

**Gemarkung Böhringen  
Gemeinde Römerstein  
Landkreis Reutlingen**



**Römerstein**  
HEIMAT. ZUKUNFT. ERHOLUNG.

# **Bebauungsplan**

## **„Poststraße – Burgstraße, 1.Änderung“**

### **Begründung**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 03.11.2021**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

# **Bebauungsplan „Poststraße- Burgstraße, 1.Änderung“ Gemeinde Römerstein, Landkreis Reutlingen**

## **Begründung**

### **I. Erfordernis der Planaufstellung**

#### **1. Anlass der Planung**

Im Jahr 2014 wurde die Gemeinde Römerstein mit einem Teil des Ortskerns von Böhringen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Ortsteils durch private und öffentliche Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Neben der Umgestaltung der Kreuzungsbereiche „Poststraße - Burgstraße“ und „Poststraße – Albstraße“ sollen außerdem private Sanierungsmaßnahmen und Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde im Mai 2015 der Bebauungsplan „Poststr. – Burgstr.“ aufgestellt und im Juli 2016 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Mit den Festsetzungen sollten die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes klargestellt und gesichert werden. Auch wenn das Plangebiet städtebaulich stark durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt ist, finden sich heute tatsächlich nur noch vereinzelte landwirtschaftliche Nutzungen. In den alten Ställen und Scheunen haben sich überwiegend kleine Betriebe angesiedelt, deshalb wurde als Nutzung größtenteils das Mischgebiet festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich dadurch in seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt sieht. Es bestehen begründete Zweifel, ob der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebs bei der Ausweisung eines Mischgebietes ausreichend berücksichtigt wurde.

Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, dass die bestehende Geruchsbelastung im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs die Grenzwerte eines Mischgebietes überschreitet. Die bisherige städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung eines Mischgebietes lässt sich daher nicht in einem überschaubaren zeitlichen Rahmen umsetzen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren zur 1.Änderung soll der Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu soll eine Teilfläche des Plangebietes, die im Einwirkungsbereich des landwirtschaftlichen Betriebs liegt, als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Ziel dieser Änderung ist es nun, dem landwirtschaftlichen Betrieb in der Albstraße durch Ausweisung eines Dorfgebietes anstatt des bisher vorgesehenen Mischgebietes die im Rahmen eines Dorfgebietes gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes zu eröffnen.

#### **2. Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel**

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Ortsbildes geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Umsetzung der Sanierungsziele und der Schutz von Freibereichen. Ein weiteres Ziel ist der Schutz der gewachsenen städtebaulichen Strukturen, hierzu gehört auch der bestehende aktive landwirtschaftliche Betrieb.

Nach Ermittlung der Geruchstundenhäufigkeit werden in der unmittelbaren Nachbarschaft sowohl die Misch- als auch die Dorfgebietswerte nach GIRL überschritten. Zwischen dem Betrieb und der umliegenden Bebauung entsteht so ein Konflikt. Eine Aus siedelung des Betriebes ist in naher Zukunft nicht absehbar, deshalb müssen für die Umsetzbarkeit der Planung die privaten Belange des Landwirtes berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Sanierungsgebietes. Besonders durch das laufende Sanierungsverfahren kann es zu baulichen Veränderungen im Ortskern kommen. Um sich generell an klare und einheitliche Festsetzungen halten zu können, wird ein Bebauungsplan erstellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,48 ha.

Für den Bereich des Raisenwegs gibt es bisher noch keine planerischen Festsetzungen, ebenso wenig für den Bereich der Schule im Osten des Plangebietes. Hier entstand in jüngster Vergangenheit neben der Turnhalle eine Heizzentrale der NER. Um dies baurechtlich zu sichern und gleichzeitig den Planbereich sinnvoll abzugrenzen, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch diese beiden Bereiche.

Mit der Umgestaltung der Kreuzungsbereiche wird der öffentliche Raum gestalterisch aufgewertet und die Verkehrssicherheit in diesen Bereichen erheblich verbessert.

## **II. Aussagen übergeordneter Planungen**

### **1. Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Römerstein liegt im ländlichen Raum im engeren Sinne. Die nächsten Mittelzentren sind Münsingen, Laichingen und Metzingen, das Doppel-Oberzentrum Reutlingen-Tübingen ist ca. 30 km entfernt. Folgende Aussagen werden getroffen:

*(vergl. 2.4.3 – 2.4.3.1, 2.4.3.5 Landesentwicklungsplan, 2002)*

*Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand- ortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

*Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.*

*Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.*

## 2. Regionalplan Neckar – Alb

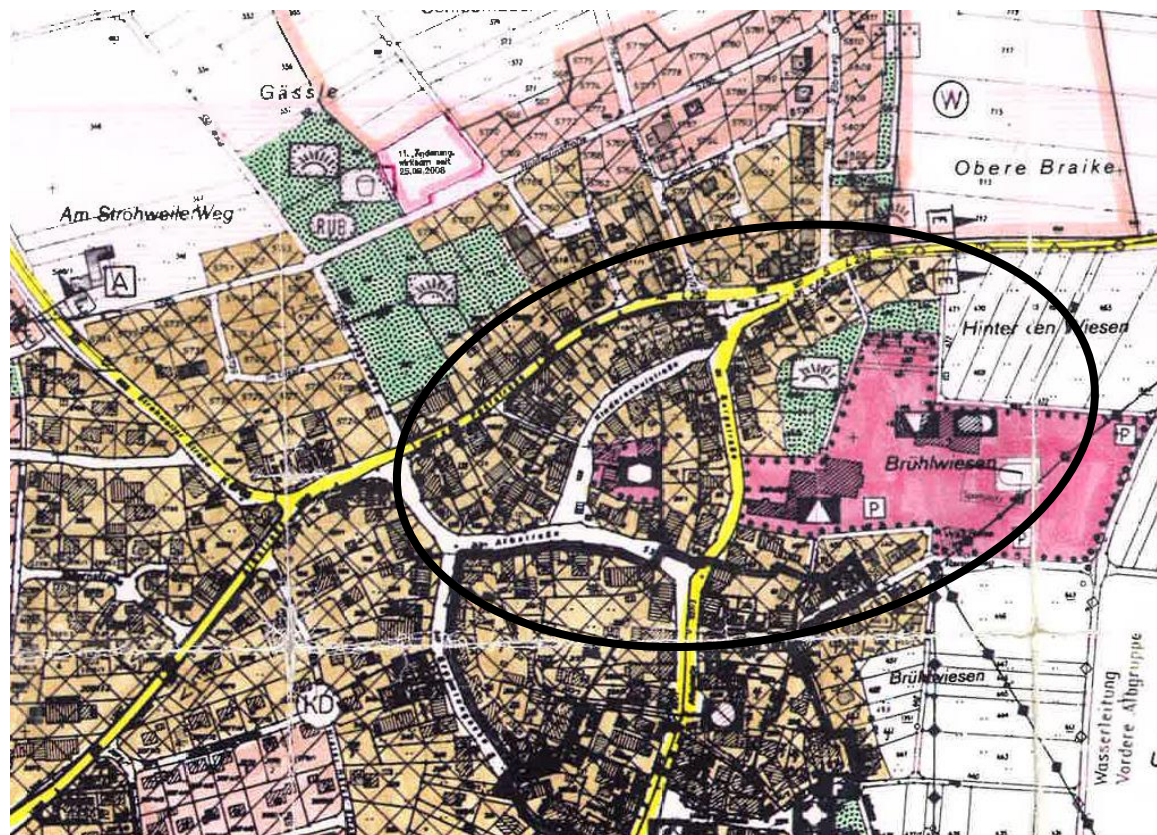
Laut des Regionalplans Neckar-Alb 2013 liegt die Gemeinde Römerstein ebenfalls im ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde ist umgeben von Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Der Teilort Römerstein-Böhringen bildet das Kleinzentrum für den Bereich der Vorderen Alb und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse zwischen Laichingen und Bad Urach.

