

Gemeinde Immendingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Donau-Hegau II“

vom 19.09.2022

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Gewerbeflächenbedarfsnachweis
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Umweltbericht / Gutachten / Untersuchungen
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Ansiedlung und Einweihung des „Prüf- und Technologiezentrums“ in Immendingen wirkt als Magnet für Gewerbebetriebe, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen. Dies betrifft nicht nur Betriebe aus der Automobilbranche, sondern auch, durch die Nähe zu Tuttlingen, beispielsweise die Medizintechnik-Branche. Hierdurch entsteht ein enormer Druck auf die Gemeinde Immendingen adäquate Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“ sind sämtliche Fläche veräußert, sodass hier kein weiteres Entwicklungspotential mehr besteht.

Um das Thema Gewerbeflächenentwicklung ganzheitlich zu beleuchten, wurde für die Gemeinde Immendingen eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Gewerbe“ durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass viele der noch im Flächennutzungsplan enthaltene gewerbliche Bauflächen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (z. B. Hochwassergefahr in Donautal-Lage) nicht bzw. nur mit erheblichen Aufwand zu entwickeln wären. Erklärtes Ziel der Gemeinde Immendingen ist somit zukünftig die gewerbliche Nutzung im Bereich „Donau-Hegau“ zu konzentrieren und dort Flächen neu auszuweisen. Synergieeffekte lassen sich dort effektiv nutzen, die Erschließung ist gesichert und eine Ansiedlung auch von größeren Gewerbebetrieben wäre hier möglich.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für das ca. 17,4 ha große Gebiet gefasst.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auf kommunaler Ebene die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen.

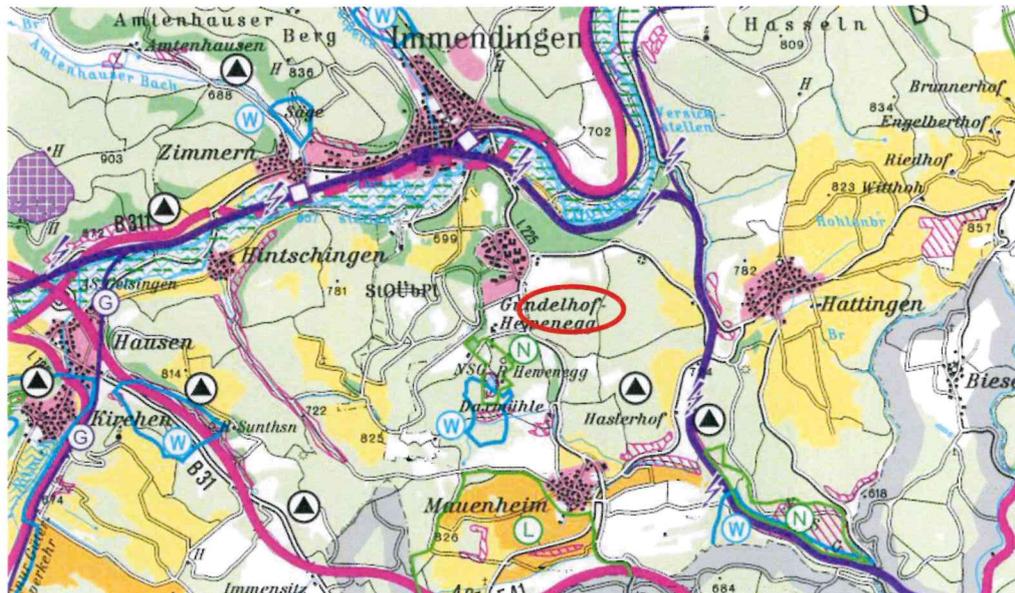


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalverband Nordschwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit Plangebiet in rot

Der Regionalplan Nordschwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.03.2003 ordnet die Stadt Immendingen als Unterzentrum ein und liegt auf der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen - Tuttlingen (- Meßkirch). Gemeinsam mit der Stadt Geisingen hat Immendingen die Funktion eines Doppelzentrums. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte sonstige Waldfläche festgelegt. Das Gebiet „Donau-Hegau“ ist darin noch nicht als Siedlungsfläche berücksichtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen wurde am 12.04.2000 genehmigt. Diese stellte für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB) dar.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB war somit nicht gegeben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Donau-Hegau II“ wurde am 29.01.20021 gefasst.

Während des Verfahrens, nach den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, hat sich die Notwendigkeit ergeben, eine Gesamtfortschreibung Gewerbe

durchzuführen, da einige der Bestandsflächen, die im Flächennutzungsplan enthalten sind, aufgrund von tatsächlichen oder rechtlichen Hindernissen nicht entwickelt werden können. Demzufolge wurden alle notwendigen Anpassungen und Flächenherausnahmen in das Änderungsverfahren aufgenommen. Die Flächenneudarstellung im Bereich Donau-Hegau II wurde außerdem um nahezu die Hälfte verkleinert.

Der Gemeindeverwaltungsverband Immendingen-Geisingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.06.2022 den Feststellungsbeschluss in diesem Verfahren gefasst. Mit Schreiben vom 30.08.2022 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“ durch das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Stelle rechtsaufsichtlich genehmigt.

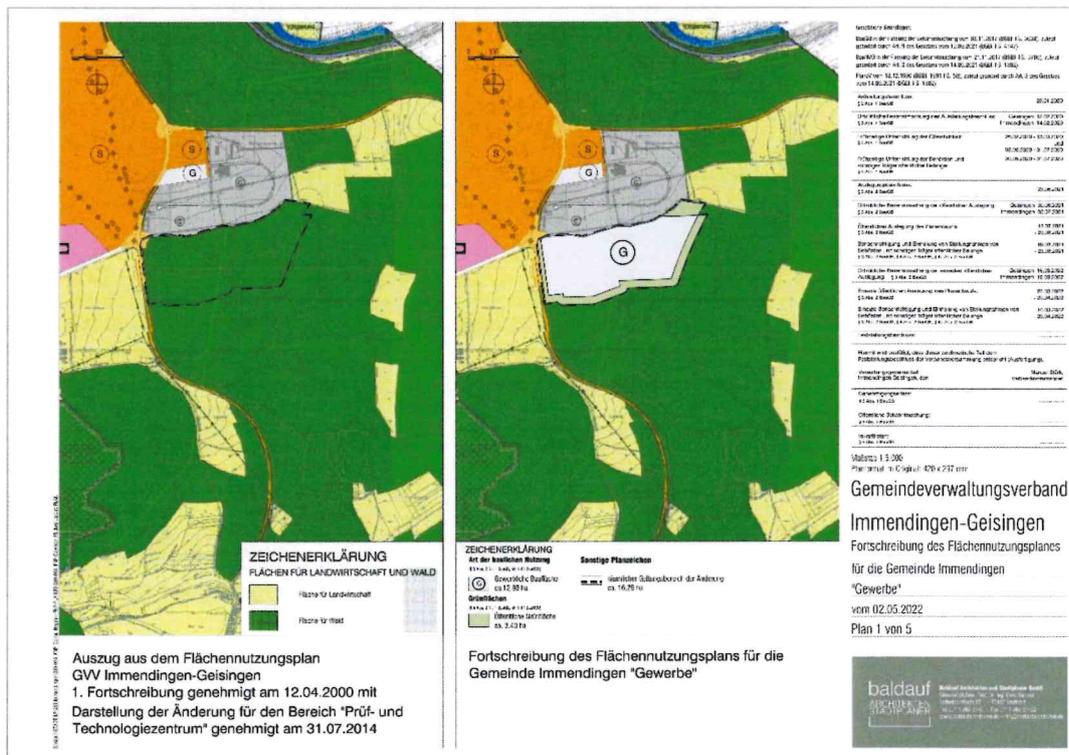


Abbildung 2: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“ vom 02.05.2022, Teilbereich „Donau-Hegau II“

2.3 Bebauungspläne

Im Norden des Plangebietes befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbe- und Industriegebiet Donau-Hegau“ (in Kraft getreten am 22.05.2015) sowie im Nordwesten der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ (i. K. g. 22.08.2014) mit 1. Änderung (i. K. g. 20.11.2020).

