



Schwäbisch Gmünd
Oberbürgermeister
Richard Arnold

Rathaus
Marktplatz 1
73525 Schwäbisch Gmünd

05.11.2025
2-61

Eingang 06.11.25

Regionalverband Ostwürttemberg
Bahnhofplatz 5
73525 Schwäbisch Gmünd

Antrag auf Änderung des Regionalplans 2035 der Region Ostwürttemberg

Sehr geehrter Herr Verbandsvorsitzender Kieninger,
sehr geehrte Frau Verbandsdirektorin Zaneck,

am 12. September 2025 wurde der Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg (Regionalplan 2035) mit der Veröffentlichung der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen vom 3. September 2025 im Staatsanzeiger Baden-Württemberg rechtskräftig.

In der genehmigten und rechtskräftigen Fassung des Regionalplans 2035 werden Festlegungen getroffen, die wesentlichen Planungsvorstellungen der Stadt Schwäbisch Gmünd entgegenstehen.

Daher **beantrage** ich namens und im Auftrag der Stadt Schwäbisch Gmünd, ein **Verfahren zur Änderung** des Regionalplans 2035 für den in **Anlage 1** dargestellten Bereich auf der Gemarkung Schwäbisch Gmünd mit dem Ziel einzuleiten, diesen Bereich als Siedlungsfläche für die geplante Errichtung eines großflächigen Einrichtungshauses auszuweisen („Siedlungsfläche Planung Industrie und Gewerbe“).

Begründung:

Seit Jahren verfolgt die Stadt Schwäbisch Gmünd die Absicht, in ihrem Stadtgebiet ein leistungsfähiges großes Einrichtungshaus anzusiedeln, um die im Bereich der Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungsgegenständen und Möbeln bestehende Versorgungssituation zu verbessern und die Zentralität in diesem Bereich von derzeit 67% auf einen für ein Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion angemessenen Wert zu steigern. Mit der geplanten Ansiedlung eines XXXLutz Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 28.000 m², die sich seit dem Jahr 2024 abgezeichnet hat, kann diese Ziel erreicht werden. Der gewählte Standort bietet sich nach intensiver Prüfung von Ansiedlungsoptionen insbesondere deshalb an, weil hier Bündelungseffekte mit anderen Einzelhandelsnutzungen erzielt werden können. So befinden sich westlich des Vorhabengebiets weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie ein OBI-Baumarkt, insbesondere aber auch ein zum XXXL-Konzern gehörender Möbelmarkt Mömax, der den Fokus auf das „Junge und Trend-Wohnen“ legt. Nordöstlich schließt ein Areal an, in dem sich u.a. ein Kaufland-Verbrauchermarkt befindet. Diese Bündelung von Einzelhandelsnutzungen führt insbesondere zu einer Fokussierung auf diesen Bereich und dient der Vermeidung von Verkehrsbewegungen.



Das Vorhabengebiet ist im nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen planungsverbindlichen Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Schwäbisch Gmünd derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem werden im Plangebiet Anlagen der Gasversorgung (Gasometer), eine ehemalige Deponie und der Konsultationsabstand zu Störfallbetrieben und Biotop dargestellt.

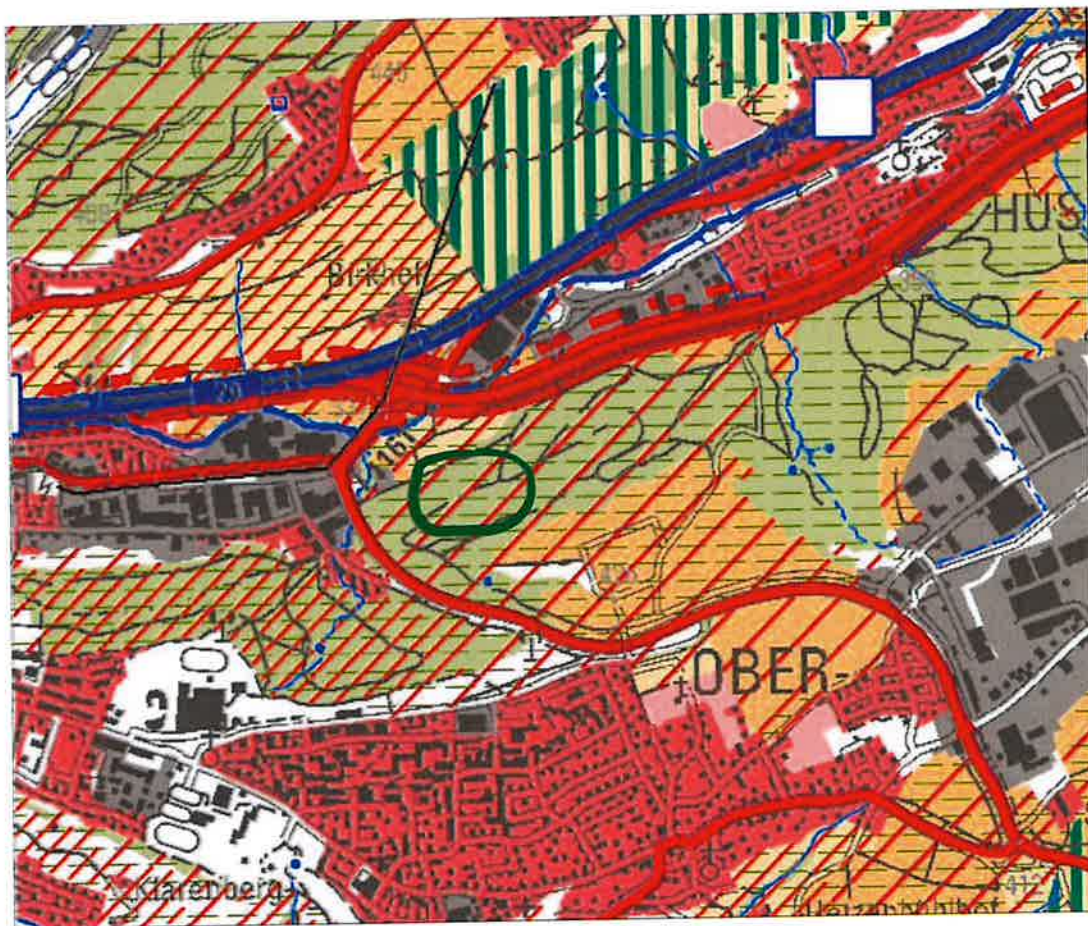


Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat in der Gemeinderatssitzung am 10.04.2024 auf Antrag der zukünftigen Eigentümerin des Grundstücks beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben eines Einrichtungshauses schaffen soll. Parallel dazu wurde in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten am 22.03.2024 der Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel festgestellt.