(vergl. 2.1.3.2, 2.3.4 Regionalplan Neckar-Alb, 2013)

*Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden*

*Kleinzentren werden als Standorte von Einrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der zentralörtlichen Grundversorgung ausgewiesen. Es handelt sich grundsätzlich um Einrichtungen, die mehr als die tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können.*

## 3. Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger FNP, Gemeindeverwaltungsverband Hülben – Grabenstetten – Römerstein – Bad-Urach, ohne Maßstab

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der gewachsene Ortskern mit ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben größtenteils als Mischgebietsfläche festgesetzt. Lediglich die Fläche für öffentliche Einrichtungen wie der Kindergarten ist als Gemeinbedarfsflächen bestimmt, eine Erweiterung dieser Flächen um das Backhaus erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Darüber hinaus wird das Gebiet innerhalb des Einwirkungsbereichs des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes in der Albstr. als Dorfgebiet festgesetzt. Die großen privaten Grünflächen im rückwärtigen Bereich wurden bereits auf der Ebene des FNP dargestellt, sie ist als Fläche für bestehende Dauerkleingartenanlage festgesetzt und wird auch im Bebauungsplan als private Hausgärten festgesetzt. Geringfügige Abweichungen zum FNP erfolgen im nordöstlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Mehrzweckhalle“. Aufgrund der bestehenden Heizzentrale der NER wird hier eine Fläche für Versorgungsanlage festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit zunächst nur teilweise Rechnung getragen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. In Literatur und Rechtsprechung ist anerkannt, dass im Rahmen der Konkretisierung der Flächennutzungsplandarstellungen und deren gebietsbezogener Ausformung durch die verbindliche Bauleitplanung auch Abweichungen zulässig sind, wenn sie sich aus der Konkretisierung rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNP unberührt lassen. Zudem ist der FNP in seiner Plangrundlage nicht als parzellenscharf anzusehen. Vielmehr stellt er als Rahmenplan lediglich die Grundzüge der Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet dar.

Vorliegend kann daher in der konkreten Ausformung der planerischen Überlegungen des FNP davon ausgegangen werden, dass die jetzige Planung vom Entwicklungsspielraum im Sinne des § 8 BauGB gedeckt ist und eine Anpassung oder Änderung des FNP nicht erforderlich ist.

### **III. Beschreibung des Plangebietes**

#### **1. Äußere Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortskern der Gemeinde Römerstein-Böhringen. Es wird im Norden durch die Poststraße (Landesstraße L252) begrenzt. Im Süden und Westen erfolgt die Abgrenzung durch die Albstraße, im Osten entlang der Abgrenzung zum Außenbereich.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,48 ha. Er wird im Wesentlichen begrenzt durch die Poststraße, Albstraße, die bestehende Schule sowie der Ortsrandlage im östlichen Bereich.

- Norden: Flst. 507, 535, 526
- Osten: Flst. 472, 449, 442
- Süden: Flst. 451, 454/3, 455/1, 51/3, 61, Teile 537
- Westen: Flst. 136/10, 186

### 3. Heutige Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Neben den öffentlichen Nutzungen „Kindergarten“, „Backhaus“ und „Schule und Mehrzweckhalle“ sind vor allem landwirtschaftlich geprägte Gebäude mit Wohnnutzung maßgebend für den Ortskern, die bestehenden Schuppen werden heute überwiegend als Lagerfläche genutzt. Vereinzelt gibt es noch aktive landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe wie den Hof in der Albstraße 30 oder die alte Mühle in der Burgstraße 5.

### 4. Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen dem Ortskern im Süden und den neuen Wohngebieten im Norden. In der Umgebung herrschen die gleichen Nutzungsstrukturen vor, wie im Plangebiet, meist landwirtschaftlich geprägt mit überwiegender Wohnnutzung und vereinzelt öffentlichen Gebäuden wie „Rathaus“ oder „Kirche“.

## IV. Städtebauliche Konzeption

### 1. Grundzüge der Konzeption

Böhringen ist, durch seine städtebauliche Struktur, eine typische Gemeinde im ländlichen Raum. Im historischen Ortskern befinden sich teilweise mehr landwirtschaftliche Gebäude als Wohnhäuser, dies stellt ein gewaltiges Umnutzungs- und Nachverdichtungspotential dar. Meist stehen die Gebäude in direktem Zusammenhang, wobei der landwirtschaftliche Teil heute eher als Lagerraum genutzt wird. Trotz der dichten Bebauung hat der Ortskern eine Einwohnerdichte von 21 EW/ha, zum Vergleich: in Neubaugebieten im ländlichen Raum werden 55 EW/ha angestrebt.

