



Schwäbisch Gmünd, 05.09.2025
Gemeinderatsdrucksache Nr. 126/2025

Vorlage an

Ortschaftsrat Bargau

zur Vorberatung
- öffentlich -

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

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Vorberatung
- öffentlich -

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Flächennutzungsplan 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Schwäbisch Gmünd - Waldstetten, 2. Änderung (Strutfeld 4. Erweiterung
Wohnen, bisher 15. Änderung des FNP 2020), Gemarkung Bargau
- Entwurfsbeschluss**

Anlagen:

1. Lageplan mit Zeichenerklärung vom 12.09.2024 / 19.08.2025
2. Begründung mit Umweltbericht vom 28.08.2025
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Vodafone West GmbH
 - 4.2 Landesbauernverband BW
 - 4.3 TransnetBW GmbH
 - 4.4 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung BW
 - 4.5 Netze BW GmbH
 - 4.6 Terranets BW
 - 4.7 Landeswasserversorgung BW
 - 4.8 Polizeipräsidium Aalen
 - 4.9 Deutsche Telekom Technik GmbH
 - 4.10 Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)
 - 4.11 Regionalverband Ostwürttemberg



- 4.12 Landratsamt Ostalbkreis
- 4.13 Handwerkskammer Ulm
- 4.14 Netze ODR GmbH
- 5. Lageplan Bebauungsplan Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen" vom 31.07.2025
- 6. Textteil Bebauungsplan Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen" vom 28.08.2025
- 7. Begründung mit Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen" vom 28.08.2025

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 3 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2035 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch-Gmünd - Waldstetten wird entsprechend der Anlagen 1 im Entwurf beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 2 festgestellt.

Sachverhalt:

Ziel und Zweck der Planung im Strutfeld ist die Weiterentwicklung von Schwäbisch Gmünd und Ortsteilen durch die Bereitstellung von Flächen für den Wohnbedarf, um auch zukünftig Wohnraum anbieten zu können und somit einem Fortgang der Bevölkerung aus Schwäbisch Gmünd und den Stadtteilen entgegenzuwirken. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ wurde am 28.06.2023 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wurde ebenfalls der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan 2020 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.

Nachdem der Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten nicht mehr den aktuellen Entwicklungen und Bedarfen entsprach, wurde er fortgeschrieben. Am 27.11.2024 wurde im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten der Flächennutzungsplan mit Zieljahr 2035 festgestellt (Gemeinderatsdrucksache 141/2024).



Da die Planungsfläche den Zielen des aktuell (noch) rechtswirksamen Regionalplan 2010 widerspricht, wurde die Fläche aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 herausgenommen. Der Flächennutzungsplan umfasst nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet, wobei nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausnahmsweise die Möglichkeit besteht, aus der Darstellung Flächen herauszunehmen. Dieses Ausklammern von Flächen des Plangebiets aus der Flächennutzungsplanung ist zulässig, wenn die VVG beabsichtigt, die fehlenden Darstellungen zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen. Dies ist hier zutreffend da bereits das Änderungsverfahren für die Fläche eingeleitet und Begonnen wurde.

In der Feststellungsfassung (23.09.2024) des Flächennutzungsplans 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die geplante Fläche im Strutfeld der 4. Erweiterung daher zum Großteil als „Weißfläche“ dargestellt, die geplante Mischbaufläche ist als solche abgebildet. Die Weißfläche blieb jedoch in der Bilanz und in der Begründung sowie im Umweltbericht erhalten, da die Fläche bereits Bestandteil des laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist, welches gemeinsam mit dem korrespondierenden Bebauungsplan im Parallelverfahren läuft. Dieses FNP-Änderungsverfahren ist nun fortzuführen und zum Abschluss zu bringen.

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 die 15. Änderung des FNP 2020 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) war, jetzt als **2. Änderung** des FNP 2035 (Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen) weitergeführt. An den Zielen und Bewertungen der geplanten Flächen ändert sich inhaltlich nichts. Es wird die Begründung hinsichtlich der Informationen zum neuen FNP 2035 und die neue Nummerierung ergänzt bzw. angepasst.

Für den Plan (Anlage 1) wurde die Plangrundlage aktualisiert und die Nummerierung angepasst, es handelt sich um redaktionelle Änderungen, die Darstellung der geplanten Flächen im Geltungsbereich bleibt unverändert und entspricht damit der Darstellung der bisher durchgeführten Verfahrensschnitte.

Gesamtkonzeption des parallelen Bebauungsplanverfahrens

Die 4. Erweiterung umfasst eine Fläche von circa 25.800 qm, die überwiegend der Wohnbebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern und zu einem Teil einem Mischgebiet zugeführt werden soll. Für die endgültige Ortsabrundung verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets ein Entwässerungsgraben, der gleichzeitig zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dient.

Der Flächennutzungsplan 2035 soll für den Änderungsbereich „Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen“ im nördlichen Abschnitt als „geplante gemischte Baufläche“, vom nördlichen bis südlichen Abschnitt in „geplante Wohnbaufläche“ und im Bereich des Entwässerungsgrabens als „geplante Grünfläche“ geändert werden.



Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in seinen Verfahrensschritten dem eines Bebauungsplanverfahrens und wird in zeitlichem Zusammenhang durchgeführt.

2. Bisheriges Verfahren

- 22.03.2024: Aufstellungsbeschluss zum Änderungsverfahren
(Gemeinderatsvorlage 208/2023)
- 19.09.2024: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 23.09.2024 bis 22.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 23.09.2024 bis 22.10.2024: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und deren Abwägung sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 3 dieser Vorlage) zusammengefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Vorlage nur die Stellungnahmen als Anlage beigelegt sind, die über die bloße Zustimmung hinaus Aussagen enthalten. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Hinweis:

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