

Gemeinde Renquishausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Bohl, 1. Änderung“ 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	7
5	Hinweise.....	8
6	Pflanzlisten	9
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	11
8	Begründung.....	14
	Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung	Anhang

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 16. Dezember 2021

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		bis
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Gegenüber dem seit 08.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan „Bohl“ sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bohl, 1. Änderung“ verschiedene Änderungen vorgenommen worden. Daher werden die bisher geltenden Festsetzungen für den Bereich des ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebiets aufgehoben. Stattdessen wird ein Mischgebiet mit neuen Festsetzungen ausgewiesen. Ein Teil bleibt als Gewerbegebietsfläche erhalten. Dort gilt die neue Baugrenze. Zudem wurde die Knödellinie entfernt, sodass die Festsetzungen zum Gewerbegebiet aus dem Jahr 1988 auch für den Bereich des ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebiets gelten.

Allgemein geltende planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bohl, 1. Änderung“:

1. 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.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücke innerhalb der Mischgebietsfläche werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 1 und 2 (Nr. 1, 2, 4 und 6) BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 (Nr. 3, 5, 7 und 8) und Abs. 3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Vollgeschoss § 18 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit maximal II festgesetzt.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

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

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-Höhe ü. N.N.) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Aus technischen Gründen darf die festgelegte Erdgeschossrohfußbodenhöhe von 893.93 um etwa 0,50 m überschritten werden.

Für Anlagen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen, ist eine Übertagung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 1,20 m zulässig.

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

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Bei Senkrechtstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

Mit der Garage ist bei Parallelstellung ein Abstand von mind. 1,0 m zu der Straße einzuhalten.

Bei Parallelstellung der Garage ist die der Straße zugewandte Seite durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen.

Als Grenzbauten müssen Garagen im geschlossenen Baukörper und in Form und Farbe einheitlich mit der Nachbargarage erstellt werden.

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

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

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB

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

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

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

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

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,80 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

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

Maßnahme 1 (M1)

Gestaltung der befestigten Flächen

Um das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen sind befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Maßnahme 2 (M2)

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Maßnahme 3 (M3)

Vermeidung von Steingärten

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2% der Grundstücksfläche begrenzt.

Maßnahme 4 (M4)

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringen Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampf lampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.

10. 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. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ sind je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 und zwei heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf mindestens 10 m² der Grundstücksfläche ist eine Blumenwiese mit einer artenreichen Blumenmischung (z.B. Bunter Saum, Kleinpackung für 10 m², Nr. 11 von Rieger-Hofmann GmbH) einzusähen.

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Gemeinde Renquishausen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

zulässige max. Gebäudehöhe
EFH-Höhe in Meter über NN

5 Hinweise

1. Wasserschutz

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

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Tuttlingen anzuzeigen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der nicht zum Zwecke des Ausgleichs anderen Orts eingebracht wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück soweit möglich wieder zu verwenden.

Bei Zutage treten von optischen Auffälligkeiten (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken, u.ä.) oder geruchlich auffälligem Aushubmaterial ist dieses separat zu lagern und Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen aufzunehmen. Eine Verwertung von Aushubmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen; die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

3. Denkmalpflege

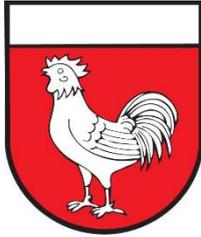
Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze mittlerer Standorte	
Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte	
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 3: Obstbäume		
Obstbäume		
<i>Artnahme</i>		<i>Pflanzqualität</i>
Apfelbäume in den Sorten, z.B.	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten, z.B.	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten, z.B.	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Untertländer Dolleseppler	Hochstamm



Gemeinde Renquishausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Bohl, 1. Änderung“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 16. Dezember 2021

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Für die Gestaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bohl, 1. Änderung“ liegenden Grundstücke innerhalb der Mischgebietsfläche werden nach § 74 LBO BW folgende und im Plan dargestellte örtliche Bauvorschriften getroffen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 33° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung und Dachgestaltung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig und werden begrüßt.