In beide Bebauungspläne wird in den Randbereichen eingegriffen, um die Übergänge zwischen den Plangebietes an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Die betrifft im Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ inkl. 1. Änderung:

- Flächenreduktion der öffentlichen Verkehrsfläche und Festsetzung als gewerbliche Baufläche aufgrund der aktuellen und angepassten Planung des Kreisverkehrsplatzes Süd.

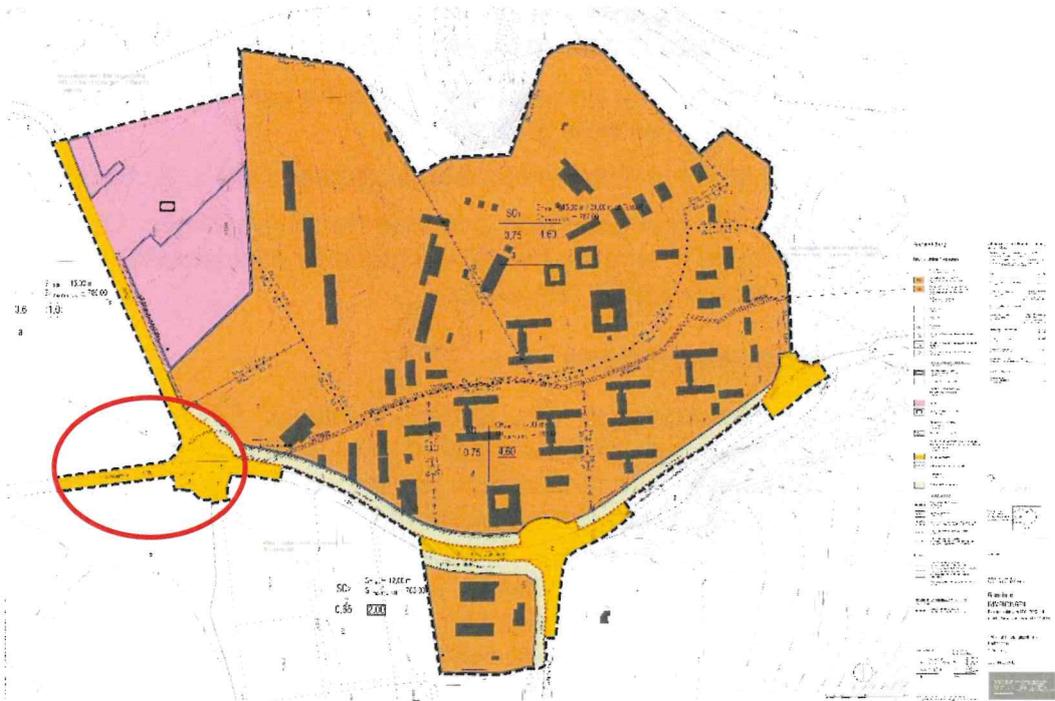


Abbildung 3: Bauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ – 1. Änderung mit betroffenem Änderungsbereich des aktuellen Bauungsplans in Rot (Norden ist rechts).

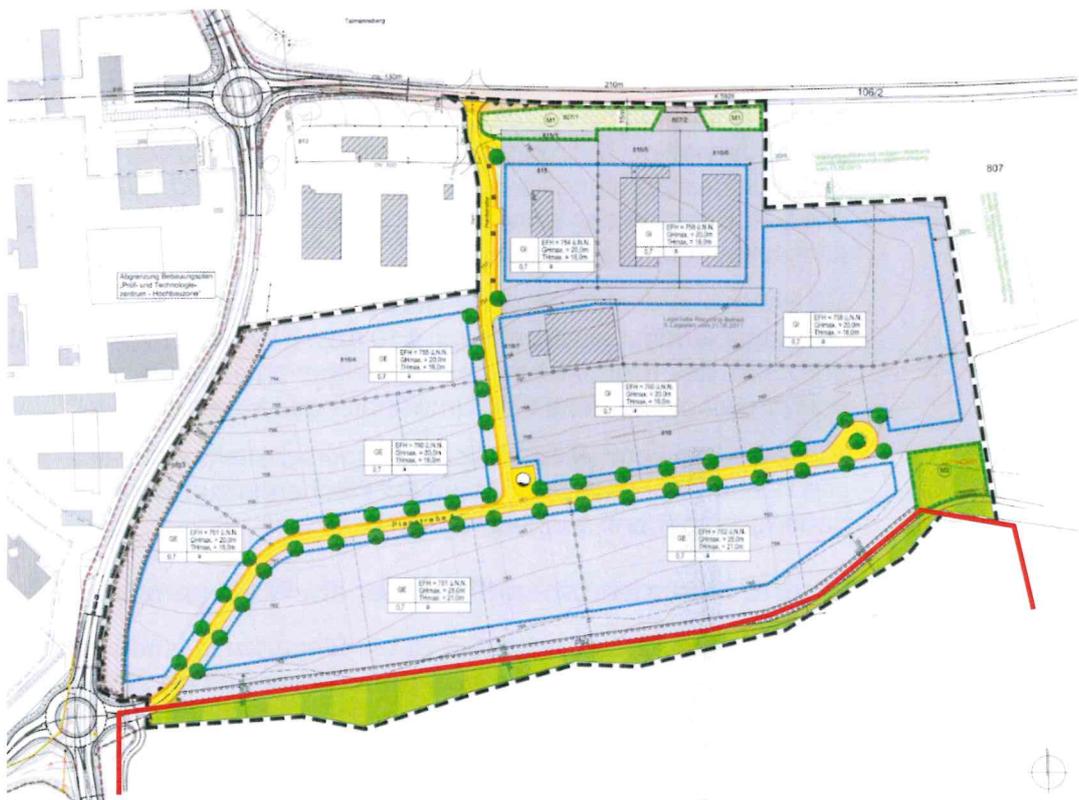


Abbildung 4: Bauungsplan „Donau-Hegau I“ mit Änderungsbereich in Rot.

