



Schwäbisch Gmünd, 11.09.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 125/2025

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
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung 31.07.2025
2. Textteil vom 28.08.2025
3. Begründung mit Umweltbericht 28.08.2025
4. Abwägungsprotokoll
5. Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 5.1. Terranets BW
 - 5.2. Landeswasserversorgung BW
 - 5.3. Vodafone West GmbH
 - 5.4. Landesbauernverband BW
 - 5.5. Stadt Heubach
 - 5.6. Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 5.7. Polizeipräsidium Aalen
 - 5.8. TransnetBW GmbH
 - 5.9. Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung BW
 - 5.10. Netze BW GmbH
 - 5.11. Ericsson Services GmbH
 - 5.12. Bundesnetzagentur
 - 5.13. Netze ODR GmbH



- 5.14. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)
- 5.15. Regionalverband Ostwürttemberg
- 5.16. Handwerkskammer Ulm
- 5.17. Regierungspräsidium Stuttgart
- 5.18. Landratsamt Ostalbkreis
- 5.19. Landratsamt Ostalbkreis (Abteilung Baurecht)
- 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 - 6.1 Stellungnahme 1
 - 6.2 Stellungnahme 2
 - 6.3 Stellungnahme 3
 - 6.4 Stellungnahme 4
- 7. Adressenschlüssel zu Anlage 6 **(Nichtöffentlich)**

Beschlussantrag:

- 1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) beschlossen.
- 2. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 560 E III „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ werden entsprechend den Anlagen 1 und 2 im Entwurf beschlossen.
- 3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Konzeption/Rechtsverhältnisse

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 Gewerbe möglich.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wurde der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplans 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.

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 15. Änderung des FNP 2020 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) war, jetzt als 2. Änderung des FNP 2035 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) weitergeführt.

2. Bisheriges Verfahren

- 28.06.2023: Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (GR-Drucksache Nr. 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

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 4) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Gemeinderatsvorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigefügt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten.

Hinweis:

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

