

Landkreis: Rems-Murr-Kreis  
Gemeinde: Schwaikheim  
Gemarkung: Schwaikheim

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Seestraße

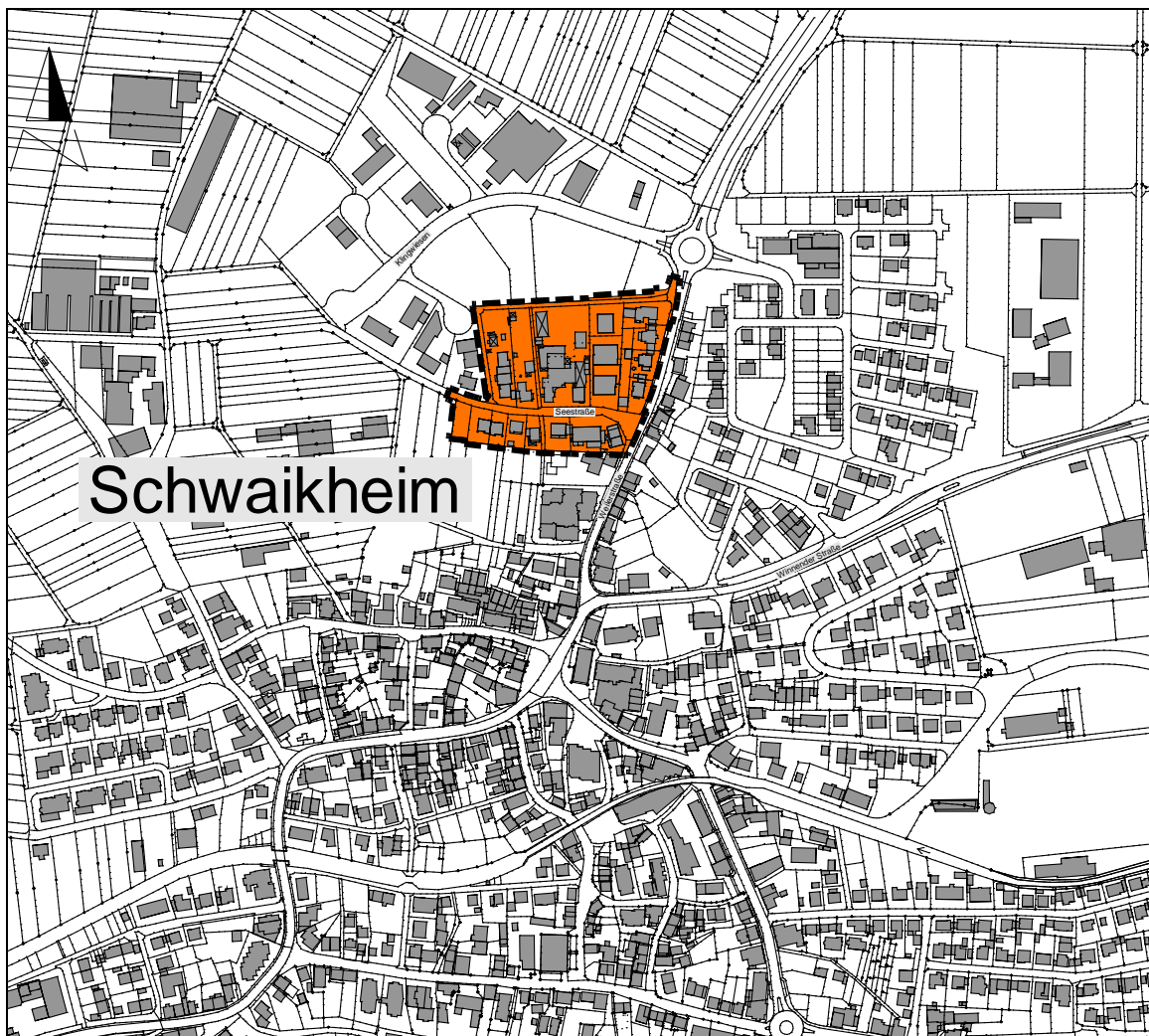
### Begründung

#### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt beiderseits der Seestraße, westlich der Weilerstraße und südlich des Gewerbegebiets Klingwiesen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 57, 57/1, 2849, 2855 - 2860/1, 2862 - 2866, 2867, 2867/1 sowie Teile der Flurstücke 61, 65/2, 1678/3, 2834, 2875, 8118 und 8133.

Die Lage ist dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen.



## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die bestehende Nutzung und Struktur des Gebiets zu steuern sowie den Straßenausbau der Seestraße und des im Norden des Plangebiets gelegenen Feldwegs planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **3. Planerische Vorgaben / Einordnung ins Plangefüge**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Weinguts auf Flst.Nr. 2862 als gemischte Baufläche dargestellt. Die westlich und östlich des Weinguts gelegenen Flächen, sowie die Flächen südlich der Seestraße, sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet nicht überplant.

## **4. Momentane Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Im Plangebiet befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude sowie ein Weingut mit Gastronomie und Verkauf. Teilweise werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke als Hausgärten genutzt.

## **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Durch den Bebauungsplan soll der über die Jahre gewachsene Nutzungscharakter planungsrechtlich gesichert werden. Dementsprechend werden die bebauten Bereiche, die durch eine Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Gastronomie und Handwerk geprägt sind, mit einem Dorfgebiet (MD) überplant.

Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht der gebietstypischen Nutzung entsprechen und bei ihrer Zulassung Konflikte im Plangebiet zu befürchten wären (Immissionen, Verkehr usw.). Vergnügungsstätten sind aus diesen Gründen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da es in Schwaikheim konfliktärmere Standorte für diese Nutzungen gibt.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet wird insoweit beschränkt, dass nur Betriebe zulässig sind, die eine branchenübliche Verkaufstätigkeit mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes ausüben. Dies umfasst auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks, wie Bäckereien oder Metzgereien. Ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die im Dorfgebiet gewünschte Nutzungsmischung auch Möglichkeiten der Nahversorgung umfassen soll, analog zur übrigen Ortslage. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Dorfgebiet (MD) ohnehin nicht zulässig (vgl. § 11 BauNVO).

Wo die rückwärtigen Grundstücksbereiche der heute ausgeübten gärtnerischen und freizeitorientierten Nutzung vorbehalten bleiben sollen, wird eine private Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Hausgarten“ ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig, d.h. sie müssen der Nutzung der Freiflächen dienen. In diesem Sinne sind z.B. Geschirrhütten und Gartenhäuser bis zur Größe von 25m<sup>3</sup> bzw. 12m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Ihre Anzahl wird auf ein (1) Gebäude pro Grundstück beschränkt.

Eine Sonderstellung im Plangebiet nimmt das Weingut auf Flst. 2862 ein, das landwirtschaftliche Betriebsteile (rückwärtiger Bereich), einen Gastronomiebetrieb (Besenwirtschaft) und zwei Wohnhäuser umfasst. Dieser Betrieb ist am Standort über die Jahre gewachsen. Die rückwärtigen, mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten Bereiche des Weinguts werden als eingeschränktes Dorfgebiet (MD/E) festgesetzt, in dem Wohnungen und/oder Wohngebäude nicht zulässig sind. Dieser Bereich ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen, da die Zufahrt über einen Feldweg erfolgen muss.

Um den betrieblichen Interessen Rechnung zu tragen, wurde die Immissionssituation gutachterlich überprüft (vgl. Anlage der Begründung). Die gegebene Konfliktsituation kann durch die Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB gelöst werden. Das östlich des landwirtschaftlichen Betriebs liegende Grundstück (Flst.Nr. 2860/1, Mandolinenheim) ist dabei von Schallschutz-Festsetzungen betroffen, es befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde, sodass Eigentümerbelange nicht beeinträchtigt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Dabei werden die maßgeblich durch Wohnnutzung geprägten Bereiche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 überplant. Dies gewährleistet dort die Erhaltung der aufgelockerten Bebauung. Der landwirtschaftlich, bzw. gewerblich genutzte Bereich ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen höher verdichtet bzw. versiegelt, sodass hier eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt wird.

Die GFZ wird überwiegend mit 0,8 festgesetzt. Die Ausnahme bildet, aus den oben genannten Gründen, der südliche Bereich des bestehenden Weinguts (Wohnhäuser, Gastronomie). Resultierend aus einer dichteren Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden ist hier ein größeres Maß bei der GFZ erforderlich, es erfolgt deshalb die Festsetzung einer GFZ = 1,0. Im rückwärtigen Bereich, der einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll, ist ein geringeres Maß an zulässigem Bauvolumen (GFZ) ausreichend.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich jeweils an der bestehenden Bebauung. Aufgrund der großzügigen Bemessung der überbaubaren Fläche sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, Ausnahmen sind im Rahmen von bestimmten Vorgaben möglich. Offene Stellplätze sind allgemein auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

Entsprechend der vorhandenen gebietsprägenden Dachform wird Satteldach, mit einer an die bestehende Bebauung angepassten Dachneigung, festgesetzt.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Seestraße erschlossen. Diese wird im Zuge der vorliegenden Planung auf ein verkehrsgerechtes Maß ausgebaut. Am westlichen Ausbauende ist eine Wendeanlage vorgesehen, die auch größeren Fahrzeugen (Müllfahrzeug, Busse) ein gefahrenfreies Wenden in der Seestraße ermöglicht. Bei der Wendeanlage sind zusätzliche Stellplätze angeordnet, um den Parkdruck in der Seestraße zu mindern. Die für den Straßenausbau notwendigen Grunderwerbe sind mit den Anliegern abgestimmt.

Für die Zufahrt zu den Grundstücken im nördlichen Plangebiet (Flst.Nr. 2860/1, 2856) wird der bestehende Feldweg auf eine Länge von ca. 60 m verkehrsgerecht ausgebaut, mit einer Wendemöglichkeit für PKW als Abschluss. Für die Abfallentsorgung ist an der Einmündung in die Weilerstraße ein Stellplatz für Abfallbehälter vorgesehen, an dem diese am Tag der Abholung bereitgestellt werden können. Für den Ausbau des Feldwegs ist ein geringfügiger Eingriff in das Flurstück 8118, derzeit Bebauungsplan „Klingwiesen“, notwendig. Die bestehenden Hausgärten in den rückwärtigen Bereichen und die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf Flst.Nr. 2862 werden durch den in der Verlängerung der genannten Stichstraße fortgeführten Feldweg ausreichend erschlossen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturanlagen gesichert werden.

## 8. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	181 Ar
Feldweg	ca.	6 Ar
Straßenverkehrsfläche incl. Gehwege und öffentl. Stellplätze	ca.	20 Ar
Baufläche MD	ca.	141 Ar
Private Grünfläche	ca.	13 Ar
Öffentliche Grünfläche	ca.	1 Ar

## **9. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach §13a (1) BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

gefertigt:

Plüderhausen, den 06.11.2014/10.04.2015  
Vermessungsbüro Käser

anerkannt:

Gemeinde Schwaikheim

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Amtssitz Fellbach

Häuser,  
Bürgermeister

### **Anlage der Begründung:**

#### **Sachverständigengutachten zu den Immissionen von Lärm und Gerüchen vom 24.09.2012, mit Ergänzung vom 20.09.2013**

Angefertigt durch:

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröscher  
Lustnauer Straße 11  
72074 Tübingen