Im Regionalplan 2035 wird Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen ausgewiesen. Das Vorhabengebiet befindet sich auf einer im LEP dargestellten Landesentwicklungsachse.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans 2035. Wie in folgendem Auszug aus der Raumnutzungskarte dargestellt, sind für den Bereich des ca. 2,7 ha großen Vorhabengebiets die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt:

- Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1 (Z))
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (G))

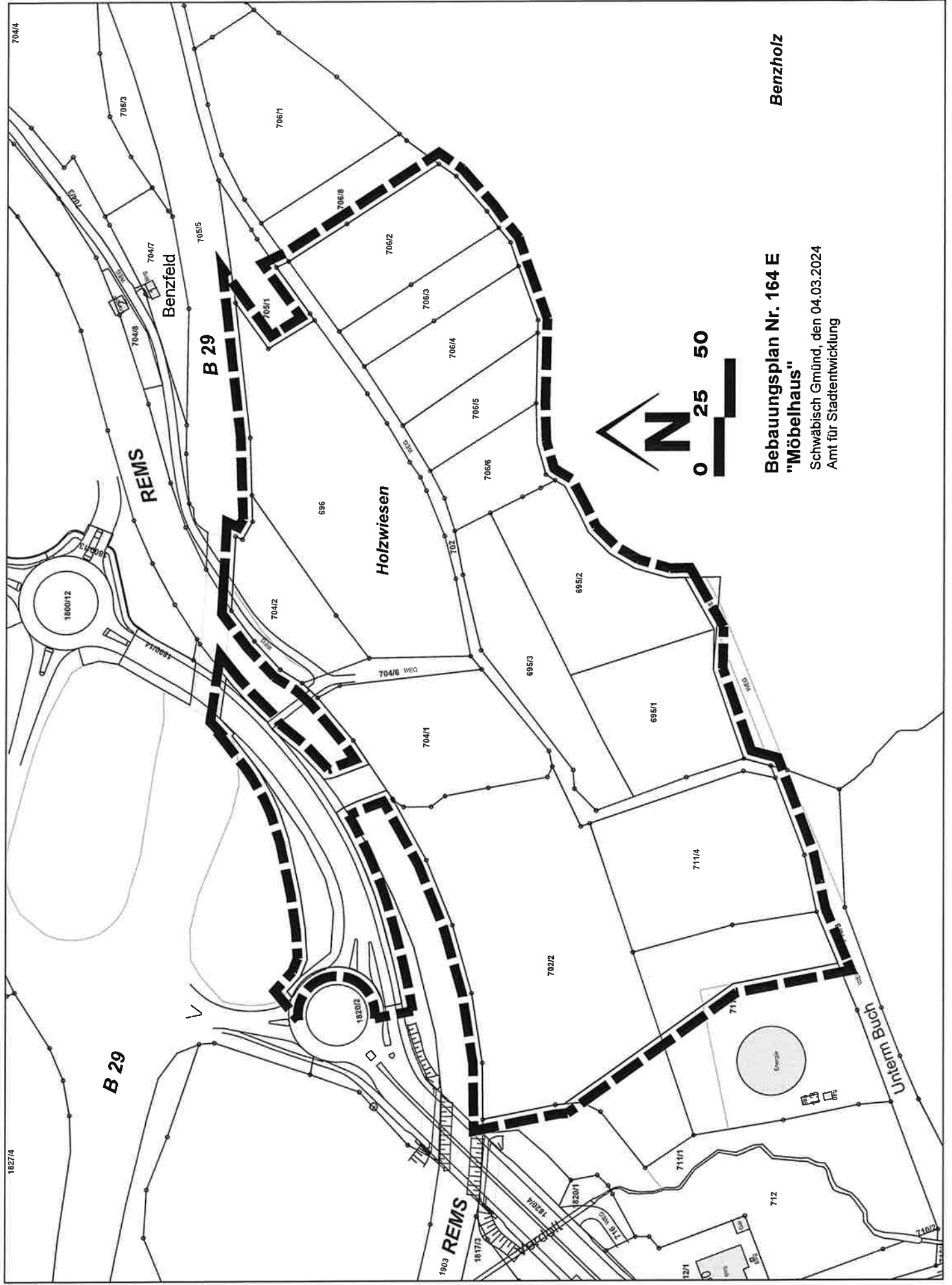


Entsprechend der jeweiligen Absätze 5. und 4. der Plansätze 3.1.1 und 3.2.3.2 des Regionalplans 2035 erfolgt die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge und der parzellenscharfen Ausformung der Vorranggebiete für die Landwirtschaft in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt, von dieser Konkretisierungsermächtigung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Gebrauch zu machen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Zuge der Bauleitplanung eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans hinsichtlich der Zielfestlegungen der Plansätze 3.1.1 und 3.2.3.2 und des Kongruenzgebots in Plansatz 2.4.10.4 (Plansatz 3.3.7.1 LEP 2002) des Regionalplans 2035 zu beantragen. Die hiermit beantragte Änderung des Regionalplans 2035 steht nicht im Widerspruch dazu, sondern soll die planerische Zielvorstellung der Stadt Schwäbisch Gmünd und die Kongruenz zwischen den Planungsebenen langfristig sichern.

