



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf)
Gemeinde Römerstein
Gemarkung Donnstetten
Bebauungsplan „Eichenried – Neuaufstellung, 6. Änderung“

Stand: 18.02.2021



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1008/7 der Gemarkung Donnstetten im bestehenden Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eichenried – Neuaufstellung“ einschließlich seiner Änderungen.

Die Größe der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 442 m².

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Eichenried - Neuaufstellung", in Kraft getreten am 02.08.2007 einschließlich der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 23.09.2010, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 04.11.2010, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 01.08.2013, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 15.05.2014 sowie der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 5. Änderung“, in Kraft getreten am 29.09.2016.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Eichenried – Neuaufstellung, 6. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses und Garage (Bauen in zweiter Reihe) auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1008/7 zu ermöglichen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Firstrichtung in nord-süd Richtung festgesetzt. Um eine adäquate Ausnutzung des Grundstückes sowie eine gute Orientierung des geplanten Baukörpers zu erzielen, soll auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1008/7 die Firstrichtung entsprechend dem Wunsch des Bauherren angepasst werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die Firstrichtung entsprechend der Planung in ost-west Richtung zu ändern, da es sich hier um eine geringfügige Änderung der Firstrichtung handelt und diese sich auch auf den angrenzenden Grundstücken finden lässt. Somit fügt sich das Gebäude – auch mit geänderter Firstrichtung – in die bestehende Bebauung ein.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die Änderungen in Bezug auf das projektierte Bauvorhaben planungsrechtlich aufgenommen und gesichert werden.

Hierzu ist es erforderlich, diesen Änderungs-Bebauungsplan aufzustellen.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die Bebauungsplanänderung werden Maßnahmen in Bezug auf die Nachverdichtung vorhandener Grundstücke verfolgt. Hierdurch soll die kontinuierliche Aufsiedlung der vorhandenen innerörtlichen Flächen forciert werden.



Es handelt sich daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderungen lediglich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichenried – Neuaufstellung“ einschließlich seiner Änderungen beziehen.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (Überbaubare Grundstücksfläche unter 20.000 m²) kann von einer überschlägigen Prüfung gem. Anlage 2 zum BauGB abgesehen werden.

5. Die Bebauungsplanänderungen

Firstrichtung

Zur Realisierung eines Wohngebäudes (Bauen in zweiter Reihe) wird die Firstrichtung auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst. Nr. 1008/7, entsprechend dem Wunsch des Bauherren geändert. Durch die ost-west Ausrichtung kann das Gebäude so optimal angeordnet und in die Bestandsbebauung eingefügt werden.

Die textlichen, planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Eichenried – Neuaufstellung“ in Kraft getreten am 02.08.2007 einschließlich der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 23.09.2010, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 04.11.2010, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 01.08.2013, der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 15.05.2014 sowie der Bebauungsplanänderung „Eichenried – Neuaufstellung, 5. Änderung“, in Kraft getreten am 29.09.2016, werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.

5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

Die äußere wie auch innere Erschließung der durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiche bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderung nicht zu rechnen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereichs bleibt in Ihrer derzeitigen Lage und Dimension erhalten.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und bleiben in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten.



6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Insofern kann auf den Umweltbericht und die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Bebauungsplanänderung Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichenried – Neuaufstellung“ einschließlich seiner Änderungen bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um bereits bebaute Innenbereiche. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) vor. Eine Gefährdung von besonders geschützten Vogelarten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung zunächst nur die Planungskosten.

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 18.02.2021

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xx.yy.xxyy zugrunde.

Römerstein, den _____

Matthias Winter, Bürgermeister