

Bebauungsplan „Kürräcker“ Schwaikheim, Rems-Murr-Kreis

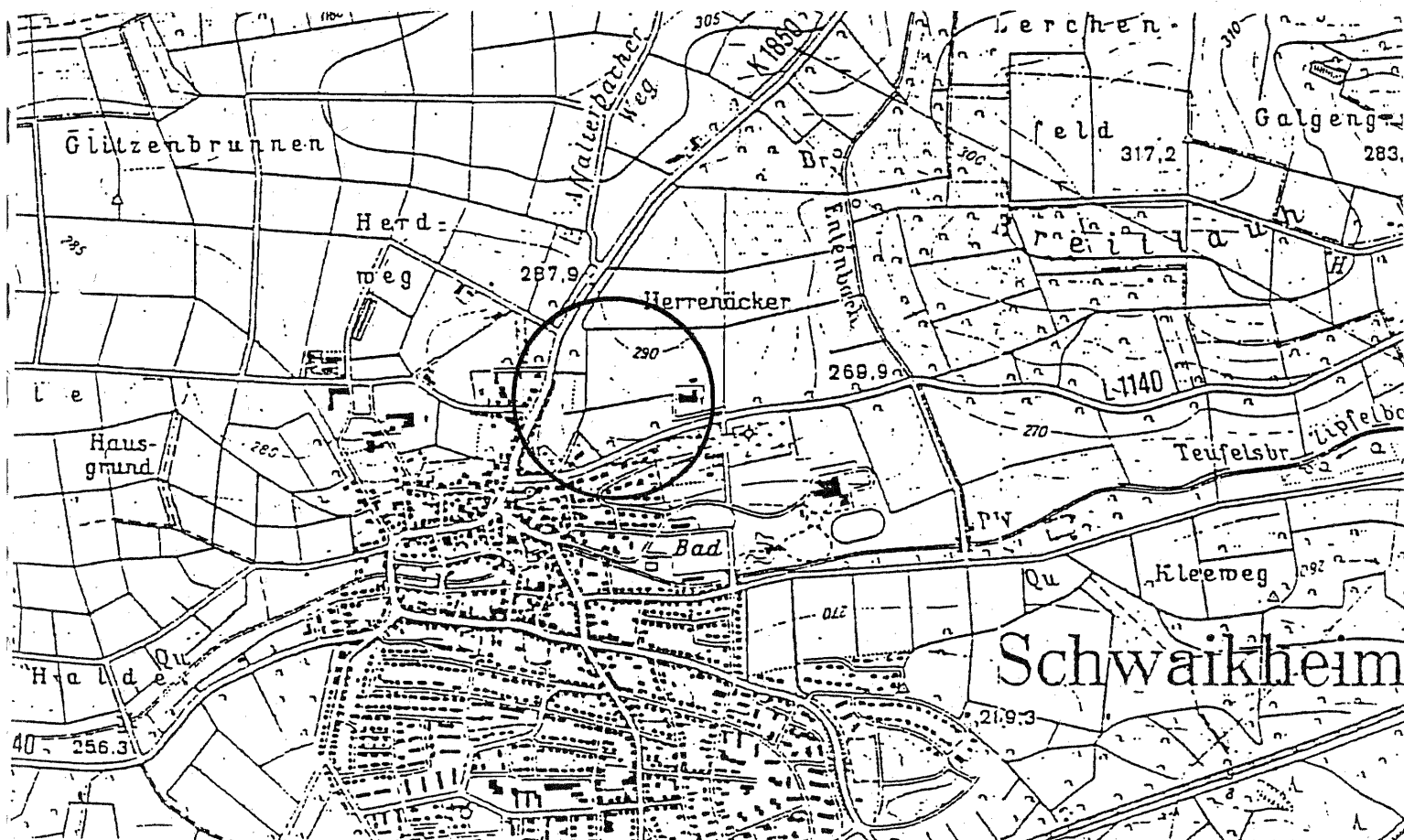
Begründung

1. Lage und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Schwaikheim im Gewann Kürräcker. Es wird begrenzt:

- im Süden durch den Fußweg 1612/1 auf der Südseite der Winnender Straße, durch die Winnender Straße selbst und die Parzelle 47/1,
- im Westen durch die östlich der Weiler Straße gelegenen Parzellen 48/1, 48/2, 1631, 52/1, 52, 53, 54, 1642/1, 1642/2, 1644, 1644/1, 1656/2 sowie die Weiler Straße selbst mit Kreisverkehr,
- im Norden durch den Feldweg Parzelle 1857,
- im Osten durch die Parzelle 1604 und den nach Süden anschließenden Teil des Feldwegs 1611.

