



Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Bebauungsplan

## Industriegebiet „Schrand“

### Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

1	Verfahrensvermerke .....	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO .....	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone .....	6
5	Hinweise.....	7
6	Pflanzlisten .....	11
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW .....	12
8	Begründung Teil A allgemein.....	14
	Umweltbericht .....	Anhang
	Natura 2000-Vorprüfung.....	Anhang
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	Anhang

Fassung: 05. März 2021

# 1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 23.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 26.07.2018
Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes und Beschluss über frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB)		am 23.01.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am 07.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom 18.02.2019	bis 21.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom 18.02.2019	bis 21.03.2019
Besprechung mit Landratsamt Tuttlingen und Beteiligung zum neu vorgelegten Vorentwurf		am 09.07.2019
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 21.01.2020
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 21.01.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 30.01.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 07.02.2020	bis 11.03.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 07.02.2020	bis 11.03.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 14.05.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 14.05.2020
Erneuter Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am 16.03.2021

Gemeinde Renquishausen, den

---

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Tuttlingen (§ 10 Abs. 2 BauGB) am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB) am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Renquishausen übereinstimmen.

Gemeinde Renquishausen, den

---

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister

## 2 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Innerhalb der Teilfläche 2 sind Eingriffe oder Änderungen, die von der durch die BImSchG-Genehmigung zugelassenen Nutzung abweichen, nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

#### 2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 11 m.

Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Oberkante der Decke des Erdgeschossfußbodens (EFH - Höhe ü. NN) und dem höchsten äußeren Punkt der Dachkonstruktion.

Als maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH - Höhe ü. NN) werden 884 m ü. N.N. festgelegt. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 2 m von der festgelegten Erdgeschosfußbodenhöhe abweichen, sofern die 884.00 m ü. N.N. unterschritten und nicht überschritten werden.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen bis zu einer Länge von maximal 100 m auf dem Baugrundstück zulässig.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist freigestellt.

6. Umfahr-, Wende und Parkmöglichkeiten § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge und Besucher sind auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

7. Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Nicht überdachte Stellplätze und Carports sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zugelassen.

8. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

9. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

10. Oberirdische oder unterirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen  
§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Versickerung von Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dezentral entsprechend dem Wassergesetz Baden-Württemberg zu behandeln und muss über eine 30 cm starke belebte Bodenzone breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Auf das DWA-M 153 und das DWA-A 138 wird verwiesen. Punktförmige Versickerungen und Sickerschächte sind nicht zulässig.

## 12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

3 m tiefe Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Als nicht überbaubare Fläche gilt insbesondere die Anbauverbotszone entlang der L 443. Bau-liche Anlagen in einem Abstand bis zu 20 m entlang der L 443 sind nicht zulässig.

## 13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

### **Maßnahme 1 (M1)**

#### **Randliche Eingrünung des Plangebiets**

Auf mindestens 70% der Maßnahmenfläche sind heimische Sträucher der Pflanzliste 1 (Qualität: mind. 100 cm, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen. Die Pflanzliste 1 enthält vor allem Straucharten, die der Haselmaus als Nahrungsquelle dienen (Büchner et al. 2017) und dementsprechend effektiv für eine Lebensraumaufwertung der Art geeignet sind. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen.

## 14. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **Pflanzgebot 1 (PFG 1)**

#### **Anlage von Straßenbegleitgrün**

Die innerhalb der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 (PFG 1) gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind mit einer Kräuter-Gras-Mischung für trockene bis frische Standorte einzugrünen und zu pflegen. Einfriedungen sind unzulässig.

### **Pflanzbindung 1 (PFB 1)**

#### **Erhalt und Schutz der denkmalgeschützten Allee entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze**

Die bestehenden Bäume und Sträucher innerhalb der mit PFB 1 gekennzeichneten Fläche sind zur randlichen Eingrünung des Plangebiets zu erhalten. Ausgefallene Gehölze werden im Rahmen der Planumsetzung ersetzt.

## 4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhe

## 5 Hinweise

### 1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist im Bereich des geplanten Baugebietes nicht mit Grundwasser zu rechnen. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Tuttlingen hierüber zu verständigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen, zu berücksichtigen. Diese sind für die künftige Bebauung verbindlich festzusetzen.

Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (flächensparende Planentwürfe z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, Einbeziehung von Garagen in das Gebäude, geländeangepasste Bauweise).

Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten. (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. verdichtungsarmes Arbeiten Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht werden und sind entsprechend zu schützen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschieben, sachgerecht zwischen zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 1,5 m) vor Vernässung (durch Profilierung) zu schützen. Sie darf nicht befahren werden. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist diese geeignet zu bepflanzen.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf der gemeindeeigenen Erddeponie zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Wird für evtl. Auffüllungen auf dem Baugrundstück zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

Diesbezüglich verweisen wir auf die Fachliteratur (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen) und ergänzend auf das Bodenschutzmerkblatt/Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hin, das auf der Homepage des Landratsamtes bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

Weitere Belange des Landratsamtes Tuttlingen sind nicht berührt.

### 3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Dolomits und zuckerkörnigen Kalksteins im Unteren Massenkalk (Oberjura), welche stellenweise von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit zu erwartenden Mächtigkeiten von bis zu wenigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

#### 4. Naturdenkmalgeschützte Allee

Im Plangebiet befindet sich folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- Renquishausen (Flstnr. 0-1760), Gewann Buckenäcker, Schrand. Allee zwischen Renquishausen und Königsheim: Historische Wegführung von Renquishausen ins Bäratal, historische Grenzsteine, Allee. (Sachgesamtheit).

Die Planungsfläche liegt zu beiden Teilen der denkmalgeschützten Allee. Sie befindet sich nun folglich in Teilen auch innerhalb des Planungsbereiches und ist von Maßnahmen direkt betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Maßnahmen sowie vor der Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich sein würde. Das betrifft auch Maßnahmen an den entlang der Straße vorhandenen Grenzsteinen.

#### 5. Fund von Kulturdenkmalen

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten Bauablauf zu rechnen.

#### 6. Wirtschaftsweg und die L 443

Die Zufahrt zum Wirtschaftsweg, sowie der Wirtschaftsweg sind auf eine ausreichende Tiefe bituminös oder gleichwertig zu befestigen. Zudem ist der Wirtschaftsweg im Anschlussbereich an die L 443, entsprechend den Vorgaben aus der RAL, höhenmäßig und in der Breite anzupassen.

#### 7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz geschützter Tierarten sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben sind.

##### Fledermäuse und Haselmaus

V 1: Verzicht auf nächtliche Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen.

##### Haselmaus

V 2: Die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodungs- und Fällarbeiten sind nur während des Winterschlafs sowie außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Das Befahren der Eingriffsflächen und die Bodenarbeiten im Bereich der Allee

sind während des Winterschlafs (Anfang Oktober bis Ende April) auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

V 3: Baumfällungen sind primär von bestehenden Wegen aus mittels Teleskoparm (ansonsten nur motormanuell und einzelstammweise) durchzuführen. Der Abtransport der Stämme hat mittels Teleskoparm von bestehenden Wegen aus zu erfolgen. Das Herausziehen mittels Schlepper/Seilwinde ist unzulässig. Der Abtransport von Baumkronen muss möglichst umgehend und manuell erfolgen.

V 4: Die Entfernung von Sträuchern darf ausschließlich motormanuell durchgeführt werden. Die Aufnahme von Gehölzschnitt hat primär von bestehenden Wegen aus mittels Teleskoparm oder ansonsten nur manuell zu erfolgen. Das Befahren der Eingriffsflächen ist während des Winterschlafs (Anfang Oktober bis Ende April) auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.

### Vögel

V 5: Die Entfernung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung, sowie die Beseitigung der im Plangebiet gelagerten Metallbleche und Holzteile wird außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, da hier keine Schädigung von bebrüteten Nestern und Jungvögeln zu erwarten ist.

M 1 (V 6): Anlage von Strauchhecken mit hohem Anteil an blühenden und fruchtenden Gehölzen zur Verminderung bau- und anlagenbedingter Störwirkungen.

