriff in den Regionalen Grünzug nochmal ausführlich erklärt und begründet.</p> <p>Mit der Stellungnahme vom 30.04.2026 trägt das Regierungspräsidium diese mit. Siehe hierzu ergänzende Stellungnahme in Nr. 16 und entsprechende Abwägung.</p>
--	--	--	---

	<p>Ergebnis Insgesamt bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand somit Bedenken aus raumordnerischer Sicht.</p> <p>II. Fachbereich Bauplanungsrecht Die Fläche „Strutfeld 4. Erweiterung“ war ursprünglich im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 enthalten. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten (VVG Schwäbisch Gmünd) betrieb daneben ein isoliertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren (ehemals 15. Flächennutzungsplanänderung) ebenfalls für diese Fläche und führte erneut eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch. Hierzu gab das Regierungspräsidium – zeitlich nachfolgend zum Entwurf der Gesamtfortschreibung – eine Stellungnahme ab (Schreiben vom 15.11.2024 zur 15. Flächennutzungsplanänderung).</p> <p>In der vorliegenden Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung ist anstatt des Zahlenmaterials zur Erforderlichkeit unter Ziffer 1.5. auszuführen, dass im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Bedarf dort bereits auch für diese Fläche dargelegt wurde. Ein darüberhinausgehender weiterer Bedarf wäre angesichts des erst seit 03.07.2025 wirksam gewordenen Flächennutzungsplans 2035 nur schwer zu begründen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Begründung des Bebauungsplans „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ entsprechend anzupassen ist. Ferner wird noch angemerkt, dass die Begründung zur 2. Flächennutzungsplanänderung (Stand 28.08.2025) hinsichtlich des Regionalplans nicht dem aktuellen Stand entspricht und daher zu aktualisieren ist. Im Gegensatz zu den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (s. dort S. 10) wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beispielsweise angeführt, dass die Genehmigung des Regionalplans 2035 noch ausstünde. Diese liegt jedoch bereits seit September 2025 vor.</p> <p>III. Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird gemäß den Anmerkungen angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird gemäß den Anmerkungen angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---

10	Terranets BW Schreiben vom 19.12.2025 (Anlage 4.10)	Wir bedanken uns für die Beteiligung an der Änderung des o. g. Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
11	Terranets BW Nachtrag Schreiben vom 19.01.2026 (Anlage 4.11)	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Parallelverfahren des oben genannten Bebauungs- und Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind. Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranetsbw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt.	Kenntnisnahme.
12	Transnet BW Schreiben vom 29.12.2025 (Anlage 4.12)	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der 2. Änderung FNP (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) in Schwäbisch Gmünd-Bargau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
13	Vodafone West GmbH Schreiben vom 12.01.2026 (Anlage 4.13)	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme.

<p>14</p>	<p>Bundesnetzagentur</p> <p>Schreiben vom 12.01.2026 (Anlage 4.14)</p>	<p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf BauGB bzw. auf BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach BauGB oder nach BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Funkbetreiberauskunft“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.</p> <p>Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist keine Untersuchung erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15</p>	<p>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Schreiben vom 30.01.2026 (Anlage 4.15)</p>	<p>Der NABU Schwäbisch Gmünd, der BUND Ostwürttemberg und der LNV Arbeitskreis Ostalb West (ANO) nehmen im Namen und in Vollmacht des NABU Landesverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Johannes Enssle, des BUND-Landesverbandes vertreten durch die Vorsitzende Sylvia Pilarsky-Grosch und im Namen des</p>	