Die Größe des Bebauungsplangebiets einschließlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche beträgt ca. 7,4 ha.



2. Erfordernis der Planaufstellung (§1 Abs.3 BauGB)

Schwaikheim gehört zum Verdichtungsraum Stuttgart und ist Teil der Entwicklungsachse Waiblingen/Fellbach – Winnenden – Backnang. Entsprechend der Einwohnerzahl (9300 Einwohner) verfügt Schwaikheim über eine gute infrastrukturelle Ausstattung.

Auch nach der Realisierung des Wohngebiets Grundwiesen, das innerhalb kurzer Zeit nahezu vollständig bebaut wurde, besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Bauplätzen, der aus der Eigenentwicklung und Wanderungsbewegungen resultiert.

In der vom Gemeindeverwaltungsverband Winnenden erstellten Bedarfsberechnung vom 03.09.2002 ergibt sich, dass der für die Gemeinde Schwaikheim ermittelte Wohnflächenbedarf bis zum Jahre 2015 – Fortschreibung des Flächennutzungsplans - durch das Baugebiet „Kürräcker“ und die übrigen in Schwaikheim bis zum Jahre 2015 vorgesehenen Wohnbauflächen um 1 ha unterschritten wird.

Das Wohngebiet „Kürräcker“ schließt eine Lücke zwischen der Zeilenbebauung Weiler Straße und der Winnender Straße unter Einbeziehung der bestehenden Wohnhäuser „Am Ehrenhain“ und definiert in Verbindung mit dem Gewerbegebiet „Klingwiesen“ den zukünftigen nördlichen Ortsrand von Schwaikheim.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für Baulandumlegung, Vermessung, Erschließung und Überbauung des Wohngebietes.

3. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (§8 Abs.2 Nr.1 BauGB)

Regionalplan (§1 Abs.4 BauGB)

Der Regionalplan ordnet Schwaikheim der Entwicklungsachse Waiblingen – Winnenden – Backnang zu. Zur Aufgliederung der Entwicklungsachsen werden für die einzelnen Achsenabschnitte Siedlungsbereiche ausgewiesen. Diese dienen der schwerpunktmäßigen Siedlungstätigkeit für den Bedarf aus Eigenentwicklung und aus Wanderungsbewegungen. Für Schwaikheim ist die gesamte Ortslage der Gemeinde als zum Siedlungsbereich gehörend ausgewiesen.

Flächennutzungsplan (§8 Abs.2 BauGB)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan für den Gemeindeverwaltungsverband Winnenden und die Gemeinde Berglen ist seit 30.04.1992 wirksam. Das vorliegende Plangebiet ist in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Winnenden und der Gemeinde Berglen für Wohnbebauung vorgesehen. Die 5. Flächennutzungsplan – Änderung wurde vom Regierungspräsidium am 18.02.2004 genehmigt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Westen des Planungsgebietes wird der Bebauungsplan „Winnender Straße und Weiler Straße“ (genehmigt 15.02.1965 LRA Waiblingen) teilweise einbezogen und teilweise aufgehoben.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die Gemeinde Schwaikheim hat mit Genehmigung des Landratsamtes eine eigene Stellplatzsatzung erlassen. Im Hinblick auf die Absicht der Gemeinde, die Verkehrsflächen weitestgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten, wird mit einer örtlichen Bauvorschrift die Stellplatzverpflichtung gegenüber der Mindestanforderung der LBO erhöht, zumal einige Straßen über keinen Gehweg verfügen, siehe Textteil B, Punkt 8.

6. Bestand innerhalb / außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Topografie

Das Gelände des Planungsgebietes fällt Richtung Süden bzw. Westen zunehmend auf bis zu 5 – 8 %, um dann in Böschungen entlang der Winnender Straße und der Weiler Straße aufzugehen. Der Höhenunterschied zwischen der Nordgrenze mit 291 m ü. NN und der Einmündung „Am Ehrenhain“ in die Winnender Straße mit 276 m ü. NN beträgt 15 m.