In der Anlage 2 ist die Kurzdarstellung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die umweltbezogenen Ziele und Grundsätze des Regionalplans dargestellt. Die eingehende Begründung der Rechtfertigung der Planänderung einschließlich eines umfassenden Umweltberichts wird im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Wir bitten, den Beschluss zur Einleitung des beantragten Änderungsverfahrens in der Sitzung der Verbandsversammlung im November 2025 zu fassen. Für die weitere Abstimmung des Vorgehens sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



Benzholz

Bebauungsplan Nr. 164 E
"Möbelhaus"
Schwäbisch Gmünd, den 04.03.2024
Amt für Stadtentwicklung



STADT SCHWÄBISCH-GMÜND

Bebauungsplan „XXXLutz am Gaskessel“

Kurzdarstellung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans

Auftraggeberin

XXXLutz

Mergentheimer Straße 59
97084 Würzburg

Bearbeitung:



Kaseler Weg 1
66113 Saarbrücken

6. November 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele des Regionalplans 2035 für das Vorhabengebiet.....	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Begründungen der festgesetzten Ziele und Grundsätze.....	4
2.	Umweltauswirkungen	6
2.1	Allgemeines	6
2.2	Schutzgebiete und Schutzstatus.....	7
2.3	Klima / Luft.....	8
2.4	Landwirtschaft / Boden	10
2.5	Wasser / Grundwasser	12
2.6	Biologische Vielfalt.....	13
2.7	Landschaftsbezogene Erholung	14
3.	Fazit.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1-1:	Darstellungen der Ziele des Regionalplans für das Vorhabengebiet.....	3
Abb. 1.1-2:	Darstellungen der Ziele des Regionalplans in der Umgebung des Vorhabengebiets.....	4
Abb. 1.1-3:	Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Vorhabengebiet.....	6
Abb. 2.2-1:	Geschützte Biotope	7
Abb. 2.3-1:	Auszug der Klimaanalysekarte der Stadt Schwäbisch Gmünd.....	8
Abb. 2.3-2:	Steckbrief „Am Gaskessel“	9
Abb. 2.4-1:	Auszug aus der Bodenpotenzialkarte	10
Abb. 2.4-2:	Auszug aus der Flurbilanzkarte	11
Abb. 2.5-1:	Hochwasserrisiko im Bereich des Vorhabengebiets.....	12
Abb. 2.6-1:	Habitatpotenzial.....	13

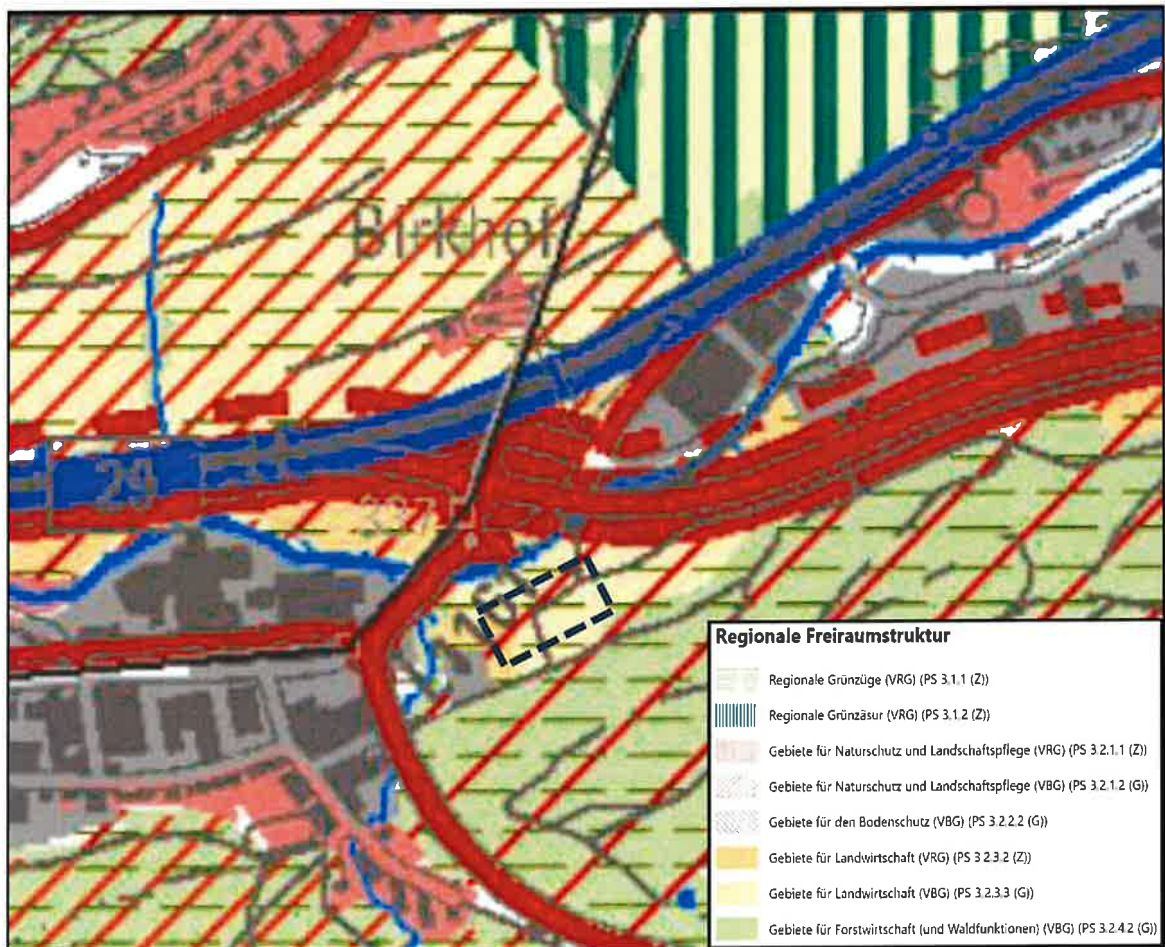
1. Ziele des Regionalplans 2035 für das Vorhabengebiet

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans Ostwürttemberg 2035. Wie in folgendem Auszug aus der Raumnutzungskarte dargestellt, sind für den Bereich des ca. 2,7 ha großen Vorhabens die folgenden Ziele und Grundsätze festgelegt:

