

(2)

Bebauungsplan "Sandweg" Engelberg

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Engelberg der Gemeinde Winterbach wurde schon seit Jahren kein Bauland mehr für die ortsansässigen "Engelberger" erschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf beabsichtigt die Gemeinde, diesen innerörtlichen Bedarf zu befriedigen.

Bei dem Plangebiet "Sandweg" handelt es sich um ein leichtes Hanggelände, das für eine Wohnbebauung geeignet erscheint. Zudem wird durch die vorgesehene Bebauung die Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung entlang der Esslinger Strasse geschlossen. Wie bereits ausgeführt, dient das Baugebiet hauptsächlich der Befriedigung der Bauwünsche der Bürger des Teilortes Engelberg. In Winterbach selbst steht zur Zeit abgesehen von einigen Baulücken kein Baugebiet zur Verfügung, obwohl der Wunsch nach weiterem Baugebiet auch von Winterbacher Bürgern durchaus vorhanden ist. Der Bedarf für die Ausweisung des Wohngebiets, das im übrigen mit 0.6 ha klein ist und damit dem Teilort Engelberg entspricht, ist gegeben.

2. Verkehr

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über den vorhandenen Sandweg. Es ist beabsichtigt, den Sandweg in einer Breite von 5 m auszubauen. Am Ende ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, da der Sandweg ab der Einmündung des FW 110 nur noch für landwirtschaftliche Fahrzeuge freigegeben ist.

Für den ruhenden Verkehr sind Garagen, auch für die unteren Baufester, entlang des Sandwegs ausgewiesen. Dasselbe gilt für Besucher-Stellplätze.

3. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes "Sandweg" mit Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen sowie die Abwasserbeseitigung dürfte keine allzugrossen Schwierigkeiten bereiten.

Der Ortsteil Engelberg wird zur Zeit ausschliesslich mit eigenem Wasser versorgt. Daneben steht ein Anschluss an die Landeswasserversorgung zur Verfügung, um bei erhöhtem Wasserbedarf zusätzlich Wasser einspeisen zu können.

Daneben plant die Vedewa zur Zeit im Auftrag der Gemeinde die Erstellung eines neuen Hochbehälters für den Ortsteil Engelberg, damit in Zukunft mehr Speicherraum zur Verfügung steht, um damit ausschliesslich eigene Wasservorkommen nutzen zu können.

Die Stromversorgung ist durch die Neckarwerke AG. gewährleistet. Die bereits im Bebauungsgebiet vorhandene Umspannstation muss versetzt werden. Die erforderliche Fläche ist im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Die Leitung, die von dieser Umspannstation abgeht, muss erdverkabelt werden.

Die Abwässer werden über noch zu bauende Kanalisationsleitungen in die vorhandene Kanalisation im Sandweg und Mönchsklingenweg abgeleitet. Im Sandweg ist der Kanal bereits verlegt. Der Kanalanschluss an den Mönchsklingenweg erfolgt über die Grundstücke 53 und 55/1.

Die fernmeldetechnische Versorgung hat das Fernmeldeamt Göppingen zu übernehmen.

4. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet liegt innerhalb des zur Zeit in Aufstellung befindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplans Schorndorf - Winterbach. Das Plangebiet ist in diesem Entwurf als bebaubares Gelände ausgewiesen.

5. Einfügung in die bestehenden Rechtsverhältnisse und die Umgebung

Im südlichen Bereich schliesst sich die vorhandene Bebauung entlang der Esslinger Strasse an. Zur Zeit wird für diesen Bereich ein weiterer Teilbebauungsplan aufgestellt. Im Osten liegt ein kleineres Gebiet mit dem genehmigten Bebauungsplan "Engelberg". Im nördlichen und westlichen Teil wird das Gebiet von der freien natürlichen Landschaft begrenzt.

Mit dem "Sandweg" kommt ein Gebiet zur Bebauung, das - soweit es nördlich des Sandweges liegt - in einer leichten Hanglage liegt. Auf eine mögliche Fortsetzung der Bebauung im Westen, wie sie im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Winterbach vorgesehen und auch im ersten Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans Schorndorf - Winterbach enthalten war, wird aus landschaftlichen Gründen verzichtet. Überhaupt wurde versucht, durch ausgedehnte Grünzäsuren und Bildung von einer Art Hausgruppen grosszügige Grünzonen zu erhalten. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern intensiv bepflanzt und gärtnerisch gegliedert werden. Die Flächen südlich des Sandwegs (ehemaliger Steinbruch) werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Die landschaftliche Schönheit dieser bestehenden Mulden mit einem entsprechenden Bewuchs soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sandweg" werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle und geordnete Entwicklung und Abrundung des Ortsteils Engelberg geschaffen.

6. Immissionen

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen, wobei sicher das Wohnen überwiegen wird. Störende Immissionen sind nicht zu erwarten.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet beläuft sich auf insgesamt 0.6 ha. Das bebaubare Gelände nimmt ca. 0.5 ha und die Strassenfläche ca. 0.1 ha in Anspruch.

8. Einrichtungen der Infrastruktur

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind in Winterbach bereits vorhanden.

9. Bodenverkehrsgenehmigungen

Die betroffenen Grundstücke werden in freiwilliger Umlegung entsprechend der Planung neu geordnet.

10. Kostenschätzungen

Es ist mit folgenden Erschliessungskosten zu rechnen:

Herstellung der Erschliessungsanlagen nach Bundesbaugesetz	310 000 DM
Kanalisation	150 000 DM
Wasserleitung	90 000 DM
insgesamt	550 000 DM

11. Finanzierung

Durch Beiträge sind zu erwarten für

Erschliessungsanlagen nach Bundesbaugesetz	250 000 DM
Kanalisation	158 000 DM
Wasserleitung	38 700 DM
insgesamt	446 700 DM

Der Betrag in Höhe von 103 300 DM wird im Haushaltsplan des Jahres 1983 zur Verfügung gestellt.

12. Verwirklichung des Bebauungsplans

Nach Genehmigung des Plans wird die freiwillige Baulandumlegung durchgeführt.

Mit dem Beginn der Erschliessungsmassnahmen dürfte im Frühjahr 1983 zu rechnen sein. Viele Baulustige drängen darauf, baldmöglichst mit den Einzelvorhaben beginnen zu können. Dies sollte spätestens im Sommer 1983 der Fall sein.

13. Ziel und Zweck

Es sollen weitere Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden, da die Nachfrage diesbezüglich sowohl im Teilort Engelberg aber auch in der Gemeinde Winterbach weiterhin stark anhält. Der Bebauungsplan zielt insbesondere darauf ab, den Eigenbedarf des Teilorts abzudecken. Auf die Ausführungen Ziffer 1 der Begründung wird verwiesen.

Winterbach, den 30.4.1982/7.2.1983