## 8. Maßnahmen der Grünordnung

M 2 (V 7):

Ersatz baubedingter Gehölzausfälle anschließend an die denkmalgeschützte Allee zum Erhalt und Schutz von Funktion und Erscheinungsbild des Naturdenkmals und des Landschaftsbildes. Zudem kann durch eine angrenzende Pflanzung gesichert werden, dass die Allee in ihrer ursprünglichen Flächenausdehnung erhalten bleibt. Der Ausgleichsfaktor beträgt  $x 1,5$  um die Entwicklungsdauer der Gehölze zu berücksichtigen.

## 9. Kompensationsmaßnahmen

Folgende Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhöhung des Artenreichtums sowie der Schaffung von Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen kann dem Umweltbericht im Anhang entnommen werden:

### **K 1 – Kompensationsmaßnahme 1**

Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung von Mageren Flachland-Mähwiesen (33.43)

### **K 2 – Kompensationsmaßnahme 2**

Anlage einer artenreichen Buntbrache

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme) ist festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden:

Die oben genannten Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

## 6 Pflanzlisten

<b><i>Pflanzliste 1: Geeignete Straucharten für die Neuanlage oder Aufwertung von Lebensräumen der Haselmaus (erstellt nach Büchner et al. 2017)</i></b>	
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

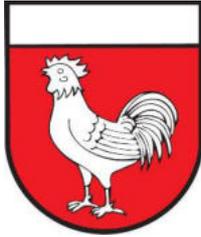
**Aufgestellt:**  
Balingen, den 05.03.2021

Tristan Laubenstein, Büroleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer, Bürgermeister





Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Bebauungsplan Industriegebiet „Schrand“

## 7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 05. März 2021

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### 1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zugelassen.

### 1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in nicht glänzenden Materialien zulässig. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Dächer sind zwingend zu begrünen.

### 1.3 Fassadengestaltung

Spiegelnde Materialien sind, mit Ausnahme für Solaranlagen, nicht zulässig.

## 2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude und innerhalb der nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Fremdwerbeanlagen, beleuchtete Werbeanlagen, Booster und bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1 Einfriedungen

Als Einfriedung sind bis zu einer Höhe von 1,80 m Heckenpflanzungen, Strauchpflanzungen, Holzzäune oder Maschendraht zugelassen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

## 4. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). In den Nachtstunden und außerhalb der Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung nicht zulässig.

### **Aufgestellt:**

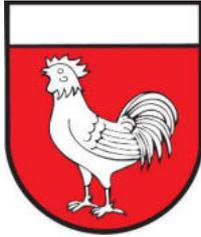
Balingen, den 05.03.2021

Tristan Laubenstein, Büroleitung

### **Ausgefertigt:**

Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer, Bürgermeister



Gemeinde Renquishausen  
Landkreis Tuttlingen

# Bebauungsplan Industriegebiet „Schrand“

## 8 Begründung Teil A allgemein

Fassung: 05. März 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	16
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	16
1.2	Ausgangssituation .....	16
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets .....	18
2	Erschließung.....	19
2.1	Verkehrliche Erschließung .....	19
2.2	Energieversorgung .....	19
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	19
3	Übergeordnete Planungen.....	20
3.1	Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg .....	20
3.2	Bauleitplanung .....	20
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	21
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....	23
6	Natur und Landschaft .....	23
7	Flächenbilanz .....	24

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung .....	18
Abbildung 2:	Übersichtslageplan .....	18
Abbildung 3:	Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild .....	19
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg .....	20
Abbildung 5:	Ausschnitt des FNP .....	21

# **1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept**

## **1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung**

Die Gemeinde Renquishausen hat beschlossen, den bestehenden, ca. 850 m nordwestlich der Siedlungsfläche gelegenen Schredderplatz als Industriegebiet planungsrechtlich auszuweisen und dem dort ansässigen, örtlichen Entsorgungsbetrieb eine notwendige Erweiterungsmöglichkeit zu eröffnen. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet ist die Standortwahl der geplanten Betriebserweiterung auf einen Teil des Flurstücks Nr. 1803 gefallen. Ein ausreichender Abstand zur naturdenkmalgeschützten Allee, deren historische Wegführung von Renquishausen hinunter ins Bäratal führt, wird gewährleistet.