Im Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „**Gewerbe- und Industriegebiet Donau-Hegau**“ werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Überplanung gewerblicher Baufläche zur Anknüpfung an das bestehende Straßennetz (zentrale Erschließung).
- Dadurch entstehender Änderungsbedarf wie z. B. Anpassung der Baugrenzen.
- Im Übergangsbereich zwischen den Baugebieten „Donau-Hegau“ und „Donau-Hegau II“ wird die bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

2.4 Waldumwandlung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu umfangreichen Waldinanspruchnahmen im Sinne des § 10 LWaldG. Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen können erst dann in Kraft gesetzt werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V. mit § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Diese ist somit eine wesentliche Voraussetzung für das Inkrafttreten des Bauleitplans. Die Umwandlungserklärung allein berechtigt jedoch noch nicht zur konkreten Umwandlung bzw. anderweitigen Nutzung von Waldflächen. Sie ersetzt somit nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG, begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist. Das Waldumwandlungsverfahren nach § 10 LWaldG bzw. die Beantragung der Umwandlungserklärung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Waldinanspruchnahmen im Sinne der §§ 9 und 10 LWaldG gehören nach Pkt. 17.2 der Anlage 1 des UVPG zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Die maßgebenden Größenwerte (UVP-Pflicht ab 10 ha Waldumwandlung) werden für den zu betrachtenden Bebauungsplan überschritten. Innerhalb der Bebauungspläne befinden sich Waldbestände im Umfang von ca. 16 ha, für die durch die bauleitplanerischen Festsetzungen anderweitige Nutzungen vorgesehen sind. Insofern ist eine „forstliche Umweltverträglichkeitsprüfung“ durchzuführen. Gemäß § 50 UVPG wird diese im Wesentlichen im Rahmen der Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Umweltbericht) durchgeführt.

Mit Schreiben vom 31.05.2022 wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Gewerbe“ nach § 10 Abs. 2 LWaldG i.V.m. § 64 Abs. 2 LWaldG unter Vorbehalt des Ergebnisses des Umweltberichtes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens eine Umwandlungserklärung erteilt.

Mit Schreiben vom 19.08.2022 der Körperschaftsforstdirektion wurde die vorbehaltliche Waldumwandlungserklärung auf Flächennutzungsplanebene ergänzend auf Bebauungsplanebene ausgesprochen.

2.5 Eingriff in landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen

Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriffen in landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung dieser Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist die Schaffung von gewerblich genutzten Baugrundstücken, u. a. auch als Industriegebiet. Auf-

grund der direkten Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbe- / Industriegebiet „Donau-Hegau“ bietet sich eine Erweiterung der Fläche aus städtebaulicher Sicht an. Die nähere Umgebung ist bereits gewerblich / industriell vorgeprägt, sodass keine Konflikte zu befürchten sind, die in unmittelbarer Nähe zu wohnbaulich genutzten Flächen entstehen würden. Des Weiteren stehen in der Gemeinde Immendingen keine Alternativflächen zur Verfügung die sich eignen würden, Baugrundstücke in dieser Größenordnung anzubieten. In direkter Nachbarschaft zum Prüf- und Technologiezentrum können Betriebe angesiedelt werden, die im engen Zusammenhang mit diesem stehen. Aufgrund der hohen Standortgebundenheit kommen für diese Nutzer Alternativflächen nicht in Betracht bzw. würde die mögliche Nutzung von Synergieeffekten verringern.

Auf die weiteren Ausführungen im nachfolgenden Kapitel **Gewerbeflächenbedarfsnachweis** wird verwiesen.

2.6 Planzeichnung

Nach § 1 Abs. 1 PlanzV sind die Maßstäbe der Planzeichnung so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Für die maßgebliche Planzeichnung (hier: zeichnerischer Teil) des Bebauungsplans wurde der Maßstab 1 : 1.000 gewählt. Bei dieser Darstellungsschärfe sind die Abgrenzungen des Geltungsbereichs, der Flurstücke und der Planinhalte eindeutig erkennbar.

3 Gewerbeflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden.

Der Gewerbeflächenbedarfsnachweis wird entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 geführt.

Da demzufolge *„ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentral-örtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein“*.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“. Da bereits auf dieser Ebene der Bauleitplanung der Bauflächenbedarfsnachweis geführt werden muss, wird dieser auch in diesem Verfahren abgehandelt. Auf die weiteren Ausführungen im Gewerbeflächenbedarfsnachweis zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen wird verwiesen. Nachfolgend ein kurzer Auszug hieraus:

„In Anbetracht der vorangegangenen Ausführungen lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:

- ⇒ Es **entfallen** durch Nutzungsänderung oder Herausnahmen dauerhaft **8,8 ha** Gewerbeflächen.
- ⇒ In der Gemeinde bestehen derzeit **Reserveflächen** in einer Größe von **5,6 ha**.
- ⇒ Es besteht ein **interner Bedarf** von **4,3 ha**, der nur durch Flächenneuausweisung gestillt werden kann.
- ⇒ Bei der Gemeinde wurde ein **externer Bedarf** von **5,9 ha** angemeldet.
- ⇒ Durch die Nutzungsänderungen-/herausnahmen und den angemeldeten Bedarfen steht die Gemeinde einem **Flächendefizit** von **13,4 ha** gegenüber.
- ⇒ Durch die Flächenneuausweisung im Gebiet „Donau-Hegau II“ in einer Größe von 12,9 ha, **unterschreitet** die Gemeinde Immendingen das ermittelte **Defizit von 13,4 ha.**“

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

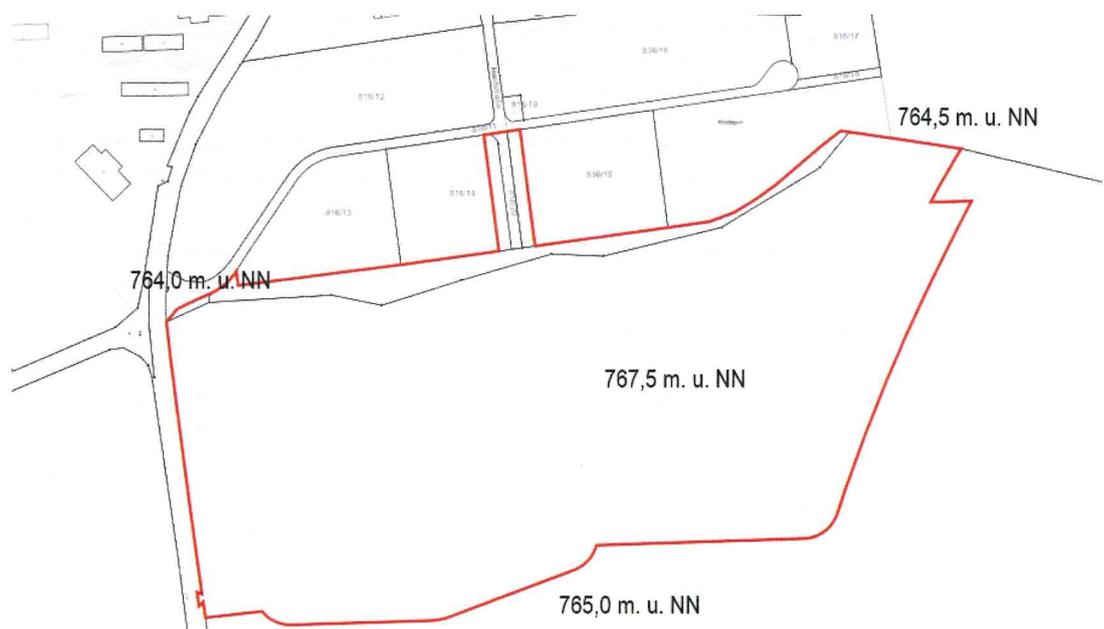
4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Immendingen gehört zum Landkreis Tuttlingen und liegt an der Oberen Donau. Die große Kreisstadt Tuttlingen liegt nordöstlich in etwa sieben Kilometern Entfernung, der Autobahnanschluss an die BAB A81 etwa fünf Kilometer westlich.