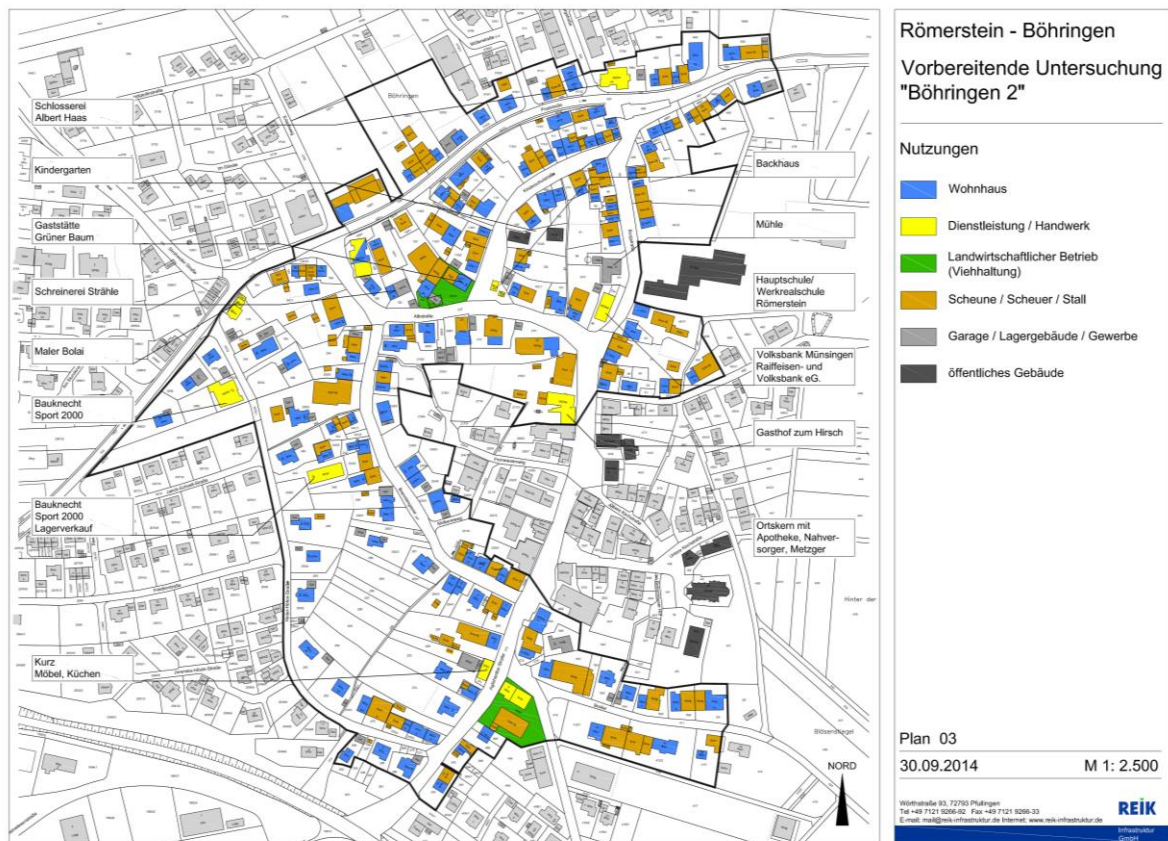
Neben der Nachverdichtung gibt es auch Bereiche in denen Flurneuordnungen zu empfehlen sind. So gibt es Grundstücke mit sehr kleinen Grundstückszuschnitten, einer verschachtelten Bauweise, teilweise erheblichen Mängeln in der Bausubstanz und Leerständen (Poststraße 18 – 22). Eine Flurneuordnung mit Neubau würde zu einer wirtschaftlichen und städtebaulichen Nutzung der Grundstücke beitragen.

Innerhalb des Sanierungskonzeptes wurde eine Umgestaltung der Kreuzungsbereiche „Poststraße – Burgstraße“ und „Poststraße – Albstraße“ als Maßnahmen definiert. Die beiden Kreuzungen wiesen erhebliche gestalterische Mängel auf. Die Einfahrtsbereiche erschienen für die Größe der Gemeinde erheblich überdimensioniert. Es waren teilweise keine Fußgängerüberwege vorhanden, was zwangsläufig zusätzliche Gefahren für Fußgänger birgt. Besonders in der Kreuzung Poststraße/Albstraße war dies ein erhebliches Problem, da die Kreuzung ein Teil des Schulweges der Kinder der Werkrealschule darstellt. Die Umgestaltung dieses Bereiches wurde bereits in den Jahren 2016/2017 umgesetzt. Für die Überquerung der „Poststraße“ konnte die erste Ampel in Böhringen installiert werden. Die bereits realisierte Umgestaltung des Kreuzungsbereiches „Poststraße – Burgstraße“ und die noch geplante Umgestaltung des Bereiches „Poststraße – Albstraße“ werden durch die Darstellung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Schützenswert sind auch die privaten Grünflächen, die teilweise im rückwärtigen Bereich liegen. Durch Obstbäume und Wiesenflächen geben diese zusätzlichen ländlichen Charakter.

Grundsätzlich gilt es den Bestand zu sichern und eine behutsame Entwicklung des Ortskerns zu ermöglichen. Die meisten Flächen werden als Mischgebietsflächen ausgewiesen, da neben dem Wohnen auch eine erkennbare gewerbliche Prägung vorhanden ist. Insgesamt gibt es mindestens zwölf vorhandene Gewerbebetriebe im Plangebiet, darunter auch die Mühle in der Burgstr. 5. Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden diese gesichert und eine Weiterentwicklung der Betriebe ermöglicht. Randbereiche, in denen neue Wohnhäuser stehen (z.B. Raisenweg), werden der Nutzung entsprechend als Wohngebiete festgesetzt. Die gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen sichern den langfristigen Standort des neuen Kindergartens, des Backhauses und der Schule. Darüber hinaus wird im Bereich der Schule eine kleine Fläche für Versorgung mit der Definition „Heizzentrale“ festgesetzt. Diese Fläche sichert baurechtlich die Entwicklung und den Ausbau der Fernwärme der Genossenschaft Neue Energie Römerstein.

Die bestehende heterogene Struktur wurde auch in der Voruntersuchung zur Aufnahme des Sanierungsgebietes „Böhringen II“ in einem Lageplan genauer dokumentiert:



Ausschnitt aus dem Plan 03 Nutzungen zur vorbereitenden Untersuchung „Böhringen 2“ aus dem Jahr 2014