Der Entsorgungsbetrieb ist aus Kapazitätsgründen auf die Erweiterung an diesem Standort zwingend angewiesen. Gerade die isolierte Lage des Plangebietes sowie das Vorhandensein der Schredderanlage sind für die besondere Tätigkeit von hoher Bedeutung. Es gibt keine vergleichbaren Industrie- oder Sondergebietsflächen in der näheren Umgebung, die für den geplanten Betriebszweck geeigneter wären. Für Lagerung und Recycling von Bauschutt- und Aushubmaterialien ist die Nutzungsart eines Industriegebietes am sinnvollsten. Um unerwünschte andersartige Nutzungen im Industriegebiet dauerhaft zu vermeiden, wird zwischen der Gemeinde Renquishausen und dem Landratsamt Tuttlingen ein öffentlich-rechtlicher Vertrag sowie ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Renquishausen und dem Entsorgungsbetrieb geschlossen. Hierdurch soll die Zweckbestimmung „Entsorgungsbetrieb für Bauschuttrecycling mit Schredderanlage“ dauerhaft vertraglich gesichert werden.

Auch liegt es im Öffentlichen Interesse den Entsorgungsbetrieb als eine zusammengehörende Einheit zu halten und einen reibungslosen Betriebsablauf an einem Standort innerhalb einer von der Siedlung abgesetzten Lage zu ermöglichen. Das dort betriebene Brechen von Steinen und Aufbruchmaterialien verursacht Emissionen in Form von Stäuben und Lärm. In dem bestehenden Gewerbegebiet der Gemeinde Renquishausen sind umfangreich Betriebe angesiedelt, die hohe hygienische Standards aufweisen, bei denen eine solche Anlage benachbart nicht verträglich wäre. Eine Planung des Entsorgungsbetriebs am Ortsrand von Renquishausen ist aufgrund der hohen Emissionswerte sowohl für die Bewohner als auch vielfältige Betriebe generell nicht zumutbar.

Die bestehende Schredderanlage verfügt für den geplanten Standort bereits über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung und dient zur Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen und deren Verwertung sowie zur Behandlung von Bauschutt. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird der Bereich von der Schredderanlage nur hinsichtlich seiner Nutzung durch den Bebauungsplan gesichert. Entsprechend den Festsetzungen sind dort Eingriffe, die in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen könnten, nicht zulässig.

Das ausgewiesene Industriegebiet auf dem Flurstück Nr. 1803 soll vollumfänglich überplant werden. Es wird eine ausreichende Eingrünung des Gebiets vorgesehen, um das Erscheinungsbild einer natürlichen Umgebung nicht weiter zu beeinträchtigen.

Eine verkehrliche Erschließung ist über die L 443 gegeben und soll um eine Linksabbiegespur erweitert werden.

## 1.2 Ausgangssituation

Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich des geplanten Industriegebietes „Schrand“ umfasst teilweise das Flurstück Nr. 1803. Südöstlich innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im derzeitigen Bestand ein ca. 0,08 ha großer Schredderplatz sowie Fläche zur Ablagerung. Ein großer Teil des Geltungsbereichs wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Renquishausen.

Das Plangebiet grenzt im Süden an eine naturdenkmalgeschützte Allee an, die direkt an die L 443 anbindet. Die Erschließung des Schredderplatzes erfolgt derzeit über die von der Allee abzweigende Deponiezufahrt.

Das geplante Industriegebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 888 bis 879 m ü. N.N., wobei die L 443 auf einer Höhe von ca. 888 m ü. N.N. liegt. Insgesamt handelt es sich somit um eine relativ ebene Fläche, deren Gelände nach Südosten, zum Schredderplatz hin, abfällt.





Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Gemeinde Renquishausen. Durch die unmittelbare Nähe zu der L443 sowie den immissionsschutzrechtlich genehmigten Schredderplatz und das Angrenzen an die bestehende und in Betrieb befindliche Erddeponie von Renquishausen ist die Lage des gewählten Standorts für das geplante Vorhaben besonders geeignet.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

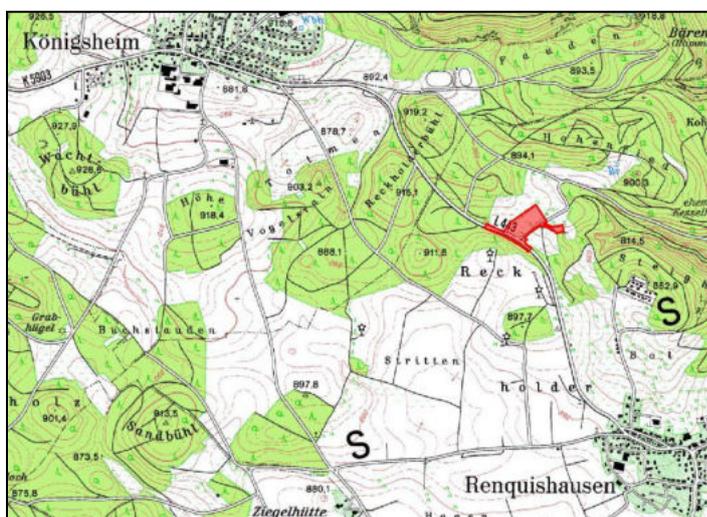


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

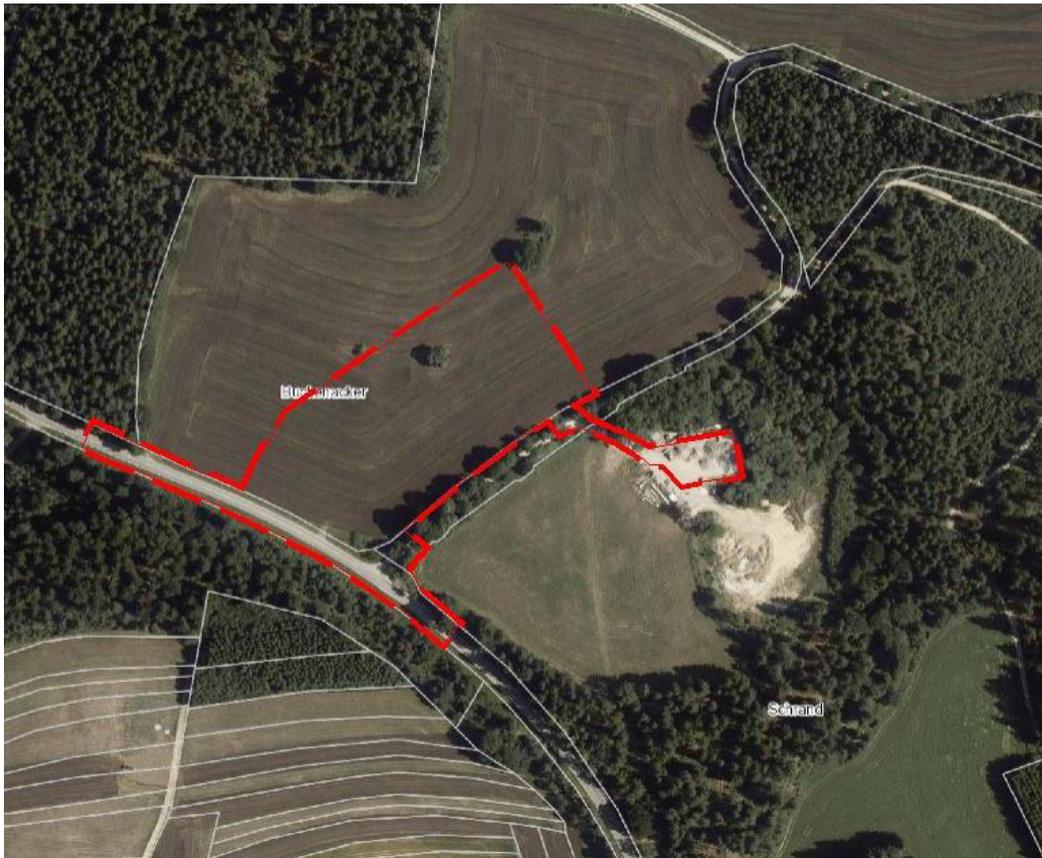


Abbildung 3: Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

## 2. Erschließung

### 2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes erfolgt von der L 443 aus über eine geplante Linksabbiegespur der Klasse LA3. Darüber hinaus besteht ein direkter verkehrlicher Anschluss zu dem bestehenden Schredderplatz.