		<p>Landesnaturausschutzverbandes Baden-Württemberg vertreten durch den Vorsitzenden Gerhard Bronner zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>1. Prüfmaßstab und Unterlagen Die folgende Stellungnahme beruht auf der Begründung mit Umweltbericht zur FNP-Änderung (inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtlicher Relevanzuntersuchung) sowie auf den umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem FNP- und dem parallelen Bebauungsplanverfahren. Maßgeblich sind insbesondere die §§ 1 und 1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden), § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie die raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans 2010 und der Gesamtfortschreibung Regionalplan 2035.</p> <p>2. Bewertung aus naturschutzfachlicher Sicht 2.1. Schutzgut Boden / Flächenverbrauch Das Plangebiet liegt vollständig in der sogenannten Vorbehaltsflur I (Flurbilanz 2022) und zählt damit zu den besonders wertvollen landwirtschaftlichen Böden, die nach Landesvorgaben grundsätzlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt und dient einem Milchviehbetrieb als Futtergrundlage. Die Untere Landwirtschaftsbehörde äußert hierzu deutliche Bedenken. Der Umweltbericht weist einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden aus; die lokalen Bodenfunktionen sind dauerhaft verloren. Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 ist verpflichtend anzuwenden.</p> <p>2.2 Raumordnung / Regionalplan Nach dem Regionalplan 2010 befindet sich das Gebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung. Der Regionalverband Ostwürttemberg äußert hierzu Bedenken. In der Gesamtfortschreibung Regionalplan 2035 liegt die Fläche vollständig im Regionalen Grünzug sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Das Regierungspräsidium Stuttgart stellt fest, dass der geplante Umfang von 2,58</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Verweis auf Abwägungsprotokoll zur 2. Flächennutzungsplanänderung 2035 und Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Ostalbkreis vom 21.10.2024: <i>Eine Entwicklung des Ortes ist ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohn- und Mischgebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Bargau nach Wohnraum und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten, wird dem Belang der Wohnraumschaffung- und Sicherung ein stärkeres Gewicht als der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden eingeräumt. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes werden im Bereich von Waldflächen umgesetzt. Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.</i></p> <p>Darüber hinaus wurde ein Bodenschutzkonzept bereits ausgearbeitet und liegt dem Entwurf zum Bebauungsplan in Anlage 8 im Rahmen der Unterlagen zur öffentlichen Beteiligung bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf Ziffer 3.1 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung“ verwiesen. Der beschriebene Sachverhalt wurde mit dem Regionalverband abgeklärt: <i>„Im Rahmen des Regionalplans 2035, der seit September 2025 genehmigt und rechtskräftig ist, befindet sich die Planungsfläche zum Teil</i></p>
--	--	--	---

		<p>ha nicht der kommunalen Ausformung des Grünzugs entspricht. Empfohlen wird eine Flächenreduktion auf ungefähr 1,8 ha oder alternativ eine Regionalplanänderung. Zudem wird eine vollständige und detaillierte Bedarfs- und Alternativenprüfung gefordert (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).</p> <p>2.3 Wasser / Starkregen / Entwässerung Die fachbehördlichen Stellungnahmen fordern eine Korrektur des Bebauungsplans: Das Dachflächenwasser wird nicht in den Kanal, sondern</p>	<p><i>innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft und zum Teil innerhalb eines Regionalen Grünzugs.</i> <i>Im neuen Regionalplans 2035 befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft (G) sowie vollständig innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Z). Angesichts der großzügigen und abschließenden Ortsrandeingrünung sowie einer Siedlungsfläche von rund 2,1 ha, fällt diese Entwicklung gemäß Regionalverband unter den Ausnahmetatbestand der kommunalen Ausformung des Regionalen Grünzuges. Dies bedeutet, dass mit dem nun rechtskräftigen Regionalplans 2035 eine kommunale Ausformung und der Grundsatz im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren überwunden werden kann.“</i></p> <p>Darüber hinaus wird bzgl. des Flächenumfangs von 2,58 ha auf das Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan-Entwurf bzgl. der Stellungnahme vom Regierungspräsidium Stuttgart vom 07.10.2024 verwiesen:</p> <p><i>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zur Flächenkulisse der Fortschreibung des FNP 2035, wird die Fläche für das „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ noch gänzlich als Wohnbaufläche dargestellt, wie auf der u.s. Abbildung (Planstand 14.12.2022) zu sehen ist. Die Flächengröße beträgt 2,58 ha bereits zu diesem Entwurfsstand. Der Entwurf für den zweiten Bauabschnitt wurde im vergangenen Jahr nochmal überarbeitet, die Flächengröße blieb unverändert, der versiegelte Bereich hat sich jedoch sogar minimiert. Sie beträgt ca. 2,58 ha gesamt. Zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses zur Flächenkulisse der Fortschreibung des FNP 2035 (s.u. Abbildung mit Planstand 14.12.2023) entfallen gemäß der Aufteilung von den 2,58 ha etwa 1,8 ha auf die „geplante Wohnbaufläche“, 0,3 ha auf die „geplante Mischbaufläche“ und 0,48 ha auf die „geplante Grünfläche“. In der jetzt vorliegenden 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird dementsprechend der Entwässerungsgraben und der zusätzliche öffentliche Grünstreifen zur Errichtung einer Streuobstwiese und das geplante Mischgebiet dargestellt, jedoch befinden sich beide Fläche innerhalb des von Beginn an abgegrenzten Planbereichs. Die Gesamtfläche hat sich somit nicht vergrößert, darüber hinaus stellt die neue Planung und Darstellung eine Verbesserung der Flächenaufteilung und somit der zukünftigen Bodennutzung dar, da der Entwässerungsgraben und die geplante Streuobstwiese als Grünflächen fast ein Fünftel der Gesamtfläche ausmachen.</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	---	---