Immendingen befindet sich im Naturraum Baaralb und Oberes Donautal im westlichen Teil der Großlandschaft der Schwäbischen Alb.

4.2 Topographie

Das Plangebiet liegt in einer topographisch bewegten Landschaft. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt mittig mit ca. 767,5 m ü. NN und fällt nach Nordost auf ca. 764,5



m ü. NN und nach Nordwest auf ca. 764,0 m ü. NN ab. Nach Südost fällt das Gelände steil ab.

Abbildung 5: Topographie mit Plangebiet in rot

4.3 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet „Donau-Hegau II“ liegt östlich der L 225 und befindet sich vollständig in Waldflächen. Im direkten Anschluss des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ sowie im Nordwesten das „Prüf- und Technologiezentrum“. In ca. 300 m südwestlicher Entfernung befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Gundelhof“.

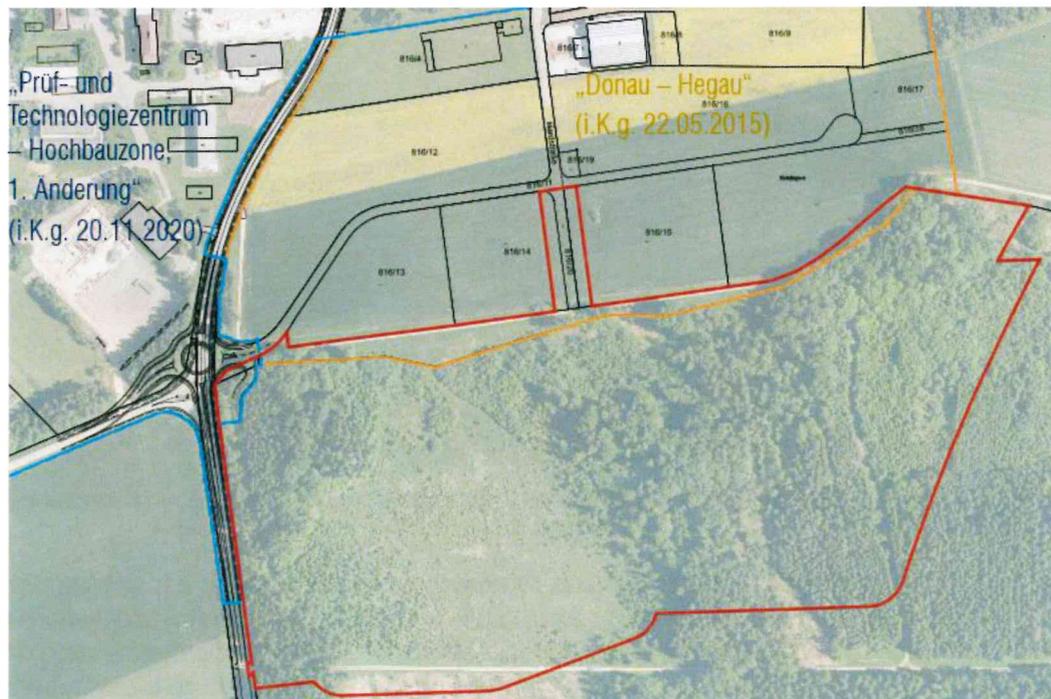


Abbildung 6: Abgrenzung des Plangebiets in rot

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des Flurstückes Nr. 1465.

Das Flurstück 816/20 liegt gänzlich im Plangebiet. Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke: 807, 816/15 und 816/14.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH hat eine Gesamtkonzeption für das Gebiet erstellt. Das Gebiet weist Flächen zur gewerblichen Nutzung, sowie zur industriellen Nutzung aus. Das Konzept sieht Grundstücke in einer Größe zwischen

1.000 m² bis 4.000 m² für kleinere sowie Flächen, von 4.000 m² bis 21.000 m² für größere industriegebietstypische Betriebe vor. Eine flexible Handhabung der Grundstücksaufteilung und damit auch die Möglichkeit kleinere und größere Grundstücke bereitzustellen, wird grundsätzlich gewährleistet.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept „Donau-Hegau II“ mit Bauabschnitten. BA 1 in Blau, BA 2 in Rot und BA 3 in Orange. Stand 03.05.2021

Die Grundidee der städtebaulichen Konzeption ist es, an das nördlich liegende Gebiet Donau-Hegau I anzuschließen und dieses weiterzuentwickeln. Die Planung soll in Bauabschnitten realisiert werden. Die Bauabschnitte sind in der Realisierung grundsätzlich zeitlich unabhängig und sind auf Grund ihres Zuschnitts und der Größe als flexibel und marktfähig einzustufen. Das emissionsintensivere Industriegebiet wird im östlichen Teil in den Randbereichen vorgesehen, um mögliches Konfliktpotential zu schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Die übrigen Gebietsteile werden als Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung vorgesehen. Die L225 soll eine Schauseite mit repräsentativen Gebäuden erhalten. Aufgrund der geplanten Entwässerung (Regenrückhaltung im Nordosten) wird der Bauabschnitt 1 als erstes realisiert werden.

Die Haupterschließung des Gebiets soll über das bestehende Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ erfolgen, sodass hier ein Anschluss im zentralen Bereich angedacht ist. Die innere Erschließung erfolgt in mehreren Ringabschnitten, die je nach Bedarf und Bauabschnitt angeschlossen und weitergeführt werden können. Ein direkter Anschluss an das überörtliche Straßennetz findet am Kreisverkehr L225 statt. Die Straßen werden als „Gewerbeboulevards“ mit Eingrünung in einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Entlang der Straßen werden öffentliche Stellplätze und Wartebereiche für LKW vorgesehen, um den Verkehrsfluss innerhalb des Gebietes nicht einzuschränken. Flankiert werden die Straßenverkehrsflächen durch begleitende Wege, die die fußläufige Erschließung des Gebietes gewährleisten.

Die östlichen und südlichen Gebietsränder werden an Waldflächen angrenzen. Um den notwendigen Waldabstand einzuhalten, wird ein gestufter Waldtrauf hergestellt,

der einen natürlichen Übergang zu den Waldflächen herstellt. Die Anbauverbotszone entlang der L225 wird ebenfalls eingegrünt, um den Charakter als Schauseite zu verstärken.

Gleichzeitig dient diese Fläche sowie die Fläche im äußersten Nordosten, als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept „Donau-Hegau II“, Stand 03.05.2021

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L225. Das Gebiet schließt mit einer Anschlussstelle direkt an den Kreisverkehr an der L225 an.

Im ersten Bauabschnitt erfolgt die Zufahrt über den geplanten Anknüpfungspunkt im Gebiet „Donau-Hegau“. Bei einer Weiterentwicklung in Richtung Westen besteht die Möglichkeit eines weiteren Anschlusses und somit eines Ringschlusses in direkter Nähe zum Kreisverkehr L225.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Zur Regenrückhaltung und Versickerung wird ein Regerückhaltebecken auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten und entlang der Landesstraße vorgesehen. Auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

7 Umweltbericht / Gutachten / Untersuchungen

7.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen vom 07.09.2022 stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Planung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die Bestandsituation schutzgutbezogen dar. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet er die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Hierzu wird u.a. auch eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inklusive der Planung von Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erstellt. Ferner werden die Themenkomplexe Artenschutz und Natura-2000-Verträglichkeit im Umweltbericht behandelt.