### 2.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung obliegt dem Betreiber.

### 2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Herstellung und Unterhaltung der Abwasserbehandlungsanlagen sowie der Leitungen zur Versorgung mit Frischwasser obliegt dem Betreiber.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Hierzu ist eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungsfläche erforderlich.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan „Schwarzwald – Baar - Heuberg“ auf einer sonstigen landwirtschaftlichen Fläche sowie teilweise auf einer als „Grenz- und Untergrenzflur“ ausgewiesenen Fläche. Das Vorhaben steht somit teilweise einem Grundsatz der Raumordnung entgegen. Aufgrund des Erfordernisses im Gemeindegebiet einen deponienahen Standort für die Aufbereitung von Aushubmaterialien langfristig zu sichern wird das Plangebiet am dargestellten Standort ausgewiesen. Die Gemeinde Renquishausen ist flächenhaft umschlossen von Bereichen der Grenz- und Untergrenzflur. Der gewählte Standort für die geplante gewerbliche Entwicklung ist der geeignetste.

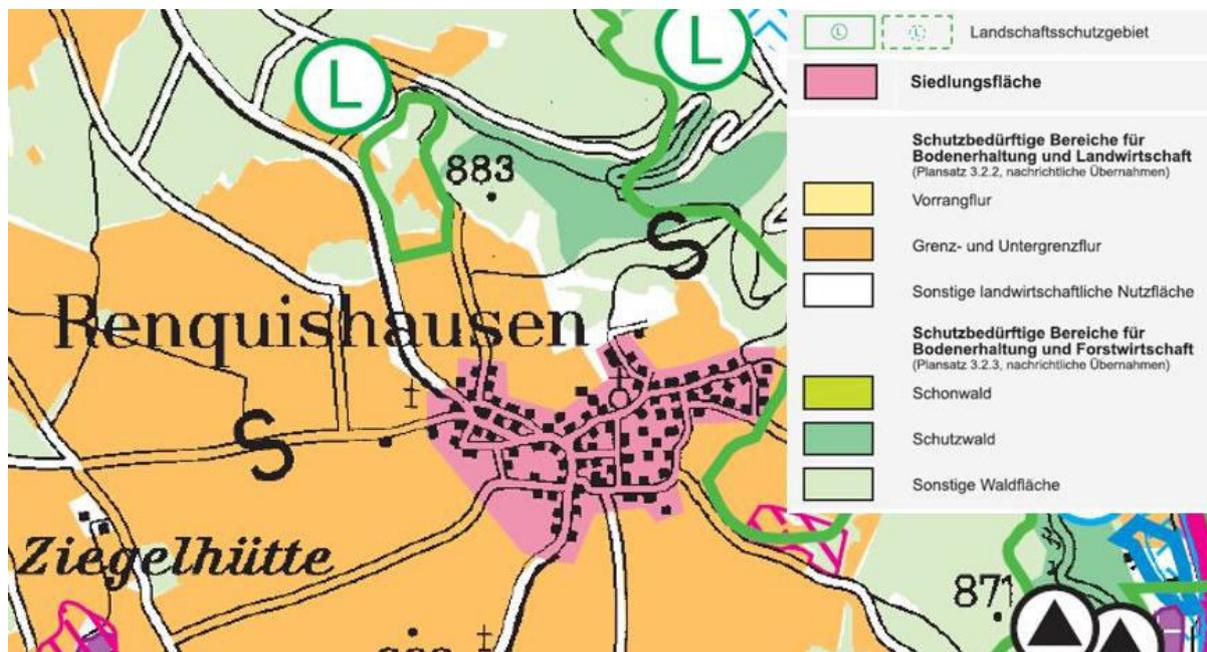


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg, unmaßstäblich

#### 3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Donau-Heuberg weist den Bereich des Plangebietes zum einen als Fläche für die Landwirtschaft, zum anderen als Sonderbaufläche „Schredderplatz“ aus.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Industriefläche dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes möchte der Gemeindeverwaltungsverband Donau-Heuberg den Bereich des Plangebietes als geplante industrielle Baufläche ausweisen. Ein Aufstellungsbeschluss zur 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde bereits gefasst. Die frühzeitige Beteiligung ist bereits durchgeführt worden.