Geologie

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse hat das Ing.-Büro Voigtmann, Winnenden, ein Baugrundgutachten Nr. 32803 vom 18.12.03) erstellt.
Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Hinweise C, Punkt 2.

Vegetation und Nutzung

Siehe hierzu Text Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriff- und Ausgleichsbilanz !

Eigentum

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Baubestand innerhalb

Im Süden des Planungsgebietes befinden sich östlich des Weges „Am Ehrenhain“ drei Wohngebäude mit Garagen sowie gegenüberliegend das mit einer Natursteinmauer umgrenzte Gelände des ehemaligen Friedhofes.

Baubestand außerhalb

Im Westen schließt der Geltungsbereich unmittelbar an eine Reihe von Wohnhäusern entlang der Weiler Straße an. Auf Gehsteighöhe befinden sich die Eingangsebenen, die auf der Ostseite großenteils in das höher anstehende Gelände eingegraben sind.

Birkenhof

Der landwirtschaftliche Betrieb Birkenhof befindet sich östlich der Geltungsbereichs. Er wird heute als Pferdepensionsbetrieb genutzt. Siehe Ziffer 16 und 17 der Begründung.

7. Städtebauliche Zielsetzung

Aus dem Ergebnis des 1993 auf Beschluss des Gemeinderates durchgeführten Ideenwettbewerbes konnten die für dieses Allgemeine Wohngebiet (WA) vom Preisgericht festgestellten städtebaulichen Grundgedanken in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Gliederung des Wohngebietes in einen größeren nördlichen Teil mit Anbindung an den bereits realisierten Kreisverkehr sowie einen kleineren südlichen Teil mit Zufahrt von der Winnender Straße.
- Die offene Kammstruktur der östlichen Wohnbebauung.
- Der Quartierplatz, der beide Teilgebiete im Zuge der Hauptachsen miteinander verbindet.

Das ca. 7,4 ha große Wohngebiet soll mit ca. 135 Wohneinheiten (WE) bebaut werden.

8. Bebauung

Wohnbebauung

Die Art der Bebauung im Wohngebiet „Kürräcker“ unterstreicht das städtebauliche Konzept. Oberhalb der Zufahrt Kreisverkehr befinden sich Wohnbauten mit Geschosswohnungen, die den Höhenunterschied zwischen Straßenanstieg und vorhandenem Gelände nutzen (Tiefgarage). Zusammen mit den Hausgruppen bilden sie den Auftakt einer dichteren Bebauung beidseitig der Hauptachse in Nord – Süd - Richtung.

Im Norden und Osten ist eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern entlang der fächerförmigen Stichstraßen angeordnet. Zum Birkenhof und freier Landschaft wird sie durch modelliertes Gelände und Bepflanzung eingefriedet. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 WE begrenzt, damit die hohe Wohnqualität auf Grund der geringen Wohndichte ihre Entsprechung in einem geringen Verkehrsaufkommen findet, zumal diese Straßen ohne Gehwege ausgeführt werden.

Im Westen schließen sich Einzel-, Doppelhäuser und kleine Reihenhaushausgruppen an die tiefer gelegenen bestehenden Gebäude entlang der Weiler Straße an.

Kindergarten (Fläche für Gemeinbedarf)

Im Zentrum des Wohngebietes Kürräcker ist eine Fläche mit ca. 1.150 m² für den Bau eines Kindergartens ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, dass die Kinder fußläufig einen Kindergarten in Ihrer Wohnungsnähe besuchen können.

9. Erschließung Fahrverkehr

Verkehrstechnisch gesehen wird das gesamte Planungsgebiet entsprechend dem damaligen Wettbewerbsentwurf geteilt: das größere Wohngebiet im nördlichen Teil wird vom Kreisverkehr aus erschlossen über eine nach Süden drehende und ansteigende Straße, das kleinere Wohngebiet im südlichen Teil über eine Zufahrt von der Winnender Straße. Das gesamte Wohngebiet wird jeweils als Tempo 30 – Zone ausgewiesen.

Wohngebiet nördlicher Teil: die Straßenbreite beträgt durchgehend 5,50 m, der Hierarchie von Haupteerschließungsstraßen gegenüber den Stichstraßen wird durch einen einseitigen 1,50 m breiten Gehsteig entsprochen.

