



Schwäbisch Gmünd, 22.02.2019  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 039/2019

Vorlage an

**Ortschaftsrat Straßdorf**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Költhaldenstraße", Gemarkung  
Straßdorf  
- Entwurfsbeschluss**

**Anlagen:**

1. Lageplan mit Zeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
3. Begründung

**Beschlussantrag:**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Költhaldenstraße wird entsprechend den Anlagen 1 und 2 zu dieser Vorlage im Entwurf beschlossen.

**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 Kälthaldenstraße, 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 Kälthaldenstraße angeschlossen ist und im südlichen Bereich direkt über die Kälthaldenstraße.



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

Gasversorgung ist bislang nur in der Kälthaldenstraße 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. Weiteres Verfahren**

Bei einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung handelt es sich –wie der Name sagt– um ein Satzungsverfahren. Anschließend an diesen Entwurfsbeschluss wird eine einmonatige öffentliche Auslegung durchgeführt, bevor ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

## **6. Hinweis**

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