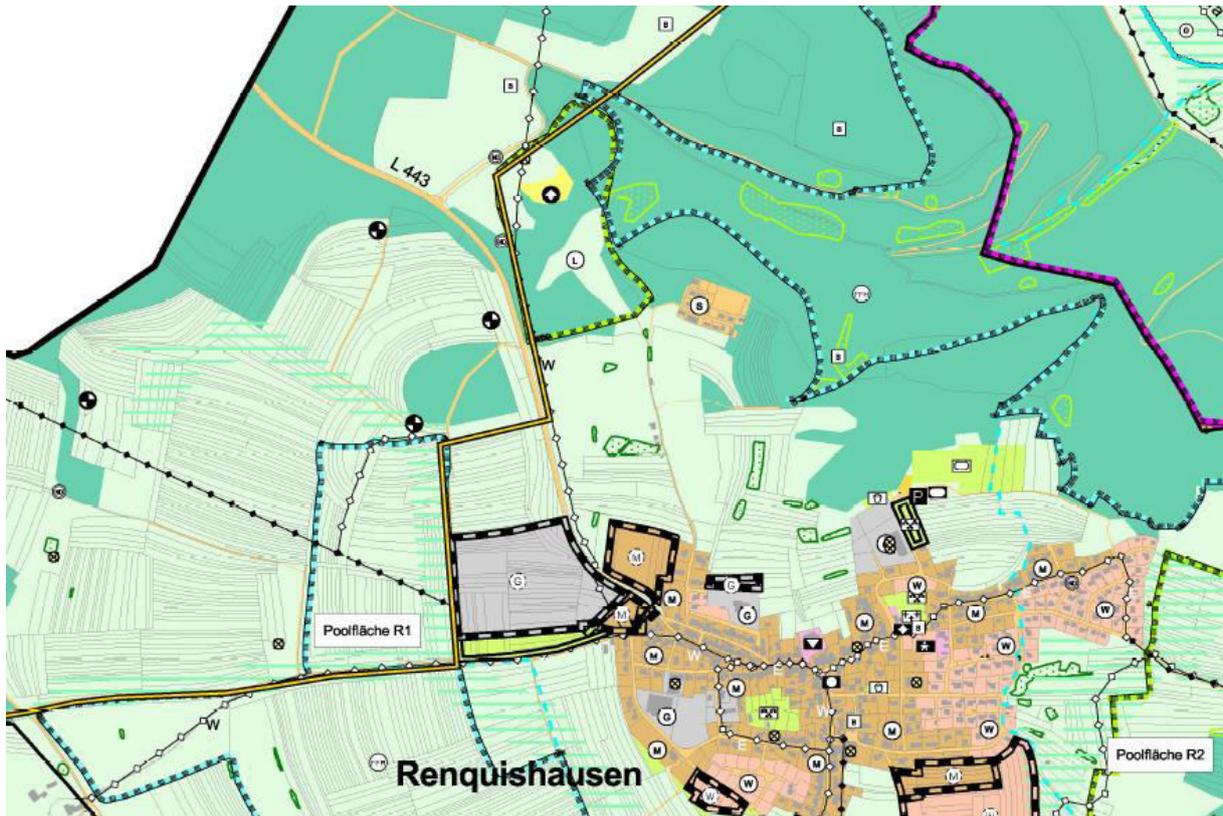


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Industriegebiets nordwestlich von Renquishausen zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Baugebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 16) der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO im geplanten Industriegebiet nicht zugelassen.