Im südwestlichen Teil des Plangebietes gibt es einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb, den es ebenfalls zu sichern gilt. Eine Festsetzung als Mischgebiet käme nur dann in Frage, wenn davon ausgegangen werden könnte, dass der landwirtschaftliche Betrieb in naher Zukunft ausgelagert werden würde. Da dies nicht absehbar ist, erfolgt nach Berücksichtigung aller Aspekte, die Ausweisung eines Dorfgebietes. Der Einwirkungsbereich des aktiven landwirtschaftlichen Betriebes wurde gutachterlich untersucht. Die Stellungnahme zu den Geruchs-Immissionen ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es entsteht ein Konflikt zwischen dem bestehenden Betrieb und dem Schutzbedürfnis der um-

liegenden Bebauung. Nach Ermittlung der Geruchstundenhäufigkeit werden in der unmittelbaren Nachbarschaft sowohl die Misch- als auch die Dorfgebietswerte nach GIRL überschritten. Dies ist bei bodennahen Quellen keine Besonderheit, sondern zeigt nur, dass in diesen Bereichen noch keine Verdünnung stattgefunden hat. Es bleibt zu beachten, dass es sich bei der Ermittlung um einen theoretisch errechneten Wert handelt, der nach Angaben aus der Baugenehmigung (1986) und dem öffentlich rechtlichen Vertrag (1987) berechnet wurde. Bei den Berechnungen wurde stets konservative Ansätze gewählt (Abdeckung Güllegrube, Emissionen Stallgebäude, hoher Emissionsfaktor bei frischer Silage, ganzjähriger Befüllungsgrad der Festmist-Platte). Zudem ist der Standort bisher schon durch eine vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt. In der Konsequenz kann man davon ausgehen, dass die Planung die Situation nicht verschlechtern wird. Die Wahl der Gebietsart und deren Abgrenzung wurde letztendlich unter umfassender Würdigung aller Umstände für die vorliegende Situation getroffen.

In der Burgstr. 5 befindet sich eine Mühle, sie genießt Bestandsschutz. In der Literatur ist anerkannt, dass landwirtschaftliche Betriebe, die land- oder forstwirtschaftliche Erzeugnisse – ortsgebunden oder auch nicht ortsgebunden produziert – bearbeiten, verarbeiten und sammeln als sonstige Gewerbebetriebe eingestuft werden. In ihrer Eigenart und speziellen Nutzung sind diese rein gedanklich nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 dem Dorfgebiet zuzuordnen. Durch die Einstufung als Gewerbebetrieb wird aber gleichzeitig auch die Festsetzung in anderen Baugebieten ermöglicht. Aufgrund der umliegenden Nutzung, die bereits gewerbliche geprägt ist, wird im gesamträumlichen Zusammenhang die Mühle als sonstiger Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 dem Mischgebiet zugeordnet.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch 4 Nutzungsformen definiert, das allgemeine Wohngebiet (WA), das Mischgebiet (MI), das Dorfgebiet (MD) und die Gemeinbedarfsfläche.

**Allgemeine Wohngebiet**, dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die ausgewiesenen Wohngebiete definieren in den Außenebenen des Bebauungsplans die Nutzungsabstufung hin zur freien Landschaft. In den Bereichen wurden in den letzten Jahren typische Einfamilienhäuser ohne nennenswerte gewerbliche Nutzung erstellt.

Zulässig sind Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Ausnahmsweise zulässig und im weitesten Sinne gebietsverträglich sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit den Festsetzungen soll eine dorfnaher Nutzung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße, nicht störende, wohnungsnaher gewerbliche Nutzung in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Anlagen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, des bestehenden Ortscharakters nicht zulässig. Es soll verhindert werden, dass durch diese verkehrs-



induzierten Nutzungen ein zusätzlicher Fremdverkehr im Plangebiet entsteht und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung hervorgerufen werden können.

**Mischgebiete (MI)**, dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Gartenbaubetriebe zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Erhaltung des Gebietscharakters und dem Schutz der ländlichen Prägung nicht zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe sind ebenfalls zulässig. Hierunter fällt auch der gewerbliche Betrieb der Mühle in der Burgstr. 5. Er ist auch im Bestand eines Mischgebietes weiterhin zulässig. Der Fortbestand der Mühle wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes langfristig gesichert.

Die historisch landwirtschaftlich geprägten Gebäude weisen mit den Scheunen ein Potential für gewerbliche Nutzung auf. Dieses Potential wird durch die Definition als Mischgebiet baurechtlich gesichert.

**Dorfgebiet (MD)**, Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Gartenbaubetriebe zulässig.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Erhaltung des Gebietscharakters und dem Schutz der ländlichen Prägung nicht zulässig.

**Gemeinbedarfsflächen**, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche sollen die Standorte der sozialen Zwecke dienenden Gebäude langfristig gesichert werden. Die genaue Zweckbestimmung gibt die konkrete Nutzung innerhalb der Fläche an.

„Kindergarten und Vereinshaus“, der Neubau des Kindergartens mit möglicher Kleinkinderbetreuung und die Umnutzung des alten Kindergartens als Vereinshaus.

„Backhaus“, die Sicherung eines in Funktion und Erscheinung ortsbildprägenden Gebäudeensembles.

„Schule und Mehrzweckhalle“, die Sicherung des Fortbestandes eines zusammenhängenden Schulbereiches mit Sporthalle bzw. Mehrzweckhalle.

**Versorgungsfläche**, die zur zentralen oder dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen dienen.

Angrenzend an den Ort Böhringen befindet sich ein Biomassehof. Dieser Biomassehof produziert eine erhebliche Menge an Abwärme. Dieses Wärmepotential war die Grundlage die Entstehung eines Bioenergieorfes – das größte im Raum.

Ursprünglich sollte nur das angrenzende Wohngebiet mit Nahwärme versorgt werden, doch die Nachfrage war im gesamten Ort erheblich. Mittlerweile sind es insgesamt über 230 Haushalte in Römerstein, die kurz- bis mittelfristig an das Nahwärmenetz angeschlossen werden möchten. Die Energiegenossenschaft „Neue Energie Römerstein“ wurde gegründet. Von den anschlusswilligen Haushalten wurden Einlagen erbracht. Mittlerweile wurden die ersten beiden Bauabschnitte abgeschlossen und insgesamt 201 Gebäude angeschlossen. Der Ausbau der weiteren Bauabschnitte des Netzes ist geplant. Um dies zu ermöglichen und den Bau einer neuen Heizzentrale baurechtlich zu sichern, wird im Gebiet oberhalb der Turnhalle eine Versorgungsfläche „Heizzentrale“ festgesetzt.

Für die **Gemeinbedarfsflächen** und die **Versorgungsfläche** werden keine Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen vorgesehen. Aufgrund der besonderen Nutzungstypen mit besonderen Anforderungen ist es legitim hierauf zu verzichten. Es entsteht so ein flexibler Handlungsspielraum der sowohl kurzfristige bauliche Veränderungen als auch langfristige Entwicklungen ermöglicht.

### **Werbeanlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst hauptsächlich den innerörtlichen, baukulturell schützenswerten Bereich. Wenngleich eine Werbeanlage in einem Mischgebiet grundsätzlich erlaubt sein sollte, muss dennoch in diesem Fall der Standort der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert werden. Werbeanlagen für Fremdwerbung werden eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich ausgeschlossen.