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Unter dachparallelen Solarmodulen, die ca. ¾ der Dachfläche bedecken, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.). Zudem ist die Verwendung dieser Materialien im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, die nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile dauerhaft zu begrünen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Dächern der Gebäude nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sowie Booster oder Fahnenwerbung sind auszuschließen.

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

Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

In den Bereichen von Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten. Hiermit wird auf die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6 verwiesen.

Die maximale Höhe der Einfriedungen bemisst sich von der Oberfläche der Erschließungsstraße bis zum höchsten äußeren Punkt der Einfriedungen. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Im Weiteren wird auf die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes §§ 11-22 NRG verwiesen.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände, die Sichtschutz bieten, sind ausschließlich entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet oder zum Mischgebiet hin zulässig. Die maximale Höhe der geschlossenen baulichen Einfriedungen ist auf 2,0 m zu beschränken. Mit geschlossenen baulichen Einfriedungen darf ein Abstand von maximal 2,50 zu der Grundstücksgrenze genommen werden.

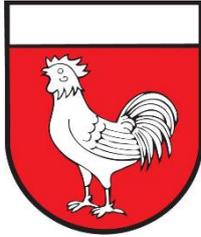
Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist generell nicht zugelassen.

Aufgestellt:
Balingen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Ausgefertigt:
Gemeinde Renquishausen, den

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister



Gemeinde Renquishausen
Landkreis Tuttlingen

Bebauungsplan „Bohl, 1. Änderung“

8 Begründung mit Umweltbeitrag

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 16. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	16
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	16
1.2	Ausgangssituation	17
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	18
2	Erschließung.....	20
2.1	Verkehrliche Erschließung	20
2.2	Energieversorgung	20
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	20
3	Übergeordnete Planungen.....	20
3.1	Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg	20
3.2	Bauleitplanung.....	21
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
6	Bebauungsplanverfahren.....	24
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	25
7.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	25
7.2	Wirkfaktoren des Planungsvorhabens.....	26
7.3	Prüfung der UVP Pflicht.....	26
7.4	Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten	26
7.5	Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen	27
7.6	Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung.....	27
7.7	Planinterne Maßnahmen.....	29
7.8	Fazit zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	31
8	Flächenbilanz	31
9	Quellen	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Sachverhalts	17
Abbildung 2:	Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung	18
Abbildung 3:	Übersichtslageplan	19
Abbildung 4:	Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild	19
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg	20
Abbildung 6:	Ausschnitt des FNP des GVV Donau-Heuberg	21

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Renquishausen beabsichtigt, einen Teilbereich des seit 08.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bohl“ als Mischgebiet auszuweisen, um innerhalb des neu vermessenen Flurstücks 1636/1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen. Zudem soll im Plangebiet weiterhin Baurecht für Geschäfts- und Bürogebäude bestehen, die innerhalb des Flurstücks 1636 errichtet werden können. Aufgrund der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Bohl, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bisher war die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Demnach waren dort Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Dies entspricht nicht dem aktuellen Bedarf, sodass aufgrund der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum, die Gemeinde entschieden hat, die Fläche für ein Wohnhaus und sonstige Betriebe zur Verfügung zu stellen. Eine gemischte Nutzung für das Plangebiet ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zweckmäßig.

Im Wesentlichen beziehen sich die Änderungen auf die Art der baulichen Nutzung, Festlegung von neuen Baugrenzen und die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung des östlich angrenzenden Betriebsgeländes. Das geplante Mischgebiet wird zum Teil entlang der neu vermessenen Grundstücksgrenze ausgewiesen. Dadurch reduziert sich die Baugrenze auf die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets und weitere kleinere überbaubare Bereiche innerhalb des Mischgebiets.