		<p>gedrosselt über den Abfanggraben in den Büchelesbach eingeleitet. Weiterhin fehlen hydraulische Leistungsnachweise und die Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplans Bargau. Die eingegangenen Bürgerhinweise zu Kanalarückstau und Überflutungen bei Starkregen sind abwägungsrelevant und bestätigen die Notwendigkeit weiterer Nachweise.</p> <p>2.4 Artenschutz, Landschaft und Klima Es sind weder Natura 2000 Gebiete noch gesetzlich geschützte Biotop betroffen. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ergeben, sofern die Maßnahmen umgesetzt werden. Die Ökopunktbilanz ist leicht zu korrigieren (Bewertung des Grabens mit 17 Ökopunkten, Berücksichtigung einer vorhandenen Ruderalfläche). Klimatische Auswirkungen werden als gering eingestuft und können über Grünordnungsmaßnahmen weiter reduziert werden.</p> <p>3. Maßgaben aus naturschutzfachlicher Sicht 3.1 Reduzierung des Plangebiets Prüfung und Umsetzung einer Flächenreduktion in Richtung ca. 1,8 ha, um den erheblichen Bodenverlust zu vermindern und eine kommunale Ausformung des Regionalen Grünzugs zu ermöglichen.</p> <p>3.2. Vollständige Bedarfs- und Alternativenprüfung Ergänzung der Bedarfsberechnung gemäß dem Hinweispapier des Ministeriums vom 15. Februar 2017 (Plausibilitätsprüfung), insbesondere Darstellung der Innenentwicklungspotenziale, Baulücken und Baulandreserven. Bis dahin sollte die Planung zurückgestellt werden, insbesondere im Hinblick auf die Synchronisierung mit dem Regionalplan 2035.</p> <p>3.3. Bodenschutz Umsetzung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 sowie Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Externe Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht auf Vorbehaltsfluren, sondern nur auf Grenz- oder Untergrenzfluren erfolgen.</p> <p>3.4. Wasserwirtschaftliche Vorsorge Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplans und Vorlage hydraulischer Leistungsnachweise (einschließlich Kumulierung mit bestehenden Anschlussgebieten). Korrektur des Plantextes zur Dachwasserableitung. Gegebenenfalls zusätzliche Rückhalte- oder Entkopplungsmaßnahmen festsetzen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Entwässerung des Gebiets wurden zusammen mit dem Tiefbauamt abgetimmt. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Ostalbkreis verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Verweis auf die Erläuterung zu Punkt 2.2 der Stellungnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Standortalternativenprüfung wird in Ziffer 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ erläutert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan zur Stellungnahme des Landratsamts Ostalbkreis verwiesen.</p>
--	--	--	--