Siehe hierzu außerdem Punkt V. Örtliche Bauvorschriften Punkt 2. Werbeanlagen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass eine Innenentwicklung auch im Bestand gewährleistet werden kann und die rückwärtigen Freibereiche geschützt werden. So sollen 2-geschossige Bebauung als Standard im Ortskern ermöglicht werden. Um dies auch nach heutigem Baustandard durchführen zu können, wurde die Traufhöhe im

Mischgebiet allgemein auf 6,50 m erhöht. Die Firsthöhen werden abschnittsweise bzw. nach Hausgruppen definiert. Der Bestand weist heute große Höhenunterschiede bei den Traufhöhen auf, was traditionell der Struktur eines über Jahrhunderte gewachsenen Ortskernes mit landwirtschaftlicher Prägung entspricht.

Städtebauliches Ziel ist es, das Ortsbild zu schützen und eine behutsame Entwicklung zu ermöglichen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wurden gebietsweise festgesetzt. Daneben gibt es im dichten Ortskern Flurstücke, die so eng bemessen sind, dass sie beinahe nur das Gebäude umfassen, eine Einhaltung des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung, kann in solchen Fällen nicht gefordert werden. Betrachtete man allerdings das Flurstück mit dem umliegenden Quartier, kann die GRZ in der Regel eingehalten werden. Eine Ausnahmeregelung ist somit notwendig. Deshalb kann in besonderen Fällen eine Überschreitung der GRZ ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Von einer grundsätzlichen Erhöhung der GRZ wird abgesehen. Diese müsste parzellenscharf erfolgen und könnte bei einer städtebaulichen Weiterentwicklung und der Zusammenlegung von Flurstücken zu städtebaulich unverhältnismäßigen Situationen führen.

Die Höhenlage der Gebäude wird anhand der Straßenachse ermittelt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden vereinheitlicht und ebenfalls gebietsweise festgesetzt. Bei ortsbildprägenden Straßenzügen werden teilweise höhere Gebäude zugelassen.

#### **4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Fläche ist mit den in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Der Grundgedanke ist die Gebäude an die Straße zu stellen und rückwärtige Grünbereiche zu ermöglichen bzw. zu schützen. Generell wurde eine bebaubare Standardtiefe der Baugrenzen von 12,00 – 12,50 m festgesetzt, um den Bauherren einen gewissen Handlungsspielraum zu ermöglichen. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m zulässig. Darüber hinaus sind dem dörflichen Charakter entsprechend Dachvorsprünge generell bis 1,50 m zugelassen. Bestehende Bauweisen, die einen tieferen Dachüberstand als 1,50 m vorweisen (z.B. die Mühle, Burgstr. 15) sollen ergänzt und erneuert werden können. Daher wurde für entsprechende örtliche Gegebenheiten eine Ausnahme formuliert. In einzelnen Fällen, so beim landwirtschaftlichen Betrieb in der Albstraße 30, wurden die Baugrenzen direkt um die bestehende Bebauung gezogen. So kann bei Abgang eines Gebäudes die bestehende Struktur wieder errichtet werden und die Landwirtschaft im Ort bestehen bleiben. Wiederum beim Grundstück in der Poststraße 4 wurde die Baugrenze so gewählt, dass bei einer künftigen Bebauung genügen Abstand und Luft zur Nachbarbebauung gesichert wird.

In einzelnen Fällen ist eine Grundstückneuordnung zu empfehlen, so z.B. in der Poststraße 18. Der Grundstückszuschnitt ist sehr schmal und nach heutigem Standard kaum sinnvoll bebaubar. Generell wurden Baugrenzen auch über Flurstücksgrenzen gezogen um einen Teilverkauf und eine sinnvolle Neuordnung zu ermöglichen.

Die Bauweise ist hauptsächlich als offene Bauweise festgesetzt. In verdichteten Straßenzügen kann durch abweichende Bauweise direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. So kann der ortsbildtypische Mix aus freistehenden Einzelgebäuden und verdichteten Grenzbauten erhalten bleiben.

Firstrichtungen wurden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. So wird z.B. bei einheitlichen und prägenden Straßenzügen eine Firstrichtung definiert. Es gilt generell zu beachten, dass die Gebäude parallel oder senkrecht zur Straße stehen sollen, um

den öffentlichen Raum städtebaulich klar zu fassen. Deshalb werden in anderen Bereichen auch trauf- oder giebelständig Gebäude ermöglicht. Durch die landwirtschaftliche Prägung vieler Gebäude gibt es bereits heute schon Winkelbauten im Gebiet. Diese werden nun auch an weiteren Standorten zugelassen um den dörflichen Charakter zu erhalten. Neubauten, die an bestehende Gebäude angrenzen, müssen in der Firstrichtung an den Bestand angepasst werden. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen Bestandsgebäude, die nicht den eingetragenen Firstrichtungen im genauen Winkel bzw. im Spielraum von 10 Winkelgraden entsprechen. Sollten Neubauten an die eben genannten Bestandsgebäude angebaut werden, kann von den angegebenen Firstrichtungen und den Abweichungen von 10 Winkelgrad abgewichen werden.

Darüber hinaus gibt es Bestandsgebäude, die weder den angegebenen Firstrichtungen, noch den möglichen Abweichungen entsprechen. Für diese Fälle, die auf örtlichen Gegebenheiten zurück zu führen sind, werden ebenfalls Ausnahmen formuliert.

## **5. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um eine freie Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten und zu ermöglichen ausreichend Parkplätze im dichten innerörtlichen Bereich erstellen zu können. Für Garagen und Stellplätze ist an der Zufahrtsseite ein Stauraum von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. So wird der fließende Verkehr nicht negativ beeinflusst. Städtebauliche Gründe für diese Festsetzungen liegen in der Einhaltung notwendiger Abstände zum Straßenraum und zum Nachbarn.

Nebenanlagen sind aus den oben genannten Gründen bis zu 40 cbm umbauten Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern es sich nicht um Gebäude handelt. In den Vorgartenflächen sind zum Schutze des Ortsbildes Nebenanlagen nicht zulässig.

Kleintierhaltungen sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO in untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in allen Baugebieten der BauNVO allgemein zulässig, ohne dass es hierfür einer besonderen Regelung im Bebauungsplan bedarf.