Mit der Fläche für eingeschränktes Gewerbegebiet entfällt auch die bisher dargestellte Knödelinie. Von dem Gewerbegebiet sind keine ausgehenden störenden Emissionen zu erwarten, weil dort ausschließlich solche baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Des Weiteren war im Plangebiet entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Pflanzgebot vorgesehen. Dieses sollte nach der bisherigen Festsetzung im konkreten Fall mit der Baugenehmigung festgesetzt werden. Um die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen im Plangebiet dauerhaft gewährleisten zu können und giftige Pflanzen auszuschließen, wird für das Mischgebiet ein allgemeines Pflanzgebot mit Pflanzlisten festgesetzt.

Das geplante Vorhaben fügt sich gut in die vorhandene Umgebung ein. Die Erschließung ist über den bestehenden ausreichend dimensionierten asphaltierten Weg gesichert. Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt 0,3 ha.

Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des seit 1988 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bohl“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Darstellung des Sachverhalts (Plangebiet = schwarze Balkenlinie, neu vermessene Grundstücksgrenze = rot)

1.2 Ausgangssituation

Im derzeitigen Bestand ist das Plangebiet überwiegend als eine Grünfläche vorzufinden.

Darüber hinaus verläuft im Plangebiet von Westen nach Osten ein asphaltierter Weg, der im Osten das Firmenareal erschließt. Vor dem Firmengebäude ist ein gepflasterter Platz vorzufinden, welcher teilweise als Parkfläche genutzt wird.

Das Gelände ist relativ eben und wird im Süden und Westen durch Hecken der Wohnbaugrundstücke begrenzt. Nach Norden hin eröffnen sich eine Fläche für die Landwirtschaft sowie die freie Landschaft mit Gehölzstrukturen.



Abbildung 2: Bestandsaufnahme Plangebiet und Umgebung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Randbereich der Gemeinde Renquishausen und umfasst vollständig das neu vermessene Flurstück 1636/1 sowie teilweise das Flurstück 1636. Es liegt auf einer Höhe von etwa 895 m über NN.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch eine Hecke des Wohnbaugrundstücks (Flst. Nr. 231/2) begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an weitere Wohnbaugrundstücke (Flst. Nr. 230/2 und 1632) sowie den „Buchweg“ (Flst. Nr. 1679) an. Im Norden sind landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 1637) vorzufinden. Im östlichen Bereich liegt das teilweise innerhalb des Plangebiets liegende gewerbliche Grundstück (Flst. Nr. 1636), welches im derzeitigen Bestand ein Betriebsgebäude mit Stellplätzen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage des Plangebietes dar.