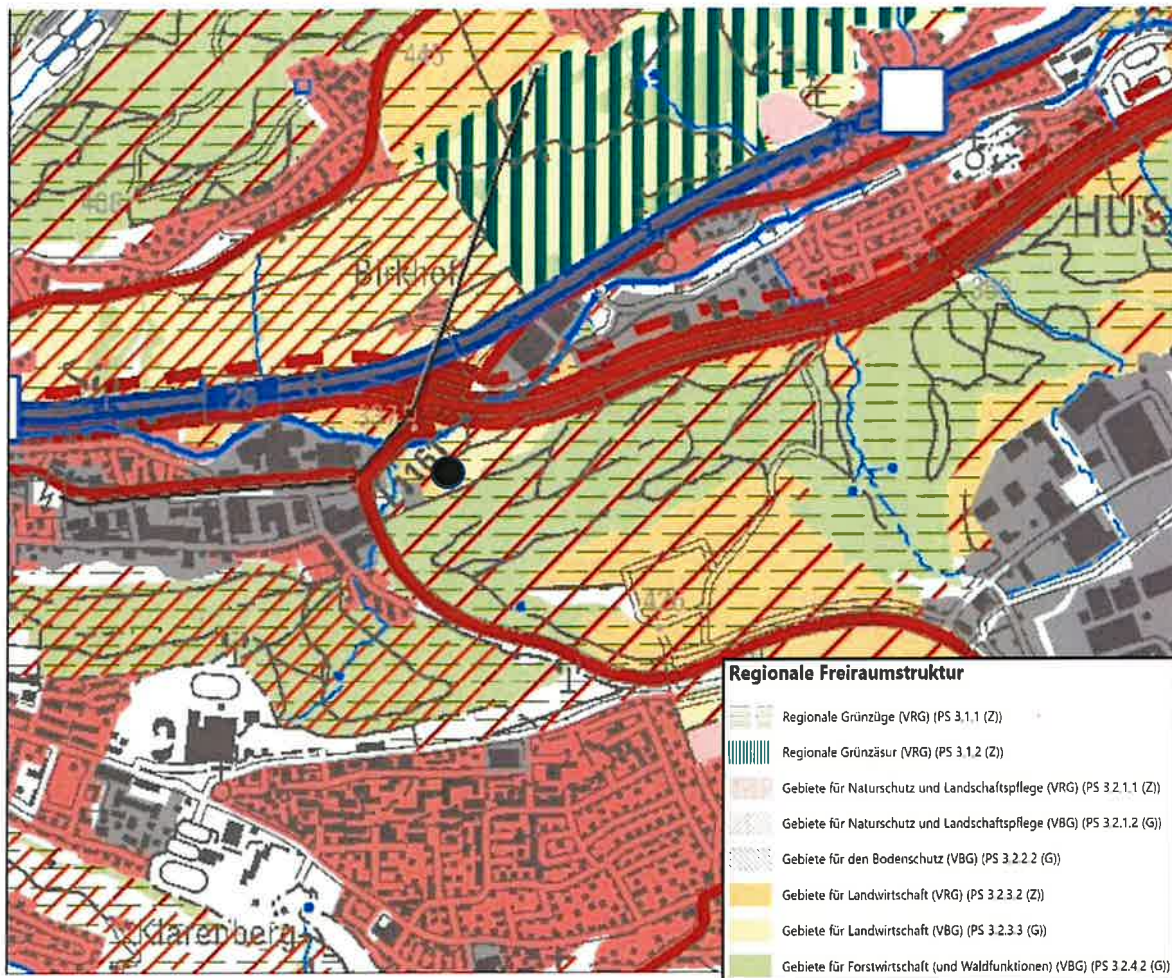
- Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1 (Z))
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))
- Vorranggebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (G))

Abb. 1.1-1: Darstellungen der Ziele des Regionalplans für das Vorhabengebiet



Erläuterungen: schwarze Strichlinie = ungefähre Lage von Gebäuden und Stellplätzen

Abb. 1.1-2: Darstellungen der Ziele des Regionalplans in der Umgebung des Vorhabensgebiets



Erläuterungen: schwarzer Punkt = ungefähre Lage von Gebäuden und Stellplätzen

1.2 Begründungen der festgesetzten Ziele und Grundsätze

Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1 (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. Häufig enthalten sie charakteristische Merkmale der ostwürttembergischen Natur- und Kulturlandschaft. Besonders in siedlungsnahen Bereichen dienen sie als ökologische Ausgleichsflächen und siedlungsnaher Erholungsräume, weshalb sie weitgehend von einer weiteren Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen. Außerdem können Regionale Grünzüge nur dann ihre Funktionen ausreichend erfüllen, wenn sie in einem großräumigen Zusammenhang gesichert werden.

Der Regionale Grünzug erstreckt sich in Ost-West-Richtung von Böbingen an der Rems, über Hussenhofen bis nach Schwäbisch Gmünd, in Nord-Süd-Richtung von Oberbettringen bis zur B 29 und hat eine Flächengröße von mindestens 1.000 ha.

Das Vorhabengebiet liegt am nordöstlichsten Rand des Regionalen Grünzugs an der B 29 und würde ca. 2,7 ha davon in Anspruch nehmen

Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))

Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege erweitern die Kulisse der Vorranggebiete um Bereiche mit hohem Entwicklungspotenzial, die sich im Besonderen für Kompensationsmaßnahmen eignen. In diesen Bereichen ist eine ökologische Aufwertung sowie eine Aufwertung von Erholungsfunktionen durch die für nachgeordnete Planungsebenen notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus regionaler Sicht besonders vielversprechend. Deshalb ist in den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – v.a. für die Verbesserung der Vernetzungsfunktionen und Funktionsfähigkeit im Biotopverbund – bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Vorbehaltsgebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung von Hussenhofen bis nach Schwäbisch Gmünd, in Nord-Süd-Richtung von Oberbettringen bis zur B 29 und hat eine Flächengröße von mindestens 210 ha.