## **6. Private Grünflächen – Hausgärten**

Zum Schutze der Natur und Erhaltung von Erholungsräumen werden große zusammenhängende rückwärtigen Bereiche als private Grünflächen „Hausgärten“ festgesetzt. Besonders der Bereich östlich der Burgstraße ist ein typischer Übergang zwischen dem Ort und der freien Landschaft. Es sind lediglich Nebenanlagen bis 40 cbm, die der Bewirtschaftung und der Benutzung dieser Gärten dienen, zulässig.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ziel der Pflanzbindungen ist es, die bestehenden ortsbildprägenden Gehölzstrukturen zu sichern.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzten CEF-Maßnahmen dienen zur Vermeidung bzw. zum Schutz besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Begehung im Anhang wird hingewiesen.

## 8. Verkehrliche Erschließung

Die Kreuzungsbereiche „Poststraße - Burgstraße“ und „Poststraße – Albstraße“ waren zu Beginn des Sanierungsverfahrens überdimensioniert, Fußgängerüberwege waren nicht vorhanden. Da es sich bei der Poststraße um die Landesstraße L 252 handelt, kann eine Umgestaltung nur in Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin erfolgen. Die gemeindeeigenen Straßen Burgstraße und Albstraße können direkt durch die Gemeinde baulich verändern.

Der Kreuzungsbereich „Poststraße – Burgstraße“ wurde bereits im Zuge des Sanierungsverfahrens umgestaltet. Die Kreuzung wurde zurückgebaut, durch Entsiegelung wurde die Grünfläche vergrößert, bisherige gemeindeeigene Flächen konnten an private Eigentümer veräußert werden. Für die Zukunft ist auch die Umgestaltung und Verkleinerung des Kreuzungsbereichs „Poststraße – Albstraße“ geplant.

Vom östlichen Straßenabschnitt des Raisenwegs zweigt eine befestigte Verkehrsfläche nach Süden ab und erschließt am Siedlungsrand zwei Grundstücke in zweiter Reihe. Diese Verkehrsfläche ist privat. Um die Erschließung der beiden Grundstücke dauerhaft zu sichern ist (langfristig) die Umwandlung dieser privaten Verkehrsfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche geplant.

## 9. Umweltbericht

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt in der Anlage. Es bestehen keine Hindernisse für die Planung.

## 10. Überschlägige Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 74.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Verkehrsflächen	ca. 8.780 m <sup>2</sup>	11,8 %
Wohnen	ca. 5.350 m <sup>2</sup>	7,2 %
Mischgebiet	ca. 28.750 m <sup>2</sup>	38,5 %
Gemeinbedarf	ca. 16.110 m <sup>2</sup>	21,5 %
Dorfgebiet	ca. 8.620 m <sup>2</sup>	11,5 %
Versorgungsfläche	ca. 930 m <sup>2</sup>	1,3 %
Grünfläche	ca. 6.160 m <sup>2</sup>	8,2 %

## V. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Grundsätzlich gilt auch hier, das bestehende Ortsbild zu schützen und den ländlichen Charakter von Böhringen zu erhalten.

#### Fassadengestaltung

Um das Einfügen in den Ort zu gewährleisten und das Ortsbild zu schützen müssen helle und nicht glänzende Farben verwendet werden. Außerdem sind ortsübliche Fassadenverkleidungen aus Holz, Schiefer usw. zulässig, Glänzende und reflektierende Materialien sind demnach unzulässig.

## **Dachform, Dachaufbauten und Einschnitte**

Zusammen mit dem Gemeinderat wurden generelle Leitlinien für künftige Bebauungspläne in Römerstein erarbeitet. Mit dem Ergebnis, dass das rote Satteldach weiterhin ortsbildprägend sein soll. Entsprechend sind die Festsetzungen im Bebauungsplan gehalten, die Hauptdächer sind als Satteldächer mit rot bis rotbraunen Dachziegeln auszuführen, Flachdachanteile sind auf insg. 30 % der Gebäudegrundfläche zulässig. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen. Dachneigungen wurden in den Bereichen mit historischen landwirtschaftlichen Gebäuden steiler und in den Wohngebieten mit neuen Wohnhäusern flacher festgesetzt. Die Erstellung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen im Ortskern die Möglichkeit schaffen mehr Wohnraum zu generieren.

## **2. Werbeanlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst hauptsächlich den innerörtlichen, baukulturell schützenswerten Bereich. Der Ortskern dient grundsätzlich dem Wohnen und der landwirtschaftlichen sowie kleingewerblichen Nutzung. Wenngleich eine Werbeanlage in einem Mischgebiet grundsätzlich erlaubt sein sollte, muss dennoch in diesem Fall der Standort der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert werden. Der ländliche und dörfliche Kern von Böhringen hat historische und städtebauliche Bedeutung. Dieser vorhandene baukulturelle Charakter Böhringens muss vor funktionswidrigen Anlagen geschützt werden, vor allem auch im Hinblick auf die Sanierung des Ortskerns. Werbeanlagen dürfen nicht generell im Mischgebiet ausgeschlossen werden. Außerhalb des Ortskerns sind ggf. andere Maßstäbe anzuwenden.

Darüber hinaus sind generell großformatige Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Zurückhaltende Lichtwerbung ist zulässig, wenn sie sich in Form und Farbe einfügt. Mehrere Werbeanlagen sind farblich aufeinander abzustimmen.

## **3. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

Auf eine naturnahe Gestaltung wird hingewiesen.

## **4. Einfriedigungen**

Zur Gewährleistung eines übersichtlichen Straßenraums und einheitlichem Ortsbild, werden lediglich Zäune bis 1,50 m zugelassen, zu öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten.

## **5. Umgang mit Niederschlagswasser**

Zur Schonung des Wasserhaushaltes, werden bei offenen PWK-Stellplätzen und privaten Zufahrts- und Wegeflächen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben, alternativ kann im privaten Bereich auf grundstückseigener Fläche Grünfläche entwässert werden.