Wohngebiet südlicher Teil: die Straßenbreite beträgt durchgehend 5,50 m, die Zufahrt von der Winnender Straße erhält einen einseitigen 1,50 m breiten Gehsteig, der ausgehend von der Bushaltestelle Friedhof bis zur Fußwegverbindung zum neuen Wohngebiet geführt wird.

Im gesamten Plangebiet sind 29 öffentliche Stellplätze ausgewiesen, das entspricht etwa einem Stellplatz pro fünf Wohneinheiten.

10. Wegenetz Fußgänger

Ausgehend vom Kreisverkehr führt eine geradlinige Wegeverbindung aus dem nördlichen Wohngebiet heraus über den zentral gelegenen Quartierplatz nach Süden zum „Ehrenhain“. Entlang des alten Friedhofes als reiner Fußweg ausgebildet, überquert sie die Winnender Straße und setzt sich außerhalb des Planungsgebietes in der Hochberggasse Richtung Rathaus und Orsmitte fort. Durch reihenartige Baumpflanzung wird die Bedeutung dieser Nord – Süd - Achse unterstrichen.

Ebenfalls vom Quartierplatz ausgehend führt ein Fußweg nach Osten in die südliche Stichstraße mit Anbindung an die Bushaltestelle Friedhof. Der Hauptweg jedoch steigt,

nach Norden drehend, leicht an und durchläuft den östlichen Grünzug bis in Höhe des nördlich gelegenen Feldwegs, wo man die offene Landschaft erreicht.

11. Planungsdaten Wohngebiet „Kürräcker“

	Fläche ha	v. H.	Wohneinheiten
Bebaungsplangebiet	7,45		
davon landwirtschaftliche Fläche	0,44		
Planungsgebiet Wohnen	7,01	100 %	
Grünflächen	1,4	20 %	
Verkehrsflächen	1,4	19 %	
Nettobauland	4,3	61 %	
Nettobauland	4,26	100 %	
davon			
Grundstück für Gemeinbedarf	0,12	2,4 %	
Geschossbau	0,36	8,6 %	35 WE
Einfamilien-, Doppelhaus	2,82	66,3 %	65 WE
Reihen-, Kettenhaus	0,96	22,7 %	38 WE
Summe WE			138 WE
durchschnittliche Wohndichte (bezogen auf Bruttobauland Wohngebiet Kürräcker)	59 EW / ha	(bei 3,0 EW / WE)	

12. Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist gesichert. Eine notwendige Netzstation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Heizenergie soll vorrangig über Gasversorgung erfolgen.

Die Wasserversorgung wird mit Anschluss an das bestehende Ortsnetz Schwaikheims (Hochzone) sichergestellt. Für die Versorgung aus der Hochzone steht der Behälter Korber Kopf mit einer Wasserspiegellage von rd. 348 m ü. NN zur Verfügung. Die Hauptversorgungsleitungen werden in die Erschließungsstraßen eingelegt. Jedes Baugrundstück erhält eine separate Hausanschlussleitung.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Abwassermischsystem, d.h. Schmutz- und Regenwasser werden in einem gemeinsamen Kanal abgeleitet. Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine direkte Versickerung im Gebiet nicht möglich. Das gesamte Kanalnetz der Gemeinde ist im Mischsystem ausgebaut. In den letzten 15 Jahren hat die Gemeinde den kompletten Ausbau des Kanalnetzes für den Anschluss des Baugebiets Kürräcker fertiggestellt, so dass das Mischsystem in diesem Fall das wirtschaftlichste Entwässerungssystem ist. Die zugehörige Regenwasserbehandlung findet in einem bereits bestehenden Regenüberlaufbecken statt.

Im Wohngebiet ist zur Entlastung der Entwässerung und der Einsparung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung der Einbau von Zisternen vorgeschrieben, siehe Textteil B, Punkt 9.

Eine Versickerung von Regenwasser der Dachflächen und Straßen kommt nicht zum Einsatz, da die geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten bezüglich der Wasserdurchlässigkeit nicht ausreichen, siehe Textteil Hinweise C, Punkt 2.