Auf die Darstellungen des Umweltberichtes wird verwiesen.

7.2 Schalltechnisches Gutachten

Zum Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ wurde derzeit vom Büro Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz aus Tübingen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sowohl die durch das Plangebiet ausgelösten Emissionen als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht. Nach den Vorgaben des Immissionsschutzrechts sind Gewerbelärm, Verkehrslärm und andere Quellen wegen ihrer unterschiedlichen Geräusch- und Störcharakteristik gesondert zu bewerten.

Das Büro begleitete bereits die angrenzenden Verfahren des Prüf- und Technologiezentrums sowie des Gebietes „Donau-Hegau I“. Somit ist eine ganzheitliche Betrachtung möglich. Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Schallemissionskontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 08.06.2022 wird verwiesen.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE₁ – Gewerbegebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen. Grundsätzlich sollen die Festsetzungen so flexibel wie möglich gestaltet werden, ohne den Blick auf das städtebauliche Ziel der Schaffung einer Ansiedlungsmöglichkeit vor allem für größere (produzierende) Gewerbebetriebe zu verlieren.

Im GE₁ werden die nach BauNVO vorgesehenen allgemein zulässigen Nutzungen – **Gewerbebetriebe aller Art (unter Berücksichtigung der Emissionkontingentierung), Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen** – zugelassen.

Wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, werden im GE₁ **Wohnungen** in sehr beschränktem Umfang ausnahmsweise zugelassen.

Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen ausnahmsweise zugelassen. Eine grundsätzliche Gebietsverträglichkeit kann gewährleistet werden, sodass vor allem im repräsentativen Bereich des Gebietes „Donau-Hegau II“ solche Nutzungen denkbar sind.

Weiter sind in den GE **Einzelhandelsbetriebe** ausnahmsweise zulässig, sofern sie die „Großflächigkeit“ nicht überschreiten und die raumplanerischen Vorgaben z. B. Agglomerationsverbot, erfüllen. Dies muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Des Weiteren sind nur Betriebe zulässig die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten, sodass der zentrale Versorgungsbereich im Kernort nicht beeinträchtigt wird.

Der § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Grundlage, bestimmte Arten von Nutzungen – im vorliegenden Fall **Werbeanlagen für Fremdwerbung** als gewerbliche Einrichtung – auszuschließen. Dies verhindert, dass wertvolle Gewerbeflächen entgegen der Zielsetzung, für minderwertige Nutzungen in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Werbewirksamkeit an der Landesstraße und der stadtbildprägenden Eigenschaften von Werbeanlagen ist es notwendig, restriktive Festsetzungen zum Schutz der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes zu treffen. Zulässig bleiben lediglich – nach näherer gestalterischer Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, da diese für Gewerbebetriebe in gewissem Umfang notwendig sind.

Vergnügungsstätten werden im repräsentativen Teil des Gewerbegebietes entlang der L225 ausgeschlossen, da diese hier nicht ins gewünschte städtebauliche Bild passen. Alternativflächen befinden sich im GE₂ wo diese Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke widersprechen der geplanten Gebietscharakteristik des Gewerbegebiets und damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Immendingen. Sie sind in zentraleren Ortslagen bzw. schwerpunktmäßig an anderen Stellen zu platzieren, z. B. in der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Hochbauzone. Die Flächen sollen dem produzierenden Gewerbe und

Handwerk vorgehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gebietes beitragen. Der Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ verfolgt das Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit einer hohen Flächeneffizienz.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden **Bordelle** sowie **sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist**, sind ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

A1.2 **GE₂ – Gewerbegebiet**

Im Vergleich zum GE₁ werden im GE₂ **Wohnungen** von der ausnahmsweisen Zulässigkeit ausgenommen, da durch die Nähe zum geplanten Industriegebiet potentielle Nutzungskonflikte steigen.

Durch den Ausschluss von **Vergnügungsstätten** in anderen Gewerbegebieten, müssen in der Gemeinde Alternativflächen für diese Nutzungen vorgesehen werden. Vergnügungsstätten sind im Gebiet „Donau-Hegau II“ innerhalb des GE₂ städtebaulich am besten platziert, da hier die durch diese Nutzung hervorgerufenen Nutzungskonflikte gering sind. Damit bietet sich auch die Möglichkeit, die im Ortskern Immendingen in großer Anzahl vorhandenen Betriebe zu verlagern und die wichtigen innerörtlichen Flächen einer neuen, adäquaten Nutzung zuzuführen.

A1.3 **GI – Industriegebiet**

Im Sinne der Baunutzungsverordnung soll das festgesetzte Industriegebiet nahezu ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten (auch Gewerbegebieten) unzulässig sind.

Im Bereich „Donau-Hegau“ hat sich diese Aufteilung des Gebietes bewährt und soll nun auch im vorliegenden Bereich fortgeführt werden.

Zum Ausschluss der genannten Nutzungen wird auf die Begründung zu den Gewerbegebieten verwiesen.

A1.4 **Emissionskontingente**

Die Festsetzung von Emissionskontingenten dient dem Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm und verteilt die Lasten des Immissionsschutzes gleichermaßen auf alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs, unabhängig vom Zeitpunkt der Vermarktung bzw. der Bebauung dieser Grundstücke. Somit soll verhindert werden, dass sich frühzeitig ansiedelnde Betriebe das mögliche Emissionspotential voll ausschöpfen, was für Unternehmen die sich später ansiedeln wollen bedeuten könnte, dass diese trotz grundsätzlicher Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der Regelungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Gebot der Rücksichtnahme) dennoch unzulässig wären.

A1.5 **Sortimentsliste**

Die Sortimentsliste ist notwendig um bestimmen zu können, ob es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, die besser im Ortskern angesiedelt werden, oder nicht. Dabei entspricht die Liste der des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Januar 2012.

A2 Maß der baulichen Nutzung

A2.1 Grundflächenzahl

Um im Sinne des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung für die Flächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird für die GE/GI-Gebiete der gem. Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO genannte Orientierungswert für die Obergrenze (Grundflächenzahl 0.8) ermöglicht. Dies soll den Gewerbebetrieben die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die jeweils betriebsabhängige Gestaltung und die Stellplatzversorgung ermöglichen.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Wesentlichen in drei unterschiedliche Situationen unterschieden:

Im GE₁ und GI sollen bis zu maximal 25,0 m hohe Gebäude entstehen können, in Anlehnung an das angrenzende Gebiet Donau-Hegau.

Im Westen des Plangebietes, entlang der Landesstraße dienen die Gebäude mit einer GH_{max} von 25,0 m, gemäß der städtebaulichen Konzeption, der besonderen Schauseite des Gewerbegebiets. Im GE₂ wird eine GH_{max} von 20,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung der Gebäudehöhen wird den Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten, ihre Büros und Verwaltungsgebäude in Aufbauten oder Kopfbauten an der Straße zu präsentieren.

Hinweis:

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) ist nicht festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich ist.