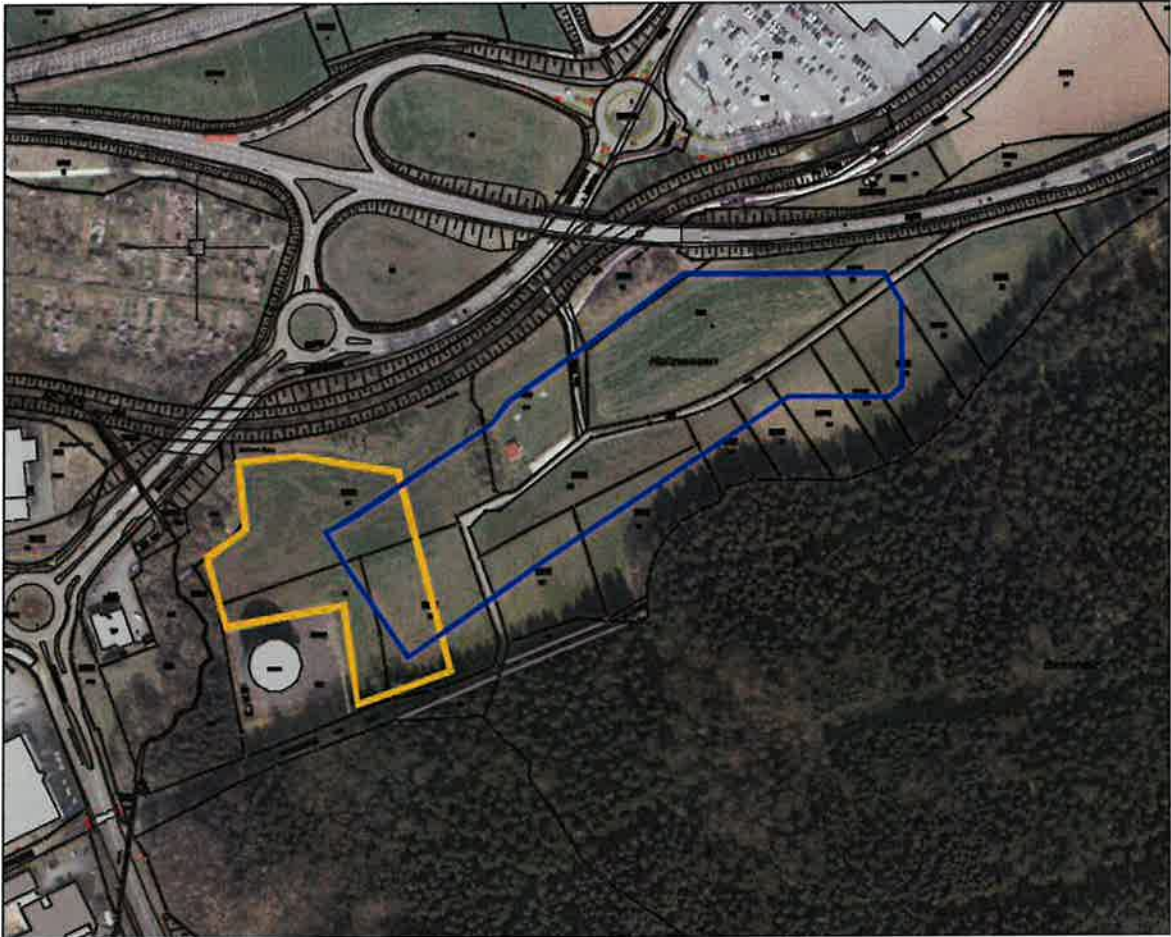
Das Vorhabengebiet liegt am nördlichsten Rand dieses Vorbehaltsgebiets an der B 29 und würde ca. 2,7 ha davon in Anspruch nehmen

Vorranggebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (G))

Mit der Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft im Regionalplan werden Bereiche definiert, die sich im regionalen Vergleich besonders gut für eine ackerbauliche Nutzung eignen. Als Grundlage zur Festlegung wurden die standörtlichen Bedingungen wie Bodengüte und Hangneigung zugrunde gelegt und agrarstrukturelle Aspekte einbezogen (Vorrangfluren und Vorbehaltsfluren I der „Flurbilanz 2022“, LEL BW 2023). Die als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegten und in der Raumnutzungskarte dargestellten Bereiche sollen dauerhaft für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, landwirtschaftlichen Rohstoffen und für die Tierproduktion erhalten bleiben.

Das Vorranggebiet erstreckt sich in einem ca. 50 m breiten Korridor um den Gasbehälter und hat eine Größe von ca. 1 ha. Das Vorhaben würde von diesem Vorranggebiet ca. 0,3 ha in Anspruch nehmen

Abb. 1.1-3: Vorranggebiet für die Landwirtschaft im Vorhabengebiet



Erläuterungen: blaue Linie = Gebäude /Stellflächen des Vorhabens, orangefarbene Linie = VRG Landwirtschaft

2. Umweltauswirkungen

2.1 Allgemeines

Die überschlägige Abschätzung der Umweltauswirkungen der Planung orientiert sich an den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt sind. Die Zielsetzungen des Regionalplans werden dabei berücksichtigt. Für die einzelnen Schutzgüter bzw. Schutzkategorien werden jeweils die Bestandssituation bzw. der aktuelle Sachverhalt beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Umweltzustands werden überschlägig dargelegt und bewertet. Aufgezeigt wird überdies, wie und wodurch es möglich sein kann, negative Auswirkungen zu vermeiden und zu vermindern oder durch bestimmte Maßnahmen zu kompensieren.