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf die Mülldeponie des Landkreises auf der Gemarkung Winnenden (Deponie Eichholz). Im Dualem System (DSD) sind Sammelstellen bzw. Wertstoffrücknahmestellen für Papier, Glas und Altkleider vorgesehen. Die Biomüllsammlung wird in Schwaikheim seit 01.01.2004 durchgeführt.

Zur Medienversorgung des Gebiets ist Breitbandverkabelung vorgesehen.

Eine oberirdische Verlegung von Niederspannungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der Gefahrenvermeidung im Straßenraum abgelehnt. Bei der unterirdischen Verlegung handelt es sich um einen seit Jahrzehnten praktizierten Standard, der wesentlich zur Verbesserung der Ortsbilder beigetragen hat. Neben einer Verunstaltung des Luftraums innerhalb des Baugebiets durch die Freileitungen ist auch das Anbringen von Leitungsmasten und Übergabestationen sowohl als gestalterische Beeinträchtigung als auch als Einengung der Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum anzusehen und daher ausdrücklich nicht gewünscht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein hochwertiges Wohngebiet in attraktiver Randlage. Dies soll gewährleistet bleiben. Ferner ist die Kommune in ihrer Eigenschaft als Wegebaulastträger nicht bereit, die zusätzlichen vermeidbaren Gefahren, die im Straßenraum durch Niederspannungsfreileitungen entstehen können, zu dulden (siehe Textteil B Punkt 5).

Die öffentlichen Straßenleuchten werden mit niedrig installierten Natriumdampf – Niederdrucklampen ausgestattet. Dies dient dem Umweltschutz, der Energieeinsparung und dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

13. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach § 4 Abs. 2 des Bodenschutzgesetzes von Baden – Württemberg sind bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dazu gehört die Minimierung des anfallenden Bodenaushubs und dessen weitgehender Einbau im Baugebiet selbst. Das Niveau der Erschließungsstraßen wird, soweit es technisch zu vertreten ist, angehoben, so dass der Bodenaushub weitgehend wieder eingebaut werden kann. Zwangsläufig zieht die Höhenlage der Verkehrsflächen auch eine entsprechende Höhengestaltung der anschließenden Grundstücke nach sich. Der Bodenaushub der Neubauten wird soweit möglich auf dem Grundstück verteilt und in Anpassung an Straßen und Nachbargrundstücke eingebracht.

14. Grünflächen, Grünordnung

Für die Bebauungsplanung „Kürräcker“ in Schwaikheim wurde ein Grünordnungsplan und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß § 18 bis 21 BNatSchG und § 1a BauGB ausgearbeitet. Die Bewertung des prognostizierten Eingriffes wurde nach verschiedenen Verfahren (Biotopwertverfahren, Schutzgutverfahren, verbalargumentative Begründung) vorgenommen.

Der Eingriffsschwerpunkt im Planungsgebiet ist in der Überbauung von Acker-, Wiesen- und Obstbaumwiesenflächen zu sehen. Insbesondere jedoch in dem Verlust von einzelnen wertvollen Obsthochstämmen. Durch die beabsichtigte Versiegelung von vormals offenen Flächen wird die Grundwasserneubildung auf der überplanten Fläche eingeschränkt. Darüber hinaus ist mit einer Beeinträchtigung der Klimaausgleichsfunktion – durch die Erweiterung der nutzungsbedingten Wärmeinsel – zu rechnen.

Grünordnerische Maßnahmen sind z.B.: Randeingrünungen mit Feldgehölze, Beetbepflanzungen, gärtnerische Grünanlagen, Überstellen von sog. Strahlungsflächen im Straßenraum mit neu zu pflanzenden großkronigen Bäumen, sowie extensive Dachbegrünungen der Flachdachgaragen. Schwerpunkte des notwendigen Ausgleiches stellen die Anlage von Obstbaumwiesen bei der Weiler Straße und entlang der östlichen Randabwicklung mit zusätzlich Feldgehölzbepflanzung (Immissionsschutz) dar. In diesen Bereichen sind hochstämmige, lokal typische Sorten, höherer Qualitäten (Stammumfang in 1m Höhe = 14-16cm) zu pflanzen und zu unterhalten.