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche und einer angenommenen Regelgeschosshöhe von 2,5 m, kann es zu einer **Überschreitung der Orientierungswerte für Geschossflächenzahlen** nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 2,4) kommen.*

Bei Gewerbe- und Industriebetrieben ist allerdings üblicherweise nicht davon auszugehen, dass Geschosshöhen von 3,50 m regelmäßig unterschritten werden; eher ist das Gegenteil der Fall, insbesondere z.B. bei Produktions- und Lagerhallen. Bei großen Hallenspannweiten ist zudem aus wirtschaftlichen Gründen eher selten von einer Mehrgeschossigkeit auszugehen. In der Praxis ist daher ein Erreichen der rechnerisch möglichen GFZ in der Regel nicht zu erwarten. Gleichwohl wäre eine solche Überschreitung der Obergrenze (GFZ 2.4) im Plangebiet im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar:

Aufgrund betrieblicher Anforderungen an die Gebäudekubatur, insbesondere auch im Bereich des produzierenden Gewerbes, würde die Einhaltung der Obergrenze der BauNVO einer zweckdienlichen Nutzung der Grundstücke gegebenenfalls entgegenstehen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet ohnehin nur sehr restriktiv zulässig, benachbarte Wohnnutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

*Durch die festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, kann es zu einer geringfügigen **Überschreitung der Orientierungswerte für die Baumassenzahl** nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete / Industriegebiete (Maximalwert 10) kommen.*

Analog zur obigen Begründung zur möglichen Überschreitung der Geschossfläche, ist auch in diesem Fall sichergestellt, dass hierdurch die allgemeinen Anforderungen an Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

A3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen einer gewerblichen Nutzung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so groß wie möglich festgesetzt, um die individuellen betrieblichen Anforderungen baulich umsetzen zu können und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht unnötig einzuschränken. Daher überdecken die Baugrenzen die Baugrundstücke nahezu vollflächig. Lediglich an den Grundstücksrändern zur öffentlichen Verkehrsfläche weichen sie zurück, um eine angemessene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen.

A5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung berücksichtigt die Anbauverbotszone nach § 22 Abs. 1 StrG entlang der L225. Allerdings ist hier auch die Errichtung der Regenrückhalteanlagen geplant, die aus Sicherheitsgründe eingezäunt werden müssen. Die Vereinbarkeit ist im Rahmen der Ausführung / im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

A6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen keine Trennung in Straßenverkehr und Fußgängerverkehr getroffen. Diese Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

A7 Grünflächen

A7.1 Öffentliche Grünfläche: Regenrückhaltung

Entsprechend dem Entwässerungskonzept wird das unverschmutzte Niederschlagswasser zentral in Becken zurückgehalten und versickert. Die Fläche wird entsprechend angelegt und ausgestaltet.

Die übrigen Flächen dienen als planinterne Ausgleichsflächen bzw. als Grünflächen.

A8 Versorgungsflächen – Löschwasserbehälter

In der Fläche ist die Errichtung eines ca. 150 m³ großen Löschwasserbehälters geplant, der im Sinne des Brandschutzes notwendig ist. Aus dem Leitungsnetz können derzeit zwischen 1.500 und 2.100 l/min (96 bis 126 m³/h) bereitgestellt werden. Im Hinblick auf die Vollaufsiedlung des Gebietes „Donau-Hegau“ und der möglichen Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden in „Donau-Hegau II“ ist davon auszugehen, dass die Schwelle von 2.700 m² Geschossfläche (ab hier wird eine Brandmeldeanlage notwendig) überschritten wird. Zwischen 2.500 m² (= 96 m³/h Bedarf) und 4.000 m² (= 192 m³/h) ist zu interpolieren. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass potentiell ein Bedarf von 192 m³/h abgedeckt werden muss. Um diesen Bedarf abzudecken wird ein Behälter mit ca. 150 m³ Volumen benötigt.

A9 Versorgungsflächen – Regenrückhaltung

Innerhalb werden Becken zur Regenrückhaltung und vollständigen Versickerung errichtet. Dies sichert die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes und entspricht den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. Wassergesetzes Baden-Württemberg.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, insbesondere auch in Bezug auf den Artenschutz, werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die nachfolgend näher erläutert werden.

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, u.a. die Aufwertung von Waldrändern und Waldflächen sowie Waldumbaumaßnahmen werden zudem außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht). Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Detaillierte Angaben und Übersichten über die geplanten Maßnahmen sind dem Umweltbericht sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu entnehmen

A10.1.1 Zeitlicher Ablauf der Vermeidungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen v.a. der Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Angesichts der artbezogenen Ansprüche und Lebensweisen bestehen verschiedene zeitliche Anforderungen an die Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich Donau-Hegau II. Die nachfolgende Tabelle gibt einleitend einen zusammenfassenden Überblick über die erforderlichen Bauzeitenregelungen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen:

Tabelle 1: Zeitliche Übersicht der Baufeldfreimachung

| | |
|---|-----------------|
| Umsiedlung von Haselmäusen im Geltungsbereich (V1) | 01.04. – 31.10. |
| Entnahme von potenziellen Fledermaus-Quartierbäumen (V5) | 01.10. – 31.10. |
| Rodungsarbeiten – Entfernen des oberirdischen Bewuchses (keine Eingriffe in Boden - Schutz von überwinterten Haselmäusen und Reptilien) (V2 und V4) | 01.11. – 28.02. |
| Rodungsarbeiten – Wurzelstockrodung nach der Winterruhe der Haselmaus und der Reptilien (V2) | 01.04. – 15.05. |
| Fräsen Oberboden und Einsaat einer Kleegrasmischung im Bereich der späteren Bauflächen | 01.04. – 15.05. |

A10.1.2 V1 – Umsiedlung von Haselmäusen

Die Waldflächen des Geltungsbereiches stellen in Teilbereichen einen Lebensraum für die Haselmaus dar. Um Verstöße gegen § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Haselmäuse vor den Rodungsarbeiten in angrenzende, nicht betroffene Habitate umzusiedeln. Erst nach der Umsiedlung kann die Baufeldfreimachung erfolgen. Die Umsiedlung muss im Zeitraum von 01.04. – 31.10 erfolgen.

Nähere Details zur Umsiedlung, Vorgehen und zu den Ersatzhabitaten der Haselmäuse außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Donau-Hegau II, sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

A10.1.3 V2 – Bauzeitliche Regelung zur Rodung von Gehölzen in Haselmaushabitaten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG müssen Fällungen und Rodungen im Winter durchgeführt werden. Zu dieser Zeit befinden sich die Haselmäuse noch im Winterschlaf (in bodennahen Nestern). Da Haselmäuse in dieser Zeit immobil sind, ist ohne Vermeidungsmaßnahmen von einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos auszugehen.

Die Gehölzrodung soll daher in zwei Etappen erfolgen. Im Zeitraum vom 01.11. bis 29.02. wird der oberirdische Aufwuchs gefällt und soweit wie möglich beseitigt (schonende Vorgehensweise ohne flächiges Befahren der Fläche). Überwinternde Haselmäuse finden folglich nach der Winterruhe, keine geeigneten Lebensraumbedingungen mehr vor und werden zum abwandern in angrenzende Gehölzbereiche motiviert.

In der zweiten Etappe werden im Zeitraum 01.4 bis 15.05 die Wurzelstöcke (Stubben) entfernt. Dies muss nach der Winterruhe der Tiere (Zauneidechse und Haselmaus) und vor der Eiablage der Zauneidechse geschehen.