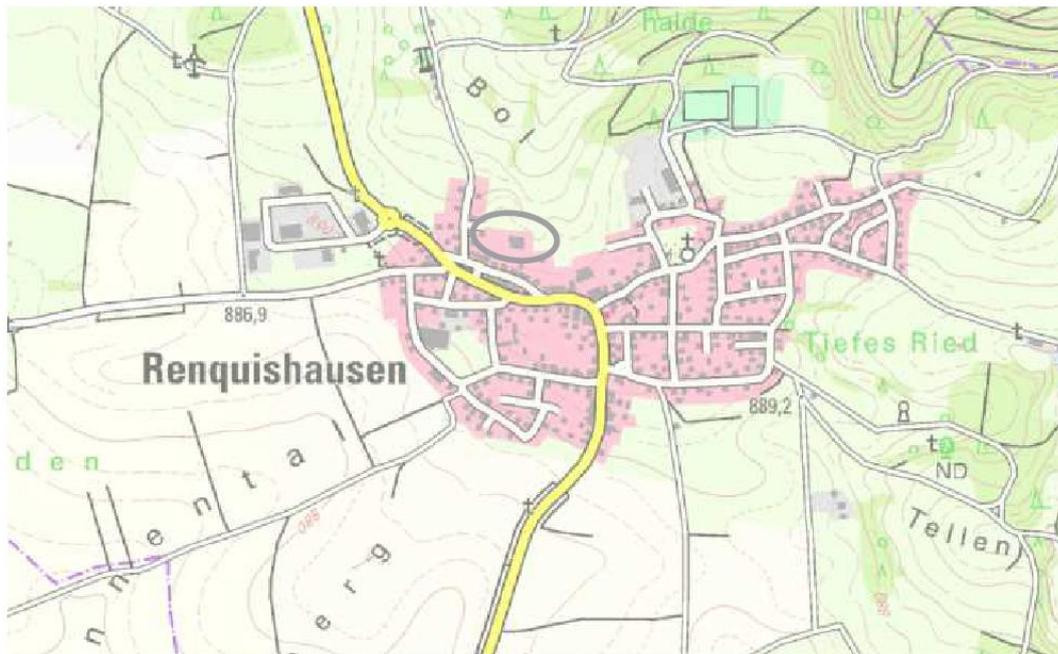


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = grau)

Des Weiteren ist das ca. 0,3 ha große Plangebiet in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Vorhabensgebiet mit hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebiets und des Gewerbegebiets ist über den bestehenden asphaltierten Weg gesichert. Der Weg schließt im Westen an den „Buchweg“ (Flst. Nr. 1679) an.

2.2 Energieversorgung

Zuständig für die Energieversorgung ist die Netze BW GmbH.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde Renquishausen gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass über das neue Grundstück Flst. 1636/1 der Mischwasserkanal des Firmengebäudes verläuft.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,3 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bohl“, welcher im Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg als Siedlungsfläche dargestellt ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg, unmaßstäblich

3.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Donau-Heuberg weist den Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan „Bohl, 1. Änderung“ wird somit nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abweichung vom Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.



Abbildung 6: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Zudem wird die im Bebauungsplan „Bohl“ (rechtskräftig seit 08.09.1988) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Fläche auf den über die Knödellinie hinaus gehenden Bereich erweitert. Die bisher geltenden Festsetzungen für den Bereich des ehemaligen eingeschränkten Gewerbegebiets werden aufgehoben. Für das gemäß § 6 BauNVO ausgewiesene Mischgebiet gelten die im Nachfolgenden begründeten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Bohl, 1. Änderung“. Im Bereich der Gewerbegebietsfläche gelten die angepasste Baugrenze sowie die Festsetzungen aus dem Jahr 1988. Dies ist zweckmäßig, weil die geplante Nachverdichtung im Bereich des Mischgebiets erfolgen soll.

Mit der Festsetzung von neuen Baugrenzen sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grundstücken gewährleistet werden. Zudem sollen den Bauherren größere Freiheiten bei der Überplanung der Mischgebietsfläche zugesprochen werden. Aus diesem Grund werden möglichst große Baufenster und keine konkreten Standorte für die Errichtung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Begründung zum Mischgebiet als festgesetzte Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des für das Baugebiet vorgesehenen Vorhabens. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen vorwiegend dem Zwecke der gemischten Nutzung dienen.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, um den Gebietscharakter der nahen liegenden Wohnbebauung durch störende Immissionen nicht zu gefährden.

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

Die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen begründen sich durch das Erfordernis innerhalb des Plangebiets eine ortsbild- sowie landschaftsbildverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Zudem soll mit der Festsetzung der Grundflächenzahl weiterhin das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden. Aus diesen Gründen wird die GRZ mit 0,6, die GFZ mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 7,50 m beschränkt.

Um in Zeiten des Klimawandels die Nutzung der Sonnenenergie zu fördern und eine Installation der Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlage auf den Dächern der geplanten Gebäude zu ermöglichen, dürfen die genannten Anlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe um 1,20 m überragen.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze dienen dazu, im Mischgebiet ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Der einzuhaltende Stauraum vor der Garage soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird. Zudem wird dadurch Raum für den zweiten Stellplatz geschaffen.

