I/4

Bürgermeisteramt

Gemeinde Waldstetten
Kreis Schwäbisch Gmünd

Genehmigt – Plan –
Schwäbisch Gmünd, den 22.6.71
Landratsamt
In Vertretung
Oberregierungsrat

Anlage 2

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Flst. 881" Markung Waldstetten
(maßgebend ist der Lageplan des Staatl. Vermessungsamts Schwäbisch Gmünd vom 10. April 1969)

1. Allgemeines

1.1 Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Waldstetten zählte am 30. Juni 1968 4.339 Einwohner. Der Struktur nach ist die Gemeinde eine Industrie- und Arbeiterwohngemeinde. Die Landwirtschaft konzentriert sich immer mehr auf die größeren Betriebe. Als Randgemeinde der Stadt Schwäbisch Gmünd hat Waldstetten zwar kein sprunghaftes, aber doch ein organisches Wachstum aufzuweisen.

1.2 Notwendigkeit der Baulanderschließung

In der Gemeinde besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Baugelände. Baureifes Gelände ist kaum mehr vorhanden. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, für die Gebiete "Brühlwiesen/Buchenbühl IV", "westlich des Schwarzhornwegs" und "Flst. 881" Bebauungspläne aufzustellen. Das Bebauungsgebiet "Flst. 881" soll in Fortsetzung des Bebauungsgebiets "Brühlwiesen/Buchenbühl IV" erschlossen werden. Eine Aufstellung des Bebauungsplans zusammen mit dem Bebauungsplan "BRühlwiesen/Buchenbühl IV" konnte seinerzeit nicht vorgenommen werden, da das Grundstück Parz. 881 ursprünglich auf Gemarkung Straßdorf gelegen hat.

Das Bebauungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet "WA) ausgewiesen worden. Das Ortsbild erhält ddurch am Ortseingang der Straßdorfer Straße eine wertvolle Abrundung.

Auf dem Grundstück Parz.Nr. 364, das im Bebauungsplangebiet "Brühlwiesen/Buchenbühl IV" liegt, werden nach dem inzwischen in Kraft getretenen Bebauungsplan Reihenhäuser vorgesehen. Nachdem der Bedarf nach Einfamilien- und Zweifamilienhäuser ungleich größer ist, werden die Reihenhäuser auf das Grundstück Parz.Nr. 881 (jetzt 322) verlagert. Auf Parz.Nr. 366 werden zweigeschossige (WA) und auf Parz.Nr. 364 anstelle von seither 3 jetzt 5 eingeschossige (WR) Wohngebäude geplant.

1.3 Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebiets

Das Bebauungsgebiet "Flst. 881" stellt eine zwangsläufige Fortsetzung und Ergänzung des Bebauungsgebiets "Brühlwiesen/Buchenbühl IV" dar.

Eigentümer des Grundstücks Parz.Nr. 881 ist Ernst Schmid, Waldstetten. Der F.W. 134 steht im Eigentum der Gemeinde Waldstetten. Das Gelände ist für eine Bebauung geeignet. Die Strom- und Wasserversorgung für dieses Gebiet ist gesichert, ebenso die Abwasserbeseitigung.

2. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeindebedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind.

Es wird auf § 24 BBauG verwiesen.

2.2 Sicherung des besonderen Vorkaufrechts durch Satzung
Nicht notwendig.

2.3 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke
Es wird die gesetzliche Baulandumlegung durchgeführt. Das Umlegungsgebiet "Flst. 881" ist durch Umlegungsbeschluß vom 14. Febr. 1968 dem Umlegungsgebiet "Brühlwiesen/Buchenbühl IV" zugeordnet worden. Über die Erweiterungsfläche wird eine freiwillige Umlegung durchgeführt.

2.4 Enteignungen
Nicht nowendig.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Gesamtkosten

Markungsausgleich (41,44 ar à 1,50 DM) =	DM 6.250,--
Bebauungsplan	DM 500,--
sonst. Verwaltungskosten	DM 500,--
Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung sind in der Begründung zum Bebauungsplan "Brühlwiesen/ Buchenbühl IV" enthalten. Anteil:	DM 80.000,--
	DM 87.250,--

Erschließungskosten für das Änderungsgebiet (Parz.Nr. 364 und 366 sind nicht eingeschlossen.

3.2 Die Gemeinde erhebt folgende Anliegerleistungen:

a) Entwässerungsbeitrag nach der Satzung über die öffentl. Entwässerung, z.Zt. 20,-- DM je Frontmeter und 2,-- DM je qm Grundstücksfläche.

b) Wasserversorgungsbeitrag nach der Wasserabgabesatzung, z.Zt. 5,-- DM je Frontmeter und 0,50 DM je qm Grundstücksfläche.

c) Erschließungsbeitrag nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Es werden z.Zt. 80 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands umgelegt.

Aufgestellt!
Waldstetten, den 10.4.1968
Bürgermeister: Haisch

Gemeinde Waldstetten 2 Landkr. Schwäb. Gmünd