Ein vollständiger Ausgleich kann jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen nicht erzielt werden (siehe Grünordnungsplan: E-/A-Bilanz). Es werden deshalb im Bereich Zipfelbach, Gewinn Teufelsbrunnen auf Gemarkung Schwaikheim, Ersatzmaßnahmen (Wiederherstellung der naturnahen Talau) in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha mit einem entsprechenden Geldwert von ca. 20.000,-- Euro durchgeführt. Dort wurde bei der alten Tennisanlage bereits mit der Renaturierung begonnen.

15. Planung Entlastungs- und Erschließungsstraße im nördlichen Markungsbereich

Der Bebauungsplan „Kürräcker“ berücksichtigt die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausgewiesene Trasse einer möglichen nördlichen Entlastungs- und Erschließungsstraße, siehe Punkt 16 Lärmschutz.

16. Lärmschutz

Das Wohngebiet „Kürräcker“ wird an drei Seiten durch Straßen eingegrenzt:

- Im Süden durch die direkt angrenzende L 1140 Winnender Straße,

- im Westen durch die nicht unmittelbar aufgrund bestehender Wohnbebauung angrenzende K 1850 Weiler Straße sowie den Kreisverkehr,
- im Norden durch die geplante Trasse der Entlastungs- und Erschließungsstraße.

Die möglichen Auswirkungen auf die jeweils angrenzende Wohnbebauung infolge Verkehrslärm hat das Ing.- Büro W & W Bauphysik in einem Gutachten „Untersuchung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs“ vom 15.01.2003 zusammengestellt. Empfehlungen zum **aktiven Lärmschutz** wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden im Zuge der Erschließungsarbeiten im Wohngebiet Kürräcker umgesetzt. So sind östlich und südlich der Wohnbebauung Auffüllungen in Höhe von 1,5 – 3,0 m über dem bestehenden Gelände vorgesehen.

Über einen eventuellen Lärmschutz an der nördlich geplanten Entlastungs- und Erschließungsstraße wird im dortigen Verfahren entschieden.

Auf bautechnische Maßnahmen zum **passiven Lärmschutz** wird im Textteil Hinweise C Punkt 6 hingewiesen.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Pensionspferdebetrieb Birkenhof. Neben den für einen landwirtschaftlichen Betrieb üblichen Betriebsgeräuschen ist ein entsprechender PKW – Verkehr durch die Eigentümer der Pferde zu erwarten (Turniere auswärts bzw. Turniere auf dem Betriebsgelände). Die hierdurch auf dem Betriebsgelände hervorgerufenen Schallimmissionen wurden rechnerisch untersucht und bewertet: „Bebauungsplan Kürräcker in Schwaikheim - Untersuchung Schallimmissionen“, Bericht Nr. 2002-083-A vom 09.01.2004 des Ing.-Büro W & W Bauphysik. Danach sind durch den PKW – Verkehr auf dem Aussiedlerhof keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet zu erwarten.

17. **Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung im Osten und Birkenhof (Aussiedlerhof)**

Das Baugebiet grenzt im Süden und Westen an die bestehende Dorf- bzw. Wohngebietsbebauung an. Östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das landwirtschaftliche Anwesen Schmid, Birkenhof. Dieser Pferdepensionsbetrieb verfügt über 41 Pferdeboxen bzw. Einzeloffenstallplätze mit Kleinauslauf (Paddocks), eine Reithalle, einen offenen Reitplatz (Sand) und mehrere Wirtschaftsgebäude, in denen Futter, Einstreu, Fahrzeuge, Maschinen und Geräte für die Grünland- und Feldbewirtschaftung und Pferdehaltung untergestellt werden, sowie eine Festmistplatte (Dunglege).

Der Nachbarschaft von Wohnbebauung und Reiterhof wurde von Seiten der Gemeinde Rechnung getragen, indem im Zuge der Planung eine Häuserzeile am Ost- rand des Wohngebietes zurückgenommen wurde. Mit Hilfe von Geländemodellierung und Pflanzung der größer gewordenen Abstandsfläche sollen mögliche Belästigungen durch Staub und Geruch weiter reduziert werden. Die so optimierte Planung bietet einen ausreichenden Abstand zwischen dem bestehenden Tierhaltungsbetrieb und der geplanten Wohnbebauung zum Abbau der Geruch- und Staubimmissionen.