Um die Mischgebietsfläche optimal ausnutzen zu können bzw. Grenzbebauung für Nebenanlagen zu ermöglichen, sind diese auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Die Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen dient der Möglichkeit zur sicheren verkehrlichen Erschließung der Grundstücke.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Die Duldungspflicht von Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind befestigte Flächen wie nicht überdachte KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen aus wasserdurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien herzustellen.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Das Pflanzgebot PFG 1 dient zum einen der wirkungsvollen Eingrünung der unbebauten Bereiche und zum anderen übernimmt es eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Die zu pflanzenden Bäume wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten. Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen.

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.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Daher werden zwar alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 33° zugelassen. Allerdings sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° zu begrünen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift werden den Bauherren Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Gebäudearchitektur zugesprochen, ohne von der Formgestaltung der benachbarten Bebauung stark abzuweichen. Durch die Schaffung von gestalterischen Freiheiten in der Bebauung der Grundstücke, kann die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich optimiert werden. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet. Somit wird auch empfohlen die Fassaden zu begrünen.

Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Für eine möglichst städtebauverträgliche Gestaltung der Baukörper werden Kunststoffverkleidungen bei Gebäudefassaden sowie grelle und fluoreszierende Oberflächen untersagt.

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Daher werden die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,0 m² zugelassen. Zudem werden beleuchtete Werbeanlagen sowie Booster oder Fahnenwerbung aus den oben genannten Gründen untersagt.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen wie Zäune oder Hecken, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, sollen einen offen wirkenden Straßenraum und zugleich einen von dem öffentlichen Bereich getrennten Erholungsbereich auf der privaten Grundstücksfläche

gewährleisten. Deshalb darf die Höhe der Einfriedungen entlang des öffentlichen Raumes 1,50 m betragen. Auf ausreichende Sichtverhältnisse ist im Bereich von Grundstückszufahrten aus Verkehrssicherheitsgründen zu achten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu bieten, ist mit Einfriedungen wie Zäune oder Hecken zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten. Geschlossene bauliche Einfriedungen sollen den künftigen Bewohnern des Hauses einen ausreichenden Sichtschutz auf das Haus und ein wenig Privatsphäre gewährleisten. Zudem sollen die geschlossenen Einfriedungen eine klare Trennung zwischen dem gegenüber liegendem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohnhaus darstellen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

6. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bei dem neu vermessenen Grundstück Flst. Nr. 1636/1 handelt es sich um ein unbebautes Einzelgrundstück im Innenbereich. Zudem ist das Flst. Nr. 1636 zum Teil ebenso unbebaut. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 4000 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung wurde durchgeführt. Diese ist als Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes der Begründung als Anhang beigelegt.

Zudem ist ein Umweltbeitrag erstellt worden. Der Umweltbeitrag ist dem vorliegenden Kapitel 7 zu entnehmen.

7.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6. Bebauungsplanverfahren, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² (deutlich) unterschreitet, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch gemäß §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und werden im vorliegenden Umweltbeitrag behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen zu einer hochwertigen und umweltverträglichen Gestaltung des Vorhabensgebietes. Hierbei sollen auch die artenschutzfachlichen Erfordernisse Berücksichtigung finden.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen

Tabelle 1: Naturschutzrechtliche Ausweisungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung

Schutzgebietskategorie	Ausweisungen inkl. Räumlicher Zuordnung
Biotope nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Naturschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Naturparks	Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Obere Donau“ (Schutzgebiets-Nr. 4)
Natura 2000-Gebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Landschaftsschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Waldschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Nationalparks	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und der Umgebung
Biotopverbund	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets

Wildkorridore nach Generalwildwegeplan BW	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Naturdenkmale	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets
Wasserschutzgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets und Umgebung
Überschwemmungsgebiete	Keine Ausweisungen innerhalb des Plangebiets

7.1 Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

7.2.1 Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Anlegen von Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten und Transportverkehr

7.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes
- Verlust von Vegetationsstrukturen

7.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser, Abfälle, Energie
- Lichtemissionen (Wohnnutzung)
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Wohnnutzung)

7.3 Prüfung der UVP Pflicht

Der Bebauungsplan begründet entsprechend § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Anlage 1 UVPG kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

7.4 Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Beim nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das etwa 60 m nördlich gelegene Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441). Durch die geplante Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet,

ergeben sich für die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets keine maßgeblichen Beeinträchtigungen.

