



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Erneuter Entwurf)

Gemeinde Römerstein

Gemarkung Böhringen

Bebauungsplan "Unter Lau – Teil I, 5. Änderung"

Stand: 05.05.2022



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1686/2 der Gemarkung Böhringen im bestehenden Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I“ einschließlich seiner Änderungen.

Die Größe der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4665 m².

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I", in Kraft getreten am 12.11.1992, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 28.09.2017.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der Änderungsbebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 5. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes auf dem Flurstück 1686/2 zu schaffen.

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung ist es erforderlich den Betrieb um weitere Produktions- und Sozialräume in süd- östlicher Richtung zu erweitern, sodass eine wirtschaftliche Produktion am Standort weiterhin sichergestellt werden kann.

Für die Erweiterung soll die Baugrenze im süd- östlichen Bereich erweitert werden. Ebenfalls sollen die Festsetzungen für das Pflanzgebot für Einzelbäume und die Pflanzflächen Pg1 geändert werden.

4. Vereinfachtes Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Er kann somit im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

5. Die Bebauungsplan-Änderungen

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I", in Kraft getreten am 12.11.1992, geändert durch den Bebauungsplan " Unter Lau – Teil I, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 10.05.2007, geändert durch den Bebauungsplan " Unter Lau – Teil I, 2. Änderung“, in Kraft getreten am 04.11.2010, geändert durch den Bebauungsplan " Unter Lau – Teil I, 3. Änderung“, in Kraft getreten am 02.12.2010, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Unter Lau – Teil I, 4. Änderung“, in Kraft getreten am 28.09.2017 werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Sie gelten damit weiterhin.



5.1 Erschließung / Verkehrsanlagen

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

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im süd- östlichen Grundstücksbereich geringfügig vergrößert, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung bzw. Erweiterung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Da die Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten wird, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzungen bleibt in seinem Umfang und an seinem Ort fast vollständig erhalten.

Aufgrund der geringfügigen Vergrößerung der Grundstücksfläche wird das Pflanzgebot für Einzelbäume an dieser Stelle aufgehoben und etwas weiter nördlich ersetzt. Die Pflanzfläche Pg1 wird durch die Änderung des Bebauungsplans nur unerheblich verkleinert.

6. Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, da sich die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Unter Lau – Teil I" bezieht.

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen bereits bebauten Innenbereich. 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 xx.yy.xxyy

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 _____

Anja Sauer, Bürgermeisterin