## VI. Anlagen

**Anlage 1:** Umweltbericht, Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg, Stand 16.03.2021

**Anlage 2:** Artenschutzrechtliche Begehung, Freiraumplanung Sigmund, Grafenberg,  
Stand 16.03.2021

**Anlage 3:** Stellungnahme zu den Geruchs-Immissionen, verursacht durch den genehmigten Betrieb Kuhn in Römerstein-Böhringen, iMA Richter und Röckle, Gerlingen,  
Stand 06.03.2018

Aufgestellt: Pfullingen, den 03.11.2021

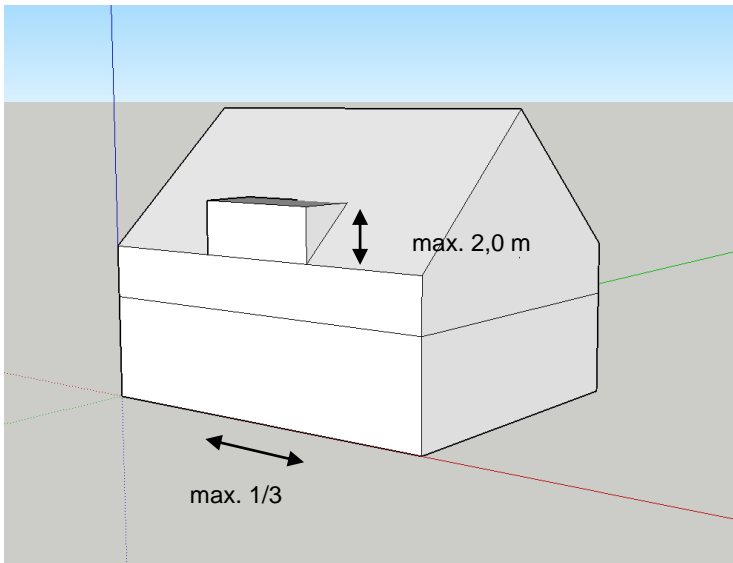
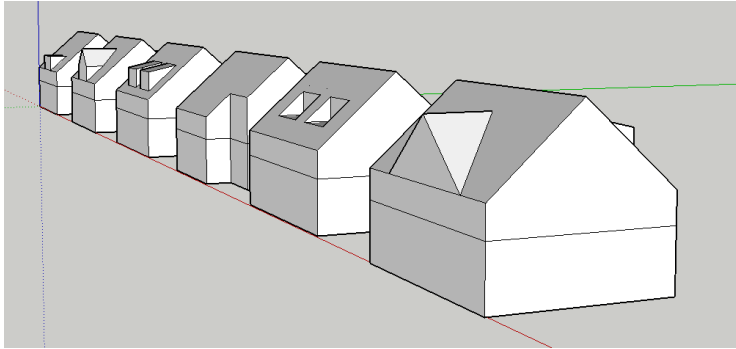
citiplan GmbH

Ausgefertigt:

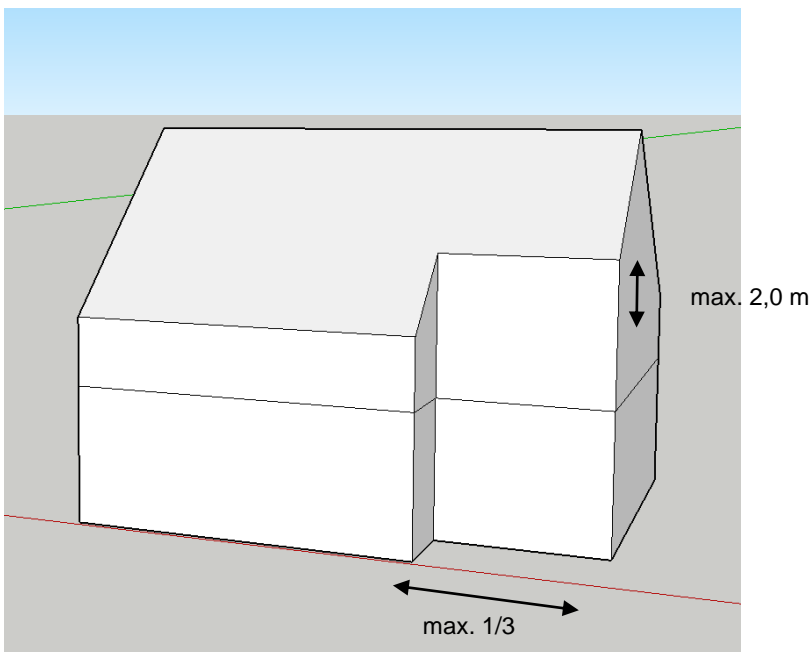
Römerstein, den .....