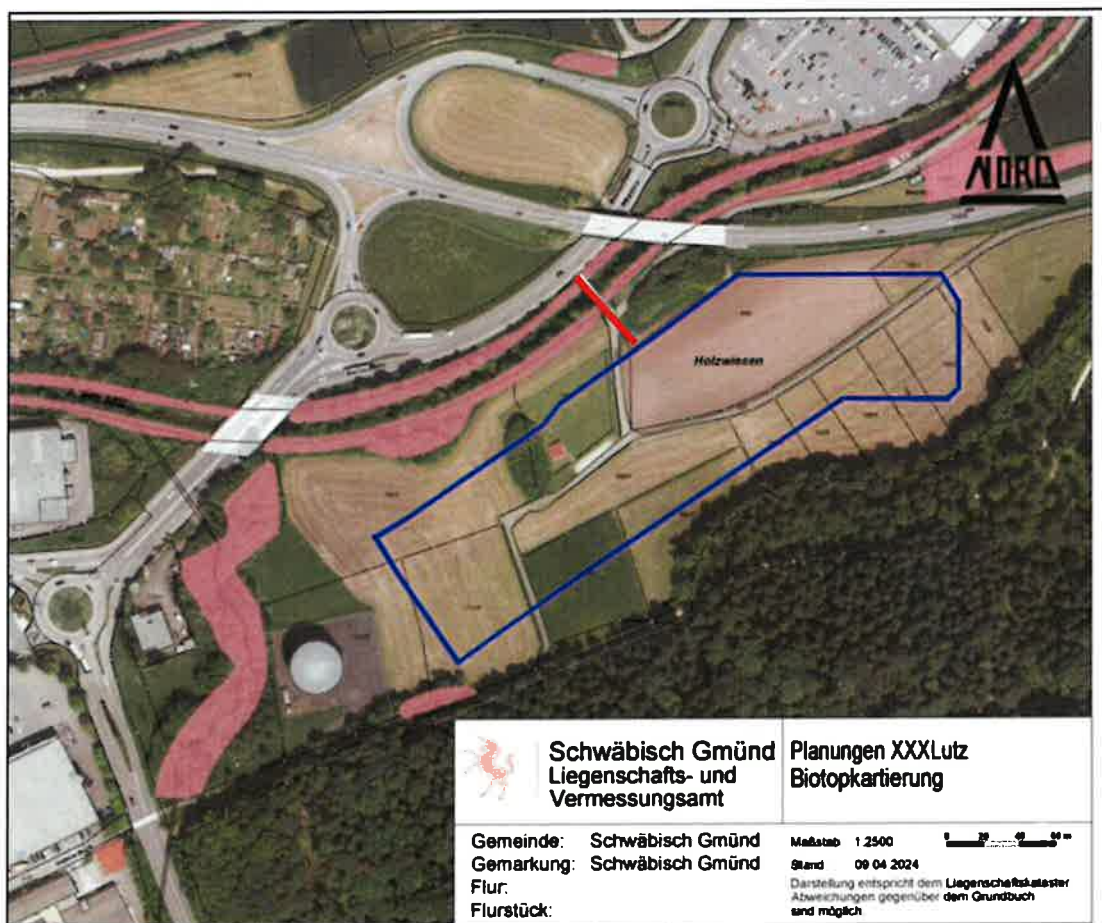
2.2 Schutzgebiete und Schutzstatus

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die nicht durch die Ausweisung von Flora-Fauna-Habitaten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten oder Naturdenkmalen betroffen ist. Natura2000-Gebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Es befinden sich keine Gebiete dieser Art innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.

Nachfolgende Abbildung zeigt, dass entlang der Rems gesetzlich geschützte Biotope (§ 30-BNatSchG) vorkommen. Es handelt sich dabei um natürliche oder naturnahe Bereiche der Rems einschließlich ihrer Ufervegetation.

Abb. 2.2-1: Geschützte Biotope



Erläuterungen: rosafarben = § 30 BNatSchG-Biotope, blaue Linie = Gebäude /Stellflächen des Vorhabens,
rote Linie = Lage der Brücke

Die geplante Bebauung (Gebäude und Stellflächen) liegt größtenteils in einer Entfernung von mindestens 10 m zu den geschützten Bereichen.

Nur im Bereich der Brückenquerung ist die Inanspruchnahme von ca. 400 m zu erwarten.

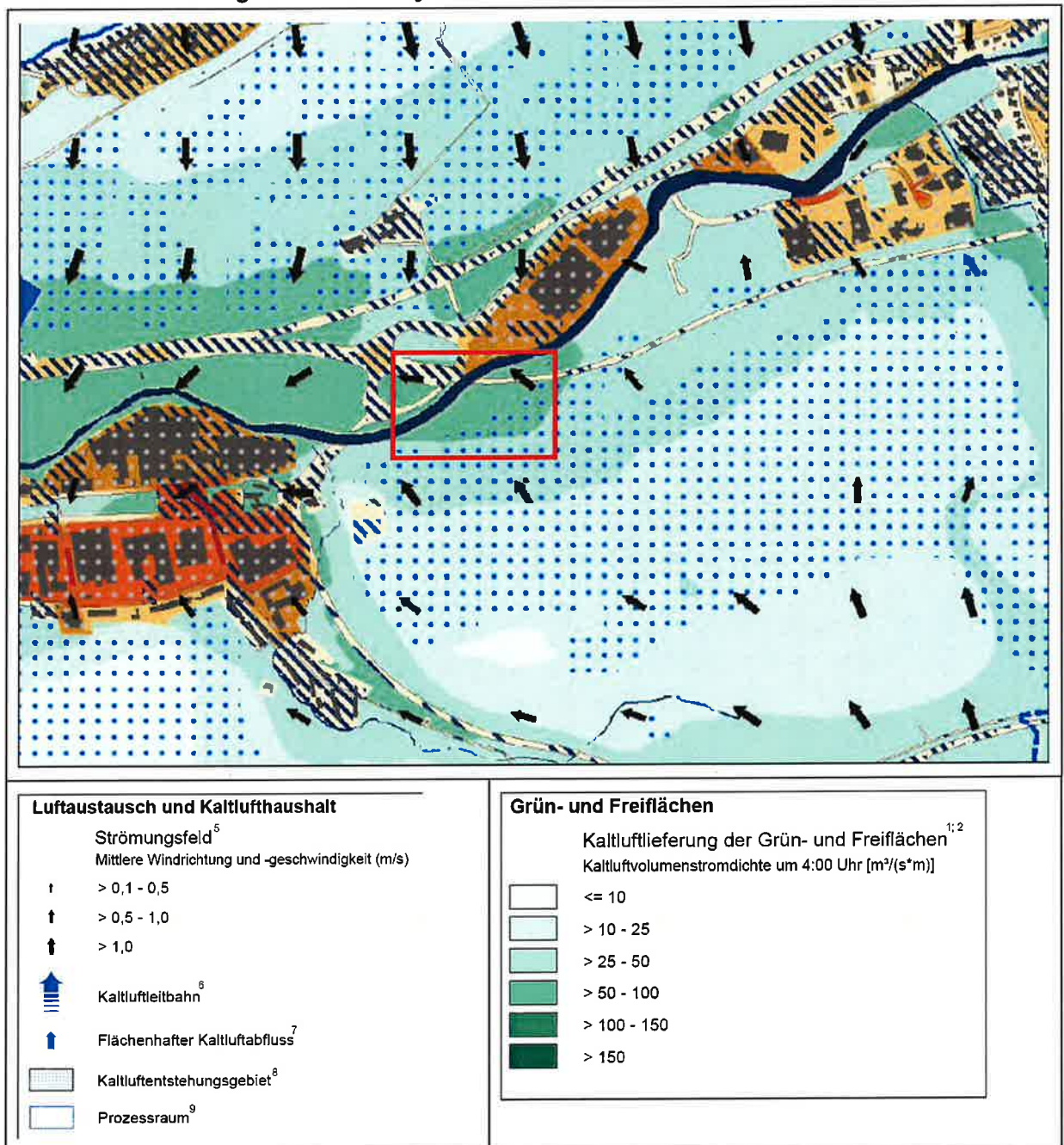
2.3 Klima / Luft

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Versiegelung von voraussichtlich 2,5 ha verbunden.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit bedeutsamen Kaltluftleitbahnen oder flächenhaften Kaltluftabflusses. Zu klimaaktiven Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten, wie z.B. dem südlich gelegenen Waldbestand, wird ein Mindestabstand von 30 m eingehalten.

