



Schwäbisch Gmünd, 13.09.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 166/2022

Vorlage an

Ortschaftsrat Großdeinbach

zur Vorberatung
- öffentlich -

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Flächennutzungsplan Schwäbisch Gmünd-Waldstetten 11. Änderung (Waldau
Wasen), Gemarkung Großdeinbach, Flur Waldau
- Feststellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Planunterlagen
2. Begründung mit Umweltbericht
3. Abwägungsprotokoll
4. Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange
 - 4.1 Regierungspräsidium Stuttgart
 - 4.2 Regierungspräsidium Freiburg (Abt. 9 Geologie, Rohstoffe u. Bergbau)
 - 4.3 Geschäftsstelle der Bauernverbände
 - 4.4 Landratsamt Ostalbkreis



5. Lageplan Bebauungsplan Nr. 120 C „Waldau Wasen“ vom 24.08.2022 (Satzungsbeschluss im Parallelverfahren)
6. Textteil Bebauungsplan Nr. 120 C „Waldau Wasen“ vom 24.08.2022 (Satzungsbeschluss im Parallelverfahren)
7. Begründung Bebauungsplan Nr. 120 C „Waldau Wasen“ vom 24.08.2022 (Satzungsbeschluss im Parallelverfahren)

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird entsprechend den Stellungnahmen des Abwägungsprotokolls (Anlage 3) dieser Vorlage beschlossen.
2. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten wird festgestellt (Anlage 1).
3. Die Begründung wird gem. Anlage 2 festgestellt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar, in diesem Fall für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten.

Der Flächennutzungsplan für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd und Waldstetten ist seit dem 22.12.2011 wirksam und in den darauffolgenden Jahren anlassbezogen mehrmals bedarfsgerecht geändert worden.

In Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile bis steigende Wohnungsnachfrage. Es besteht die Zielsetzung, in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt die Wohnflächen nach dem Grundsatz des Eigenbedarfs zu entwickeln, dies entspricht den Zielsetzungen des langfristigen Entwicklungskonzeptes für Schwäbisch Gmünd. Hiermit kann den Abwanderungstendenzen, die letztlich zu Lasten vorhandener Infrastruktureinrichtungen gehen, entgegengewirkt werden. Im Hinblick auf Wohneigentumsbildung – besonders im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser – ist die Nachfrage anhaltend vorhanden, zunehmend auch in kompakteren Wohnformen wie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Bei der Planung sind neben Einfamilien- und Doppelhäuser auch Mehrfamilienhäuser oder andere Wohnformen wie z.B. Pflege- oder Wohngruppen berücksichtigt. Es wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an die vorhandene Bebauung einschließlich der Infrastruktur von Straßen- und Kanalanschlüssen anzuknüpfen. Der Änderungsbereich liegt nördlich des Stadtteils Wetzgau auf Gemarkung Großdeinbach, Flur Waldau im Gewann Wasen beim Wasserturm. Im Osten und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen und im Süden an die Waldauer Straße. Im Norden liegen landwirtschaftliche Flächen. Die Flächengröße beträgt ca. 0,87 ha.



Nach der aktuellen Planung sind 4 Einzel- bzw. Doppelhäuser mit ca. 5 Wohneinheiten (2,5 EW/WE) und 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 32 Wohneinheiten (2 EW/WE) möglich. Vorgesehen ist, in den Mehrfamilienhäusern auch bezahlbaren Wohnraum gemäß Gemeinderats-Beschluss vom 16.12.2020 zu schaffen. Des Weiteren soll eine angemessene Wohndichte erreicht werden. Bei ca. 77 erwarteten neuen Bewohnern ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 80 Einwohnern pro Hektar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist die betreffende Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren daher ebenfalls zu ändern, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“).

2. Bisheriges Verfahren

23.11.2021: Aufstellungsbeschluss bezüglich FNP-Änderung

20.01.2022: Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss bezüglich FNP-Änderung

24.01.2022 - 28.02.2022: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

21.01.2022 - 28.02.2022: Frühzeitige Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

01.06.2022: Entwurfsbeschluss

25.07.2022 - 24.08.2022: Öffentliche Auslegung

20.07.2022 – 24.08.2022: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3. Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen 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.

4. Hinweis

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