		<p>3.5. Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Umsetzung der fachlichen Korrekturen (Bewertung Hochstaudenflur/Graben, Erfassung Ruderalfläche). Sicherstellung der vollzugstauglichen Umsetzung aller Grünordnungs- und Artenschutzmaßnahmen.</p> <p>.</p> <p>4. Schlussbemerkung Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Planung in ihrer derzeitigen räumlichen Ausdehnung nicht abwägungsfest. Der erhebliche Verlust hochwertiger Böden, die raumordnerischen Zielkonflikte (insbesondere im Regionalen Grünzug) sowie die fehlenden wasserwirtschaftlichen Nachweise erfordern eine substantielle Überarbeitung. Eine Fortführung des Verfahrens sollte erst nach Klärung der genannten Punkte und nach Vorlage der ergänzenden Nachweise erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anmerkungen werden in der Bilanzierung entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
16	<p>Landratsamt Ostalbkreis Baurecht und Naturschutz</p> <p>Schreiben vom 30.01.2026 (Anlage 4.16)</p>	<p>Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht Gewerbeaufsicht 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.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft Abwasserbeseitigung Keine fachlichen Hinweise und Anregungen. Auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan wird verwiesen.</p> <p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Keine fachlichen Hinweise und Anregungen.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete Keine fachlichen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Altlasten und Bodenschutz Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Verlust des Schutzguts Boden wird mit 117.443 Ökopunkten bilanziert. Die vom Fachplaner aufgestellte Bilanzierung ist nachvollziehbar und plausibel.</p> <p>Eine Berücksichtigung des bodenschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich und muss daher mit der unteren Naturschutzbehörde (Frau Frey) abgestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Verweis auf Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p>

	<p>Geschäftsbereich Landwirtschaft 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Futtergrund-lage für deren Milchkuhe. Entsprechend seiner aktuellen Nutzung ist der Bereich des Plangebietes angrenzend an Bargau ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 „VG Schwäbisch Gmünd – Waldstetten“, als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.</p> <p>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 Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Die Einstufung nach der aktualisierten Flurbilanz 2022 sollte in den Planunterlagen berücksichtigt werden. Laut beigefügtem Umweltbericht sind folgende externe Ausgleichmaßnahmen vorgesehen:</p> <p>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)</p>	<p>Kenntnisnahme. <u>Siehe Abwägungsprotokoll zum Entwurfsbeschluss:</u> Für einen Teil der Flurstücke wurden die Pachtverträge zwischen dem Landwirt und dem Grundstücksverkäufer bereits zwischen 2016 und 2017 gekündigt. Für die Flurstücke 190 und 191 besteht ein Pachtvertrag, welcher dem Landwirt noch gekündigt werden muss. Grundsätzlich stellt die Stadt den Landwirten bei Bedarf immer im Rahmen ihrer Möglichkeiten Ersatzflächen zur Verfügung.</p> <p>Kenntnisnahme. <u>Siehe Abwägungsprotokoll zum Entwurfsbeschluss:</u> Eine Entwicklung des Ortes ist ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohn- und Mischgebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Bargau nach Wohnraum und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten, wird dem Belang der Wohnraumschaffung- und Sicherung ein stärkeres Gewicht als der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden eingeräumt.</p>
--	---	--