Eine intensive Durchgrünung des Baugebiets (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung) kann zu einer weiteren Minderung klimatischer Auswirkungen beitragen.

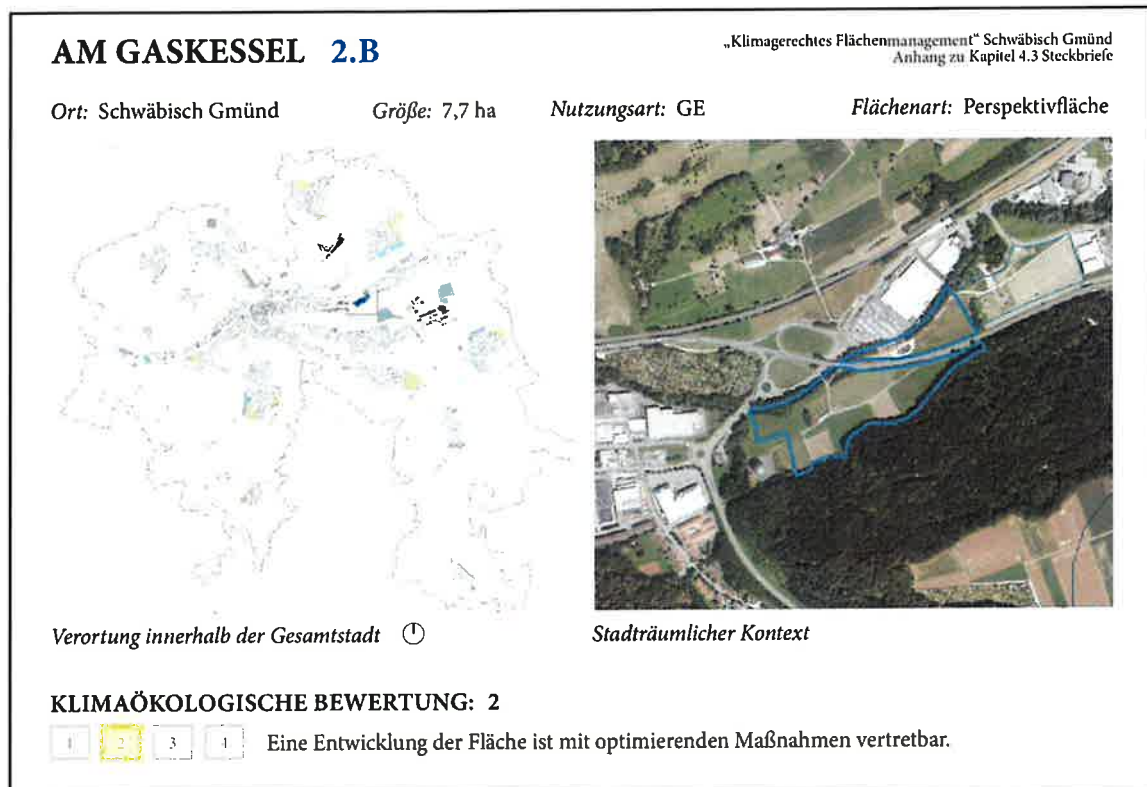
Abb. 2.3-1: Auszug der Klimaanalysekarte der Stadt Schwäbisch Gmünd



Klimagerechtes Flächenmanagement

Im Rahmen der Untersuchung „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd (2019) wurde eine gewerbliche Entwicklung des Plangebiets als „vertretbar“ eingestuft.

Abb. 2.3-2: Steckbrief „Am Gaskessel“



2.4 Landwirtschaft / Boden

Die Vorhabenfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche und Grünland genutzt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche von ca. 3 ha zu erwarten.

Bodenpotenzialkarte

Die Bodenpotenzialkarte gibt Auskunft über die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Produktion. Sie unterscheidet dabei fünf Wertstufen von sehr guten bis ungeeigneten Böden.

Der Großteil des Vorhabengebiets ist als Fläche mit einem Vorbehaltspotenzial I dargestellt. D.h. es handelt sich um gute Böden mit Acker-/ Grünlandzahlen von 45 bis 59.

Kleinflächig (< 1 ha) finden sich auch Flächen mit Vorrangpotenzial (sehr gute Böden).

Abb. 2.4-1: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte



Wertstufen der Bodenpotenzialkarte

Wertstufen der Bodenpotenzialkarte				
	Vorrangpotenzial	sehr gute Böden	Acker-/Grünlandzahl ≥ 60	und Hangneigung $\leq 12\%$
	Vorbehaltspotenzial I	gute Böden	Acker-/Grünlandzahl 45 bis 59	oder Hangneigung $> 12\%$ bis 18%
	Vorbehaltspotenzial II	mittlere Böden	Acker-/Grünlandzahl 35 bis 44	oder Hangneigung $> 18\%$ bis 25%
	Grenzpotenzial	schlechte Böden	Acker-/Grünlandzahl 25 bis 34	oder Hangneigung $> 25\%$ bis 35%
	Untergrenspotenzial	ungeeignete Böden	Acker-/Grünlandzahl ≤ 24	oder Hangneigung $> 35\%$

Flurbilanzkarte (Standorteignungskartierung)

Die Flurbilanz 2022 grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren (Vorrangflur; Vorbehaltsflur I; Vorbehaltsflur II) ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben sollen.

Abb. 2.4-2: Auszug aus der Flurbilanzkarte



Wertstufen der Flurbilanz 2022

Wertstufen der Flurbilanz 2022

	Vorrangflur	besonders landbauwürdige Flächen	zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur I	landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur II	überwiegend landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten
	Grenzflur	landbauproblematische Flächen	
	Untergrenzflur	nicht landbauwürdige Flächen	

2.5 Wasser / Grundwasser

Entlang der nördlichen Plangrenze verläuft die Rems, ein Gewässer 1. Ordnung. Westlich des Vorhabens fließt ein tief (über 10 m) eingeschnittener Bach (Gewässer ID 9842), der nordwestlich des Gebiets in die Rems mündet.

Das geplante Vorhaben hält einen Abstand von mindestens 20 m zu den genannten Gewässern und liegt damit außerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen.

Das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser wird, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vollständig versickert.

Die geplanten Stellflächen werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet. Darüber hinaus kann eine Dachbegrünung zur Zwischenspeicherung bzw. Rückhaltung von Regenwasser beitragen.