Um sonstige Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden sind innerhalb der Teilfläche 2 Eingriffe oder Änderungen, die von der durch die BImSchG-Genehmigung zugelassenen Nutzung abweichen, nicht zulässig.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus den Anforderungen der

BauNVO. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8 sowie die Festsetzung der Geschossfläche mit 1,6 soll eine flächige Bebauung in Form von Lagerhallen, einem zweigeschossigen Bürogebäude und sonstigen baulichen Anlagen ermöglichen. Dadurch wird dem Betrieb die Möglichkeit eröffnet, das geplante und ausschließlich den betrieblichen Zwecken dienende Vorhaben im ausreichenden Maß zu realisieren.

Um das Landschaftsbild optisch nicht zu beeinträchtigen, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 11 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit u.a. einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 100 m werden den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung des Gewerbegebiets zugesprochen. Für die betrieblichen Abläufe einer umfangreichen Lagerung und Umschlag von Bodenmassen ist dies sinnvoll.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zur Umgebung gewährleistet werden. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen nicht zulässig. Um den Bauherren bei der Überplanung des Gewerbegebiets nicht einzuschränken, wird ein großes Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die freie Wahl der Firstrichtung wird zugelassen, um sowohl eine maximale Ausnutzung des Baugebiets zu ermöglichen und um Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen nutzen zu können.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Umfahr-, Wende- und Parkmöglichkeiten für Betriebsfahrzeuge und Besucher auf dem Baugrundstück bereitzustellen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und ausreichende Abstände zu der Umgebung zu gewährleisten werden nicht überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ausschließlich in den überbaubaren Flächen zugelassen.

Die rechtlich verbindliche getrennte Erfassung und Beseitigung von Abwasser und verschmutztem Oberflächenwasser erfordert die möglichst direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den natürlichen Gewässerkreislauf. Mittels Versickerung auf dem Baugrundstück kann diese Verpflichtung erfüllt werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Gewährleistung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs notwendig.

Aus ökologischen Gründen und um das Landschaftsbild optisch nicht zu beeinträchtigen ist eine randliche Eingrünung des Plangebiets erforderlich, die als Maßnahme 1 (M1) festgesetzt wird. Zudem soll ein harmonischer Übergang von versiegelten Flächen zu bestehenden Grünflächen geschaffen werden.

Durch das Pflanzgebot PFG 1 sollen u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleistet werden. Die Pflanzbindung PFB 1 dient dem Schutz der bestehenden denkmalgeschützten Allee entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. Das Erscheinungsbild der Allee sollte aus landschaftsbildprägenden Gründen gewahrt bleiben. Aus diesem Grund sind ausreichende Abstände zum Industriegebiet und der geplanten Bebauung erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan durch die Festlegung von PFG 1 und PFB 1 sichergestellt.

## **5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Gemeinde Renquishausen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Mit der Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 0° bis 35° können die Anforderungen an eine zeitgemäße industrielle Bebauung erfüllt werden.

Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind spiegelnde Materialien bei Fassadengestaltung und glänzende Materialien bei Dacheindeckung sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Die Vorschrift zur zwingenden Dachbegrünung wurde festgesetzt, um die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu reduzieren.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden beleuchtete Werbeanlagen, Fremdwerbung, Booster, bewegte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen ausgeschlossen. Aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 Abs. 2 LBO werden innerhalb der nicht überbaubaren Fläche keine Werbeanlagen zugelassen.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m soll ein teilweise offen wirkendes Industriegebiet gewährleisten. Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Personen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz von Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Um negative Auswirkungen auf Tiere möglichst zu minimieren, wird in den Nachtstunden und außerhalb der Betriebszeiten die Außenbeleuchtung untersagt.

## **6. Natur und Landschaft**

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplanes. Diese sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt. Ebenso ist dem Anhang die Natura 2000-Vorprüfung beigefügt, welche in den Hinweisen auf die bereits 2013 im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Brecheranlage erstellte Natura 2000-Vorprüfung verweist.

## 7. Flächenbilanz

	Fläche in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	22.011

### darin enthalten:

Industriegebietsfläche	12.635
- davon bestehender Schredderplatz	1.024
Verkehrsflächen	3.663
Fläche für PFG 1	2.018
Fläche für PFB 1	830
Fläche für M1	2.865

**Aufgestellt:**  
Balingen, den 05.03.2021

Tristan Laubenstein  
Büroleitung

**Ausgefertigt:**  
Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer  
Bürgermeister