A10.1.4 V3 – Vermeidung der Problematik des „Vogelschlags“

Vögel können größere Fenster und Scheiben oft nicht als solche wahrnehmen oder werden durch Spiegelung und Durchsicht getäuscht. Der direkte Aufprall führt in vielen Fällen direkt zum Tod. Hierbei kommt es jährlich zu mehreren Hunderttausenden toten Vögeln an Glasscheiben.

Zum Schutz vor diesen Gefahren bieten sich verschiedene Maßnahmen an, um die Scheiben gegen Vogelschlag sicher zu machen. Ein Einsatz von speziellen Vogelschutz-Glasscheiben bietet eine sichere Methode zur Vermeidung des Vogelschlags (z.B. Milchglas). Eine andere Methode ist das engmaschige Bekleben der Fenster mit Streifen, Punkte oder anderen Motiven (bspw. Firmen Logo). Dabei ist zu beachten, dass die unbesetzten Bereiche nicht größer als 5 cm sind.

Es sind alle Fenster vor Vogelschlag zu schützen, die nahe an Bäumen oder Sträuchern sind, da diese die Vegetation spiegeln und für die Vögel einen weiteren Lebensraum darstellen. Eckfenster sind besonders vor Gefahren des Vogelschlags zu schützen, da sie den Tieren einen sicheren Durchflug suggerieren. Auf große dekorative Glasfronten ist zu verzichten.

A10.1.5 V4 – Bauzeitliche Regelung zur Baufeldfreimachung zum Schutz von Vogelgelegen und Nestlingen

Um negative Beeinträchtigungen durch die Rodungen und den damit einhergehenden Verlust von Fortpflanzungsstätten brütender Vögel entgegenzuwirken, dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder gerodet werden (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).

Um den Bedürfnissen aller Arten gerecht zu werden, wird der Eingriffszeitraum zur Rodung im Falle der Haselmaus weiter eingeschränkt. Die Sträucher und Gehölze dürfen somit nur in der Zeit vom 01.11 – 28.02 entfernt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass restlos alle Gehölze entfernt werden, damit im März keine neuen Bruten im Gebiet stattfinden.

Reisighaufen sollen nur außerhalb der späteren Gewerbeflächen entlang des 30 m südlichen und östlichen Waldabstandsrandes gebildet werden. Alle 30 m kann ein neuer Reisighaufen angelegt werden. Damit werden im Ausgleich neue Strukturen geschaffen, die wiederum einen positiven Einfluss auf Versteckmöglichkeiten und das Nahrungsangebot von Vögeln haben. Andere Arten wie Haselmaus und Zauneidechse profitieren ebenfalls von diesen Gehölzhaufen.

A10.1.6 V5 – Bauzeitliche Regelung zur Entnahme von potenziellen Fledermaus-Quartierbäumen

Das Fällen von Höhlen- und Habitatbäumen im Vorhabenbereich, die als Quartier dienen können, sollte zur Vermeidung der Tötung/ Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben) oder des Winterschlafes erfolgen.

Somit dürfen potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse nur außerhalb der für Fledermäuse kritischen Zeit zwischen 01.10 bis 31.10 erfolgen und sind im Vorfeld durch eine fachkundige Person zu prüfen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich keine Fledermäuse in den potenziellen Quartierbäumen aufhalten. Nach dieser

Vorkontrolle darf ohne weitere fledermauskundlichen Begleitung gearbeitet werden (detailliertere Anweisungen zu V5 in Anlage 3 „saP“, Kap. 6.1.2 Fledermäuse beachten!).

Zur weiteren Absicherung werden Bäume mit Quartierfunktion „schonend“ gefällt, d. h. mittels Bagger oder Harvester beim Fällen gehalten und langsam seitlich abgelegt und mit den Höhlenöffnungen nach oben gelagert.

A10.1.7 V6 – Reduzieren der Zerschneidungswirkung von potenziellen Flugrouten

Um negativen Zerschneidungseffekten für Fledermäuse entgegenzuwirken, soll im Zuge des Pflanzzwangs entlang der L 225 eine Baumreihe mit Bäumen zweiter Ordnung im Abstand von 15 m als Leitstrukturen gepflanzt werden. Diese sollen den Fledermäusen als Leitstrukturen dienen und würden die Waldstücke im Norden mit den im Süden wiederverbinden. Damit werden negative Auswirkungen durch den Verlust der Waldfläche reduziert.

Um diesen Zweck zu erfüllen, muss eine Einwirkung von künstlichen Lichtquellen auf die Baumreihe (Straßenbeleuchtung, Leuchtreklame, u.ä.) größtmöglich und durchgängig vermieden werden.

A10.1.8 V7 – Vergrämung von Reptilien (Zauneidechse)

Vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen sind die Eingriffsbereiche (Geltungsbereich) mit Habitateignung für die Zauneidechse möglichst unattraktiv zu gestalten und die Tiere somit zum Ausweichen zu veranlassen. Gehölze sind zwischen dem 01.11 und 28.02 zu entfernen (Ablauf vgl.: V2 und V4).

Die Fläche muss von Bewuchs freigehalten werden, um ein späteres zurückmigrieren zu vermeiden und nach entfernen der Wurzelstöcke (01.4 – 30.04.) gefräst werden. Im Anschluss soll eine Ansaat aus dichter Klee gras-Mischung in die zukünftigen Bauflächen ausgebracht werden. Reptilien und Bodenbrüter meiden zu dichten Unterwuchs. Im weiteren Verlauf ist die Fläche bis zur tatsächlichen Bebauung jährlich zu mähen.

In den 30 m Waldrandstreifen im Süden und Osten wird keine Klee gras Mischung ausgebracht.

A10.1.9 V8 – Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von nachtaktiven Insekten.

Die Festsetzung dient dem Artenschutz, da Lichtquellen ein großer Störfaktor für viele verschiedene Arten sind. Die Lichtverschmutzung in der Nacht hat negative Auswirkungen auf die Migration von Tieren. Verschiedene Nachtfalter, Insekten, Vögel und Fledermäuse werden von ihnen angelockt und von ihren eigentlichen Migration-Zügen umgeleitet. Andere meiden diese Gebiete und daher kommt es zu Stör und Zerschneidungswirkungen in der Nacht.

Für die Außenbeleuchtung sind deshalb nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit möglichst keinen oder geringen Blauanteilen zugelassen, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Zudem müssen die Leuchten dicht sein und der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Eine Abschirmung nach oben vermindert die Lockwirkung. Die Lichtquellen müssen möglichst niedrig angebracht werden und das Gehäuse darf nicht heißer als 60 °C werden. Eine zeitliche Begrenzung oder Abschaltung, wenn die Lichtquelle nicht benötigt wird, muss installiert werden, um die Lichtverschmutzung zu reduzieren.

Für Insekten und andere Tiere muss die Beleuchtung auf das Mindestmaß heruntergefahren werden.