7.5 Pflichten zur Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen

Schwere Unfälle, die eine Verpflichtung zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach sich ziehen, können bei der vorgesehenen Nutzung und Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen werden.

7.6 Bestandsbeschreibung und Umweltauswirkungen der Planung

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein bereits baurechtlich genehmigtes Gewerbegebiet, das bislang noch nicht baulich erschlossen wurde.

Tabelle 2: Beschreibung des Ausgangsbestands der Umweltbelange und der Auswirkungen der Planung

Umweltbelang Pflanzen / Tiere	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Die Biotoptypen des Vorhabensgebietes wurden in Anlehnung an den LFU-Biotopdatenschlüssel (LFU 2005) angesprochen. Die genauen Biotopdefinitionen sind der Arbeitshilfe „Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der LUBW (LUBW 2009) zu entnehmen.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um ein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Der gültige Bebauungsplan „Bohl“ aus dem Jahr 1988 weist den überwiegenden Teil des Gebiets als Gewerbebaufläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus (33.80, 60.10). Entlang des westlichen und südlichen Grundstückrandes ist zudem ein Pflanzgebot zur Anlage einer Baumhecke (41.22) ausgewiesen, das im Rahmen der Baugenehmigung festgesetzt werden sollte. Die bauliche Erschließung des Grundstückes ist bislang nicht erfolgt, so dass die Fläche derzeit von einer mäßig artenreichen Mähwiese (33.40) eingenommen wird.</p>	<p>Durch das Vorhaben wird die bestehende Gewerbebaufläche zu einem ca. 1.800 m² großen Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und ca. 210 m² zu einer Verkehrsfläche umgewidmet. Ca. 690 m² sollen weiterhin als Gewerbebaufläche ausgewiesen bleiben. Im Vergleich zur bestehenden Planung stellt die angestrebte Bebauungsplanänderung somit eine geringfügige innerörtlichen Nachverdichtung dar.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen / Tiere sind aufgrund der fehlenden hochwertigen Biotopstrukturen als gering einzustufen.</p> <p>Eine Betrachtung artenschutzrelevanter Arten erfolgt im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung.</p>
Umweltbelang Boden	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Nach der Geologischen Übersichtskarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (1:300.000) befindet sich das Untersuchungsgebiet in der geologischen Einheit des „Höheren Oberjuras“.</p> <p>Als vorherrschende Böden in der Kartiereinheit werden gemäß der Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg (Blatt CC7918, Stuttgart-Süd) Rendzina aus</p>	<p>Das Vorhaben sieht eine geringfügige innerörtliche Nachverdichtung vor. Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird sich daher der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Fläche etwas erhöhen.</p>