Im Auftrag der Gemeinde Schwaikheim wurde ein Gutachten erstellt, welches die Geruchs- und Staubimmissionen durch den Betrieb des Pensionspferdebetriebes im Bereich des geplanten Wohngebietes beurteilt. Sowohl der Richtlinienabstand nach dem Entwurf der VDI – Richtlinie 3473 Blatt 1 E Emissionsminderung – Rinder – Geruchsstoffe als auch der Normabstand nach dem Entwurf der VDI – Richtlinie 3474 E, Emissionsminderung - Tierhaltung – Geruchsstoffe ist eingehalten. Eine angemessene Betriebserweiterung durch eine Stallanlage nördlich der Reithalle ist dem betroffenen Landwirt möglich.

Die beiden angesprochenen Richtlinien – Entwürfe sind rechtlich nicht verbindlich. Gleichwohl können sie einen groben Anhalt für die Beurteilung der Zumutbarkeit der

Gerüche bieten, die künftig auf das geplante Wohngebiet einwirken werden. Wie die Überprüfung einer angemessenen Betriebserweiterungsmöglichkeit gezeigt hat, bleiben dem Aussiedlerhof im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung auch künftig Möglichkeiten zur Erweiterung.

Die Gesamtbelastung durch Stäube und Staubniederschlag hält die festgelegten Immissionswerte für den Gesundheitsschutz (Feinstaub PM 110) bzw. den Schutz vor erheblichen Belästigungen oder deren Nachteilen ein.

Dennoch können am Rande des Bebauungsplangebietes Geruchsbelästigungen als auch störende Staubimmissionen und Staubniederschlag infolge des Betriebs der Pensionspferdehaltung mit offenem Reitplatz nicht ausgeschlossen werden. Diese Einwirkungen liegen unterhalb der Schwelle für den Gesundheitsschutz und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von Belästigungen und erheblichen Nachteilen.

Entsprechend dem Gutachten des Dr. - Ing. Dröscher, Technischer Umweltschutz Tübingen, vom 12.01.2004 wird eine ca. 1,80 m hohe Geländemodellierung entlang der Ostgrenze des Plangebietes und auf einer Breite von mindestens ca. 10 m als Immissionschutzpflanzung gestaltet (Gehölzstreifen mit einem hohen Anteil hochwachsender Laubgehölze und Nadelgehölze in aufgelockerter Pflanzung bzw. vielstufiger Staffelung). Damit sich bereits in den ersten Jahren eine Schutzwirkung entwickelt, werden teilweise bereits entwickelte und schnellwüchsige Pflanzen gesetzt.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb und die geplante Wohnbebauung unterliegen dem gegenseitigen Gebot der Rücksichtnahme. Nach der Einschätzung des Sachverständigen Dr. - Ing. Dröscher wird die geplante Wohnbebauung weder von dem bestehenden noch durch eine künftige Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen Betriebsentwicklung ausgehenden Immissionen unzumutbar beeinträchtigt. Zugunsten des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes muss eine heranrückende Wohnbebauung, insbesondere im Osten des Plangebietes, auch etwas höhere Immissionen hinnehmen als sonst innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes üblich (orientiert als Mischgebietsricht- bzw. Grenzwerte).

18. Auswirkungen des Bebauungsplans

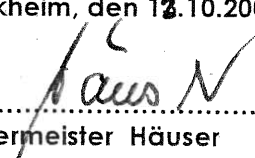
Im Plangebiet ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie erfolgt durch eine gesetzliche Umlegung. Mit der Abwicklung der gesamten Erschließungsmaßnahme wurde ein Erschließungsträger beauftragt.

Sämtliche anfallenden Kosten werden mittels Städtebaulicher Verträge an die beteiligten Grundstückseigentümer weitergegeben.

19. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

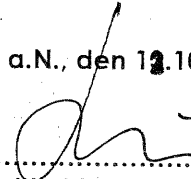
Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungs - Gesetz (UVPG) vom 02.08.2001 wurde geprüft, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu erfolgen hat. Die Prüfung hat ergeben, dass die Summe der Grundflächen nach § 19 (2) BauNVO im vorliegenden Fall unter dem Grenzwert von 20.000 qm liegt. Es wird demzufolge keine UVP durchgeführt.

Schwaikheim, den 12.10.2004


Bürgermeister Häuser



Remseck a.N., den 12.10.2004


Architekt Heuser