		<p>Durch die beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, was vom GB Landwirtschaft sehr begrüßt wird.</p> <p>Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von gut zu bewirtschaftender landwirtschaftlicher Fläche bestehen analog zur Bebauungsaufstellung aus Sicht des GB Landwirtschaft weiterhin Bedenken zum o. g. Vorhaben.</p> <p>Geschäftsbereich Nachhaltige Mobilität 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 Stadtbus Gmünd Severin Abt GmbH & Co. KG. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anregungen bzw. zu beachtende Fakten.</p> <p>Sachgebiet Naturschutz Hinsichtlich der vorgenannten Flächennutzungsplanänderung wird auf die beigefügte Stellungnahme vom 18.12.2025 zum Bebauungsplan „Strutfeld, 4. Erweiterung Wohnen“ verwiesen.</p> <p>Weitergehende Anregungen und Hinweise werden zur o.g. FNP-Änderung nicht vorgebracht.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Verkehrsinfrastruktur, Wald und Forstwirtschaft sowie Flurneuordnung werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einbeziehung vom Busunternehmen Stadtbus Gmünd Severin Abt GmbH & Co. KG wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Verweis auf Abwägungsprotokoll zum Bebauungsplan.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
17	<p>Ergänzung Regierungspräsidium Stuttgart</p> <p>Schreiben vom 30.04.2026 (Anlage 6.17)</p>	<p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde nehmen wir hierzu folgendermaßen Stellung:</p> <p>Unter Verweis auf unsere Stellungnahme zur öffentlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2026 kommen wir ergänzend zu folgender Einschätzung:</p> <p><u>Regionaler Grünzug</u> Die Lage des Vorhabens im Regionalen Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) Regionalplan kann als <u>abschließende</u> Ausformung mitgetragen werden. Die nachgereichten Planunterlagen haben verdeutlicht, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs im Bereich des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p><u>Dichte</u> Bei der Gemeinde Schwäbisch Gmünd handelt es sich um ein Mittelzentrum gem. PS 2.2.3 (N) Regionalplan, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 60 EW/ha ermittelt wurde, vgl. PS 2.4.2 (Z) Regionalplan. Die Bruttowohndichte wird bei vorliegender Planung mit rund 69 EW/ha erreicht. Wir empfehlen jedoch, im Bebauungsplan in geeigneter Weise sicherzustellen, dass die Bruttowohndichte eingehalten wird.</p> <p><u>Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft</u> Schließlich befindet sich das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nach PS 3.2.3.3 (G) Regionalplan. Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Belange der Landwirtschaft sind noch nicht ausreichend dargelegt und abgewogen worden. So sollten auch mit Blick auf PS 3.2.3.1 (G) Regionalplan die einzelbetrieblichen Belange noch näher beleuchtet werden. Auch der Bezug darauf, dass im Hinblick auf die Gesamtfläche nur ein kleiner Teil in Anspruch genommen wird, ist noch nicht ausreichend. Schließlich ist auch der Hinweis, dass die Pachtverträge gekündigt wurden für die Abwägung nicht geeignet, da diese Kündigung gerade durch die Bauleitplanung verursacht wurde. Somit empfehlen wir, die genannten Belange tiefergehend in der Begründung zu behandeln.</p> <p><u>Ergebnis</u> Insgesamt bestehen jedoch keine Bedenken mehr gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht.</p>	<p>Kennntnisnahme. Das geschaffene Baurecht zum vorliegenden Bebauungsplan erlaubt es, in der angegebenen Dichte zu bauen, dabei beruhen die Berechnungen auf der städtebaulichen Konzeption. Der Bebauungsplan ermöglicht außerdem circa 1/3 mehr an Geschosswohnungsbau als Einfamilienhäuser, darüber hinaus wird mit der Konzeption eine höhere notwendige Bruttowohndichte erreicht.</p> <p>Kennntnisnahme. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamts Ostalbkreis Fachbereich Landwirtschaft verwiesen, in der erläutert wird, dass Landwirten grundsätzlich im Rahmen der Möglichkeiten Ersatzflächen bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden. Außerdem ist eine Entwicklung des Ortes ohne die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohn- und Mischgebiets zur Erfüllung der dringenden Nachfrage in Bargau nach Wohnraum und nicht störenden kleinen Gewerbeeinheiten, wird dem Belang der Wohnraumschaffung- und Sicherung ein stärkeres Gewicht als der Schonung der für landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden eingeräumt. Darüber hinaus werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen und der externe Ausgleich wird über Waldrefugien geschaffen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
--	---	--