A10.2 Ausgleichsmaßnahme – Entwicklung eines stufigen Waldrandes mit vorgelagerter Magerwiese

Um den Sicherheitsabstand von 30 m zum Waldrand einhalten zu können, wird im Süden und Osten des Geltungsbereiches eine Waldabstandszone eingerichtet. Der östliche Bereich wird aufgrund der günstigeren Sonneneinstrahlung (West-Exposition) als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Dort werden zum Wald hin Gebüsche gepflanzt, um einen gestuften Waldrand aufzubauen. Vorgelagert zu den Gebüschen wird eine artenreiche Flachland-Mähwiese angelegt, die sich durch extensive Pflege in Form von zweimaliger Mahd (erster Schnitt nicht vor 15.06) und abräumen des Mahdgutes entwickelt. Durch die Aushagerung finden auf diesen Flächen vermehrt Pflanzen einen Lebensraum, die sich auf magere Standorte spezialisiert haben.

Hier werden vor allem Lebensräume für Haselmäuse, Reptilien und Vögel sowie eine neue Leitlinie für Fledermäuse geschaffen. Zur Struktursteigerung werden aus der Baufläche entfernte Wurzelstöcke und Reisighaufen in den Waldrand integriert zur Schaffung von Wald-Offenland-Übergangsbiotopen.

A10.3 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Zudem stellen begrünte Dachflächen Lebensraum für verschiedene Artengruppen (insbesondere Insekten) zur Verfügung.

A10.4 Regenrückhaltung

Die Festsetzung dient der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes.

A10.5 Entwässerung

Entsprechend den gesetzlichen Forderungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird der geplanten Regenwasserkanalisation zugeführt. Um einer Überlastung des Netzes vorzubeugen, wird eine dezentrale Rückhaltung vorgeschrieben.

A10.6 Oberflächenbelag privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

Die Festsetzung dient der Minimierung der Versiegelung zugunsten des Mikroklimas und der Grundwasserneubildung

A11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung dient der Erreichbarkeit der geplanten Fläche für die Regenrückhaltung über Privatgrundstücke. Des Weiteren könne so in diesem Bereich notwendige Leitungsnetze verlegt werden.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A12.1.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Gebüsche mittlerer Standorte

Die 30 m Waldabstandszone im südlichen und östlichen Bereich dient zum Teil (im Osten) als interne Ausgleichsmaßnahme. Durch die Anlage von Heckenstrukturen erfolgt eine Erhöhung der Struktur- und Lebensraumvielfalt im Geltungsbereich zur Kompensation des Eingriffs. Ziel ist es, eine Aufwertung von Randstrukturen für verschiedene Arten wie Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien und Insekten zu erreichen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sollen damit dauerhaft reduziert werden. Außerdem schirmen die Pflanzungen die künftigen Gewerbeflächen nach Süden und Osten hin ab, u.a. auch zum im Süden vorbeiführenden Wanderweg.

Durch gezielte Pflegeeingriffe wird sichergestellt, dass sich innerhalb der Flächen keine Bäume I. Wuchsordnung entwickeln. Die Flächen sind Teil der mit dem Vorhaben verbundenen Waldumwandlung. Dementsprechend wurden die Flächen bereits in der forstlichen Eingriffsermittlung berücksichtigt und mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. In Rücksprache mit der Forstdirektion unterliegen die Flächen folglich künftig nicht (mehr) der Walddefinition des § 2 LWaldG.

A12.1.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) – Entwicklung einer Flachlandmähwiese

Im östlichen Bereich der 30 m Waldabstandszone wird vor der Gehölzpflanzung eine 20 m breite Flachlandmähwiese entwickelt. Die Fläche stellt den Übergang zwischen den künftigen Gewerbeflächen und der geplanten Waldrandgestaltung her (siehe pz 1). Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen, extensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese.

A12.1.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Grünland mittlerer Standorte

Im südlichen Anschluss an die Gewerbeflächen wird Grünland mittlerer Standorte entwickelt. Hier wird die gleiche Ansaat-Mischung verwendet wie in der Flachlandmähwiese im Osten (pz 2). Aufgrund der Lage im Waldschatten kann hier jedoch nicht zwangsläufig von einer Entwicklung Richtung Magerwiese ausgegangen werden. Eine Festsetzung als interne Ausgleichsmaßnahme erfolgt daher hier nicht.

A12.1.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Einzelbäume im Bereich der Regenrückhaltebecken

Die Festsetzung sichert eine optische Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Die Pflanzung entlang der L 225 soll als Leitstruktur für Fledermäuse dienen. Dabei soll in Kombination mit dem Pflanzzwang aus „Donau Hegau I“ eine linienhafte Struktur geschaffen werden, welche die beiden Waldflächen im Norden und Süden wiederverbindet.

A12.1.5 Pflanzzwang 5 (pz 5) – Straßenbegleit-Blühstreifen

Die Straßeneingrünung dient der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und übernimmt gestalterische Aufgaben bei der Aufwertung des Straßenraumes. Die Möglichkeit einer Unterbrechung des Pflanzgebotes für Zufahrten ist aus funktionalen Gründen erforderlich. Die Breite der zulässigen Zufahrten ist begrenzt um gestalterische und ökologische Funktion des Pflanzgebotes zu gewährleisten.

A12.1.6 Pflanzzwang 6 (pz 6) – Einzelbäume im Verlauf des Straßennetzes

Die Pflanzfestsetzungen dienen einem positiven städtebaulichen und einheitlichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums und lockern diesen auf. Außerdem minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A12.1.7 Pflanzzwang 7 (pz 7) – Stellplatzbegrünung (räumlich nicht verortet)

Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet.

A12.1.8 Pflanzzwang 8 (pz 8) – Begrünung der Grundstücksflächen (räumlich nicht verortet)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

A14 Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Um eine potentielle langfristige Erweiterbarkeit des Plangebietes in Richtung Süden nicht einzuschränken, wird die Option eines Anschlusses offengehalten. Eine Alternative Nutzung für diese Fläche als Gewerbe-/Industriegebiet kommt hier nicht in

Frage, weil zum einen die Entwicklungsrichtung nach Süden nicht eingeschränkt werden soll und so ein Zugang zu den Grünflächen sichergestellt werden kann.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt im gewerblichen Bereich eine besondere Bedeutung zu, da diese das Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Deshalb sind hier besondere gestalterische Vorkehrungen zu treffen.

B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B2.1 Einfriedungen

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen im gewerblichen Bereich. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen verteilen sich wie folgt:

| Geltungsbereich | ca. 174.070 m ² | 100 % |
|--|----------------------------|----------|
| Gewerbegebiet | ca. 80.468 m ² | ca. 46 % |
| Industriegebiet | ca. 42.323 m ² | ca. 24 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 12.955 m ² | ca. 7 % |
| davon mit bed. Festsetzungen | ca. 1.090 m ² | |
| Weg | ca. 687 m ² | < 1 % |
| Öffentliche Versorgungsfläche (Löschwasserbehälter) | ca. 280 m ² | < 1 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 35.272 m ² | ca. 20 % |

Hinweis: In die Flächenbilanz werden alle Flächen einbezogen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Gewerbeflächen, die bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Donau-Hegau“ überplant werden, werden jedoch nicht berücksichtigt. Die Versorgungsflächen für die Regenrückhaltung werden in die Grünflächen miteinberechnet.

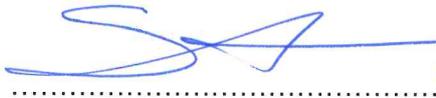
11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Flächen befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Der Flächennutzungsplan wird parallel fortgeschrieben. Darüberhinausgehende Verfahren sind derzeit nicht notwendig.

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Immendingen, den 20.09.2022



Manuel Stärk
Bürgermeister