Abb. 2.5-1: Hochwasserrisiko im Bereich des Vorhabengebiets



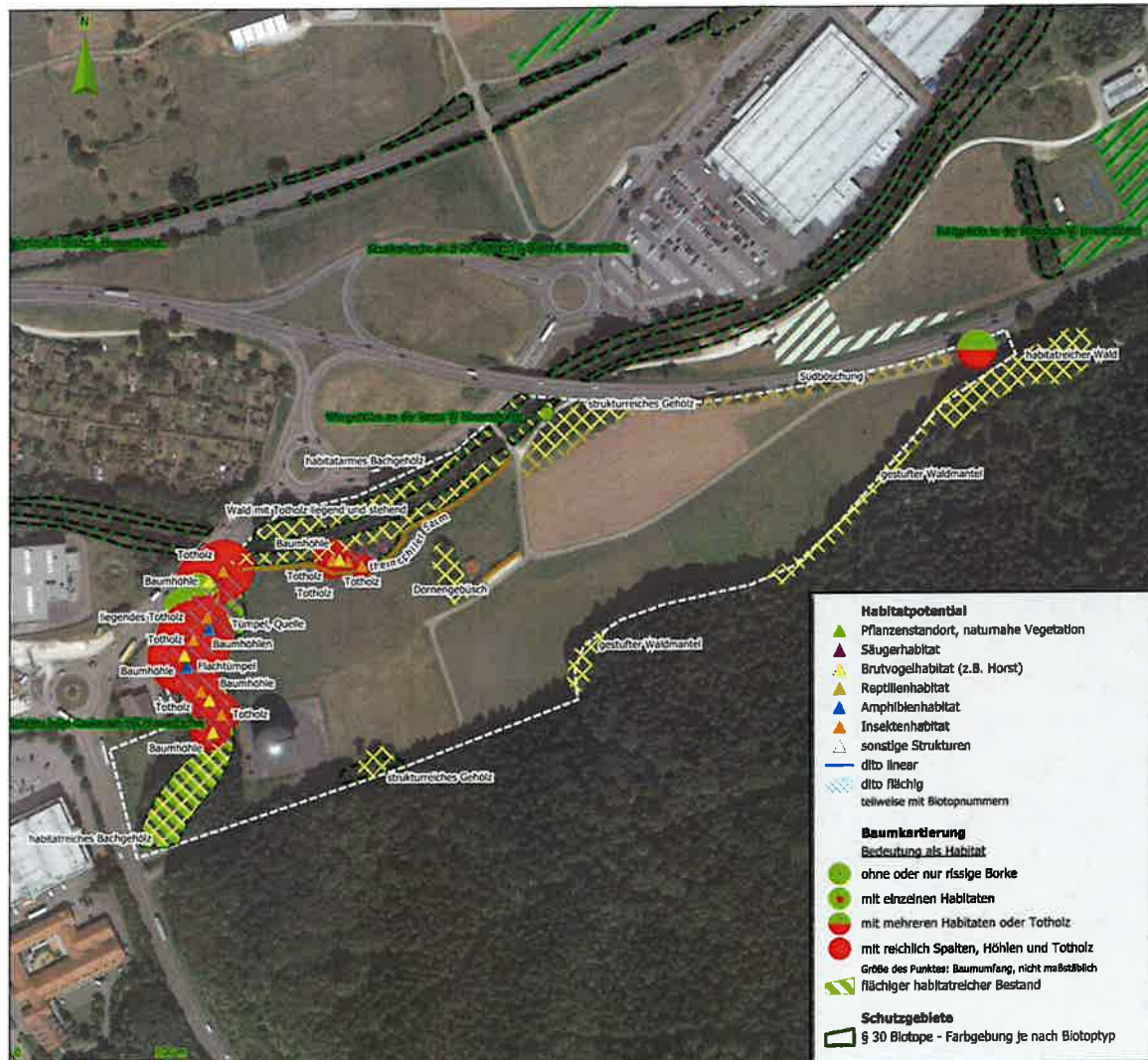
Erläuterungen: hellblaue Flächen = Hochwasserbereiche, blaue Linie = Gebäude /Stellflächen des Vorhabens

2.6 Biologische Vielfalt

Im Zentrum des Vorhabengebiets befinden sich Mähwiesen und eine Ackerfläche, sowie das Gebäude eines Hundesportvereins mit Trainingsgelände. Das Plangebiet wird im Süden durch einen Waldrand gesäumt, während sich im Norden und Westen Gehölzsäume entlang der Rems und des Baches befinden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Darüber hinaus wird ein ca. 500 m großes Dornengebüsch überbaut.

Abb. 2.6-1: Habitatpotenzial



Quelle: Gewerbegebiet Ost, Habitatpotenzial Relevanzuntersuchung (Stadt Schwäbisch Gmünd, 2018)

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Das Plangebiet ist aufgrund der erheblichen Lärmbelastung durch die nahegelegene B 29 nur bedingt zur landschaftsbezogenen Erholung geeignet.

Die vorhandenen Wege werden nur in geringem Umfang zum Radfahren und Wandern genutzt. Aufgrund der Entfernung zu Wohnsiedlungen wird das Gebiet nur sehr begrenzt zur Feierabend-erholung genutzt.

3. Fazit

Regionaler Grünzug (VRG)

Durch entsprechende Gestaltung des Plangebietes kann den betroffenen Funktionen des Grünzuges berücksichtigt und erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)

Die Plangebietsfläche eignet sich insbesondere aufgrund der Lärmvorbelastung nur bedingt als Erholungsraum und weist nur eine geringe Landschaftsbildqualität auf. Es handelt sich weder um eine besonders bedeutsame historische Kulturlandschaft noch um eine für das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild bedeutsame Fläche. Auch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Landschaft als potenzieller Lebensraum für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensgemeinschaften wird als eher gering eingestuft. Für die angrenzenden wertvollen Biotope und Landschaftsstrukturen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Lediglich hinsichtlich der Böden wird eine hohe bis mittlere Leistungsfähigkeit konstatiert.

Vorranggebiet für Landwirtschaft (VRG)

Die Inanspruchnahme guter landwirtschaftlicher Nutzflächen (mit Acker-/ Grünlandzahlen von 45 bis 59) beschränkt sich auf wenige Hektar. Nur kleinflächig (< 1 ha) finden sich auch Flächen mit Vorrangpotenzial (sehr gute Böden).