



Schwäbisch Gmünd, 11.11.2019
Gemeinderatsdrucksache Nr. 242/2019

Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Költhaldenstraße" mit örtlichen
Bauvorschriften, Gemarkung Straßdorf
- Satzungsbeschluss**

Anlagen:

1. Satzungstext
2. Lageplan mit Textteil und Zeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
4. Begründung
5. Abwägungsprotokoll
6. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
 - 6.1 Landratsamt Ostalbkreis
 - 6.2 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 6.3 Regionalverband Ostwürttemberg
 - 6.4 Polizeipräsidium Aalen
 - 6.5 Deutsche Telekom AG
 - 6.6 Regierungspräsidium Freiburg, LGRB



Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen im Abwägungsprotokoll (Anlage 6 dieser Vorlage) beschlossen.
2. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Költhaldenstraße“ wird entsprechend Anlage 1 dieser Vorlage als Satzung beschlossen.
3. Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 4 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines/Standort

Ziel einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, eine Außenbereichsfläche unter bestimmten Voraussetzungen konstitutiv als zum Innenbereich gehörig zu erklären. Mit der Festlegung der Grenzen zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB, werden die Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden am östlichen Ortsrand von Straßdorf geschaffen. In dieser Satzung wird somit für unbebaute Bereiche im Außenbereich festgesetzt, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung zugelassen sind.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schafft somit neues Baurecht, legt aber auch „klarstellend“ die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest.

Die Aufstellung dieser Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauung im Bereich der Költhaldenstraße, die hier durch ihre bauliche Struktur eine Ergänzung entlang des östlichen Ortsrandes ermöglicht.

2. Ausbauplanung

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann die Entwicklung von Bauland unter Ausnutzung der bereits vorhandenen örtlichen Infrastruktur entwickelt und die Gestaltung eines landschaftsräumlich verträglichen Ortsrandes gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Situation

In eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ist nicht notwendig, allerdings darf die Darstellung im Flächennutzungsplan auch nicht entgegenstehen, d.h. der Flächennutzungsplan darf nicht konkret eine standortbezogene das Wohnen ausschließende Darstellung haben.



Die dargestellte Ergänzungsfläche nach § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3, ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd - Waldstetten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Allerdings ist die Fläche so zugeschnitten, dass eine Nutzung als Sportanlage nur schwerlich denkbar ist.

Der Flächennutzungsplan steht somit nicht entgegen.

4. Konzeption

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden durch ein Überfahrtsrecht über die Fläche des Edeka-Marktes, im mittleren Planbereich über die bestehende Zufahrt, welche an die Költhaldenstraße angeschlossen ist und im südlichen Bereich direkt über die Költhaldenstraße.

Entwässerung, Strom- und Wasserversorgung sind über die Költhaldenstraße und den Wirtschaftsweg, der von der Költhaldenstraße abzweigt und bereits der Erschließung zweier Wohngebäude dient, möglich.

Gasversorgung ist bislang nur in der Költhaldenstraße vorhanden.

Eine Art und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Die mögliche bauliche Entwicklung hat sich vor allem an der Bestandssituation zu orientieren.

Die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verfolgen das Ziel, der sensiblen Ortsrandlage durch Pflanzgebote sowie durch gestalterische Maßgaben Rechnung zu tragen.

5. Bisheriges Verfahren

31.01.2018: Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 004/2018)

22.05.2019: Entwurfsbeschluss (Gemeinderatsvorlage 039/2019)

22.08.2019: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

02.09.2019 bis 02.10.2019: öffentliche Auslegung des Planentwurfs

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung ist im Abwägungsprotokoll (Anlage 5) zusammengefasst. Hierauf darf verwiesen werden.

Stellungnahmen von Bürgern liegen nicht vor.

7. Hinweis

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