.....  
Bürgermeister Matthias Winter

## ANLAGE: SKIZZENHAFTE ERLÄUTERUNGEN

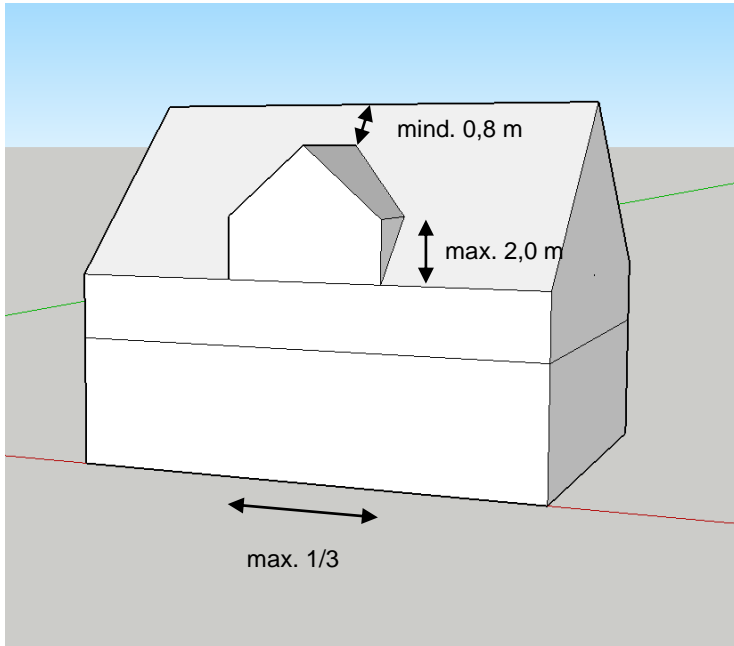


Ziff. A 2.3 Traufhöhe

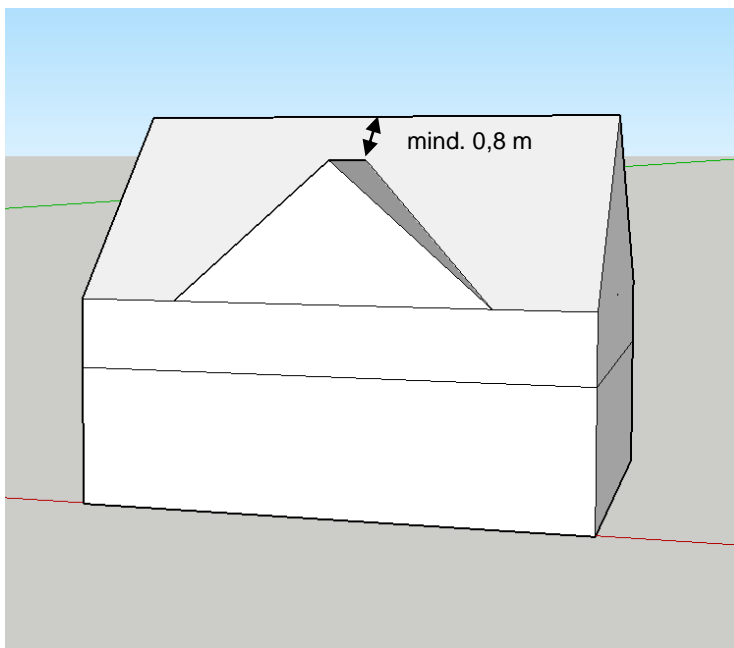


Ziff. A 2.3 Traufhöhe

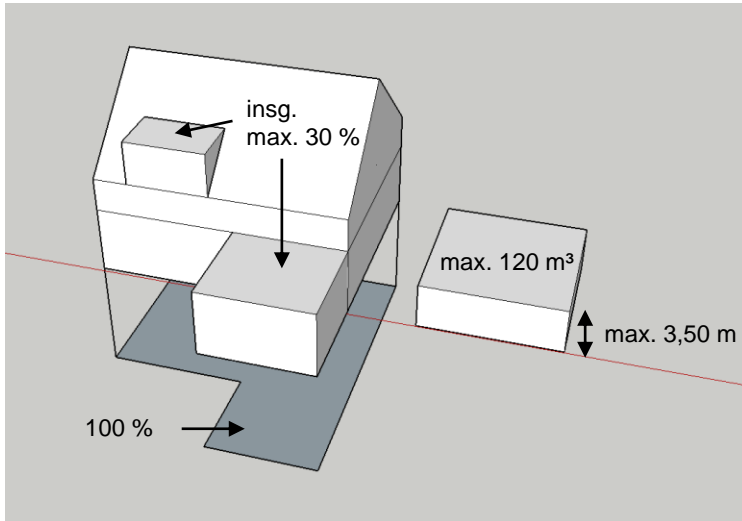




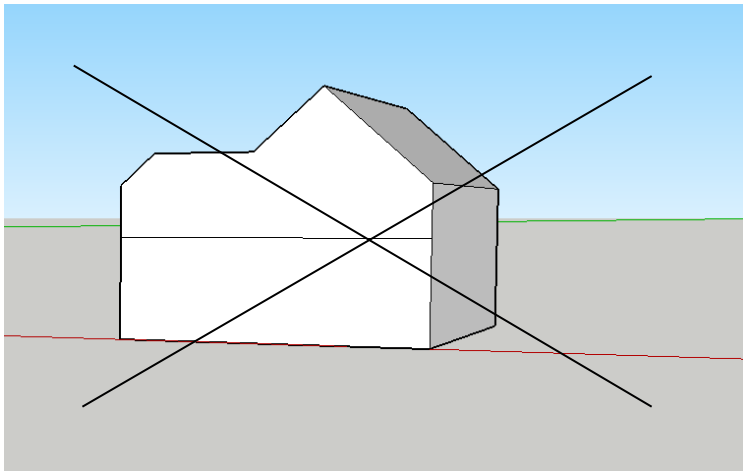
Ziff. A 2.3 Traufhöhe, Ziff. A 5.2 Quergiebel



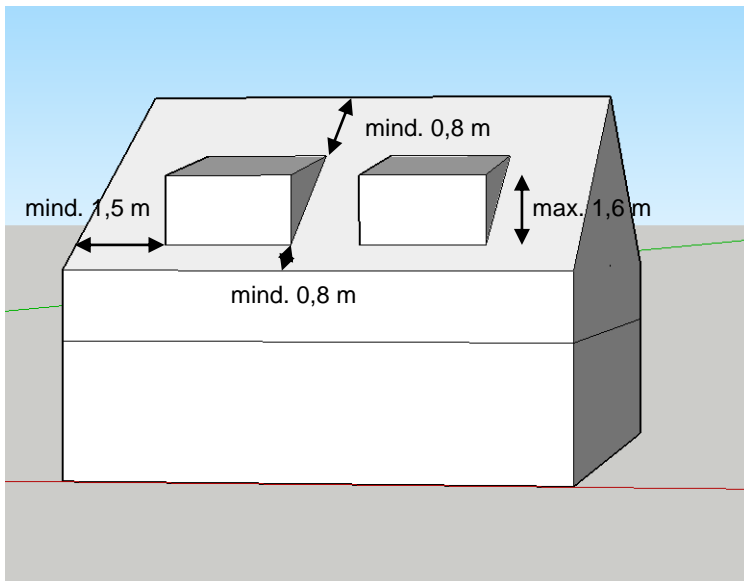
Ziff. A 5.2 Quergiebel



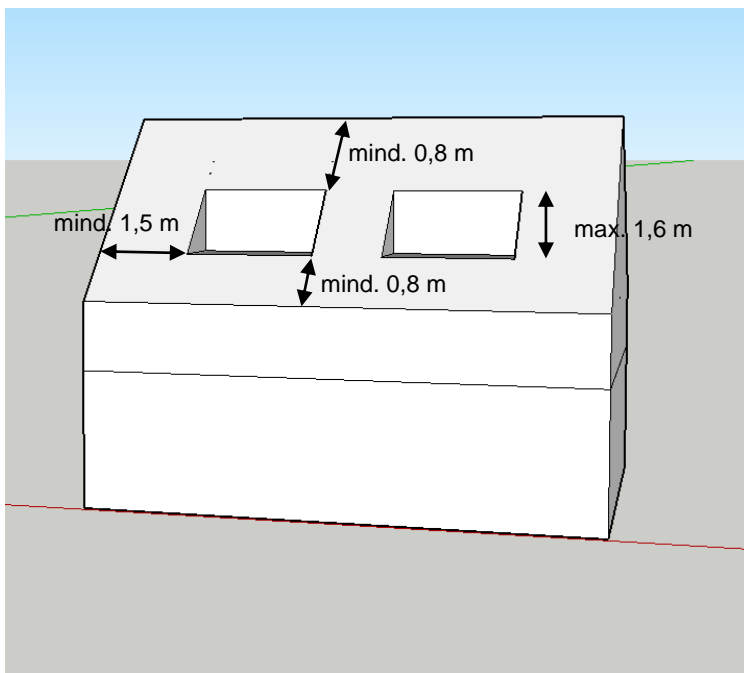
Ziff. B 1.3.4 Flachdachanteile, Ziff. B 1.3.6 Nebenanlagen



Ziff. B 1.3.4 Flachdachanteile ersetzt nicht  
Ziff. B 1.3.1 Dachform



Ziff. B 1.4 Dachaufbauten



Ziff. B 1.4 Dacheinschnitte