<p>Kalksteinschutt und -zusatz sowie Braunerde-Terra fusca aus Kalksteinverwitterungslehm genannt.</p> <p>Gemäß der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei dem im Gebiet vorkommenden Boden um Tonboden mit einer geringen natürlichen Bodenfruchtbarkeit.</p>	
Umweltbelang Wasser	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Grundwasser</p> <p>Entsprechend der hydrogeologischen Karte (1:350.000) des LGRB Baden-Württemberg befindet sich der Planbereich in der Formation des „Höheren Oberjuras“. Dabei handelt es sich um einen Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Grundwasserführung.</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>Innerhalb des Vorhabensbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.</p>	<p>Infolge der angestrebten innerörtlichen Nachverdichtung wird sich der Überbauungs- und Versiegelungsgrad der Fläche im Vergleich zum bestehenden Baurecht etwas erhöhen. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser als unerheblich einzustufen.</p>
Umweltbelang Klima / Luft	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist Bestandteil des Siedlungskörpers von Renquishausen und weist keine klimarelevante Bedeutung für die Kaltluftproduktion und die Luftregeneration auf.</p>	<p>Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Kaltluftproduktion und Luftregeneration, müssen die von der vorgesehenen Nachverdichtung des Siedlungsbereichs ausgehenden Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima / Luft als unerheblich eingestuft werden.</p>
Umweltbelang Landschaftsbild	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungskörpers von Renquishausen, angrenzend an Gewerbe- und Wohnbauflächen und ist nur sehr eingeschränkt aus nördlicher Richtung einsehbar. Innerhalb des Plangebiets sind keine prägenden Landschaftselemente vorhanden.</p>	<p>Die Planung führt zu einer weiteren Verdichtung des Siedlungsraumes von Renquishausen. Durch den Entfall der Baumhecke nimmt die Durchgrünung ab.</p> <p>Die Verschlechterung des Landschaftsbilds ist aufgrund der geringen Einsehbarkeit und der vorhandenen Vorbelastungen in diesem Bereich als unerheblich einzustufen.</p>
Umweltbelang Fläche	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
<p>Der aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesenen, unbebaute Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Renquishausen.</p>	<p>Durch die Lage im Innenbereich kommt es zu einer Verdichtung der Bebauung und dadurch zu einer Verminderung des Siedlungsdrucks auf unbebaute Flächen im Außenbereich.</p> <p>Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.</p>
Umweltbelang Mensch	

Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gewerbegebiets und grenzt südlich und westlich unmittelbar an Wohnbauflächen an. Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.	Die geplante Umwidmung des eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet führt zu keinen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbaunutzung. Gleiches trifft auch für die Erholungsfunktion zu.
Umweltbelang Kultur und sonstige Sachgüter	
Ausgangsbestand	Auswirkungen der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung
Im Planungsbereich befinden sich keine Kultur und sonstige Sachgüter.	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	
Vorhabenbedingte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen, die über die bei den einzelnen Umweltbelangen aufgeführten Auswirkungen hinausgehen können, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	

7.7 Planinterne Maßnahmen

7.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Gestaltung der befestigten Flächen

Um das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen sind befestigte Flächen wie Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze usw. mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Schotterrassen, offenporigen Pflastern o.ä. herzustellen soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Gestaltung der unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten oder nicht für die Anlage von Zugängen und Stellplatzflächen erforderlichen Bereiche innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Vermeidung von Steingärten

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist bis zu einer Fläche von 2% der Grundstücksfläche begrenzt.

Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (wie 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen

möglichst geringen Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.

Umgang mit Boden

Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und, soweit für die gärtnerische Gestaltung des Grundstücks verwendbar, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf dem Baugrundstück einzubauen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Denkmalschutz und Fundbergung

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

7.7.2 Maßnahmen der Grünordnung

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. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Alternativ sind je 250 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum (Stammumfang 14-16, 3 x verpflanzt) der Pflanzliste 3 und zwei heimische, standortgerechte Sträucher (Qualität 60 – 100, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf mindestens 10 m² der Grundstücksfläche ist eine Blumenwiese mit einer artenreichen Blumenmischung (z.B. Bunter Saum, Kleinpackung für 10 m², Nr. 11 von Rieger-Hofmann GmbH) einzusäen.

7.8 Fazit zu den Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die Umwidmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet im Innenbereich von Renquishausen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Vorbelastungen durch die angrenzende Nutzung tritt keine erhebliche Verschlechterung des Naturhaushaltes ein.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	2.703

darin enthalten:

Mischgebietsfläche	1.805
Gewerbegebietsfläche	686
Verkehrsflächen	212

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Gemeinde Renquishausen, den

i.V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Jürgen Zinsmayer
Bürgermeister

9. Quellen

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) 2009: Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – Online-Veröffentlichung: http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50150/arten_biotope_landschaft.pdf?command=downloadContent&filename=arten_biotope_landschaft.pdf&FIS=200

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LFU) 2005: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. – Eigenverlag LFU, Karlsruhe.