

Projekt

# GEMEINDE IMMENDINGEN



BEBAUUNGSPLAN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

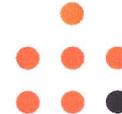
"AM FREIZEITZENTRUM" - 2. ÄNDERUNG

Planungsphase

SATZUNG

Planinhalt

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN



**Project GmbH**

Planungsgesellschaft  
für Städtebau,  
Architektur und Freianlagen

| Projekt-Nr. | Bearbeiter   | Maßstab |
|-------------|--------------|---------|
| 13.126      | N. POLLICH   | 1:500   |
| Datum       | Unterschrift |         |
| 27.11.2017  |              |         |

Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen  
Telefon 0711 34585 - 0  
Telefax 0711 34585 - 70  
www.project-gmbh.de  
info@project-gmbh.de

# ÜBERSICHTSPLAN



# ZEICHENERKLÄRUNG

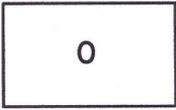
## Füllschema der Nutzungsschablone

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Planungsrechtl. Festsetzungen |                         |
| Art der Nutzung               | Zahl der Vollgeschosse  |
| Grundflächenzahl GRZ          | Geschossflächenzahl GFZ |
| Bauweise                      | max. Gebäudehöhe        |
| Örtliche Bauvorschriften      |                         |
| Dachform / Dachneigung        |                         |

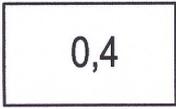
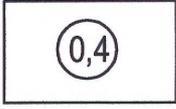
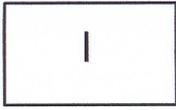
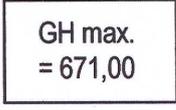
## Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

|            |   |
|------------|---|
| <b>GEE</b> | Eingeschränktes Gewerbegebiet<br>(§ 8 BauNVO) |
|------------|---|

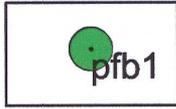
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

|   |                            |  |                                      |
|---|----------------------------|--|--------------------------------------|
|  | Baugrenze<br>(§ 23 BauNVO) |  | offene Bauweise<br>(§ 22 (2) BauNVO) |
|---|----------------------------|--|--------------------------------------|

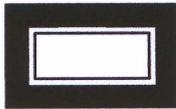
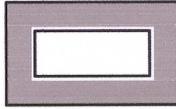
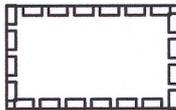
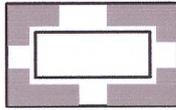
## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Grundflächenzahl GRZ<br>(§ 19 BauNVO)   |  | Geschossflächenzahl GFZ<br>(§ 20 BauNVO)                              |
|  | Zahl der Vollgeschosse<br>(§ 20 BauNVO) |  | Gebäudehöhenbeschränkung<br>in Meter über N.N.<br>(§ 16 (2) 4 BauNVO) |

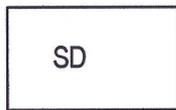
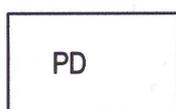
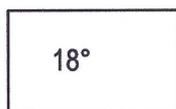
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 9 (1) 25b BauGB) |  | Erhalt von Bäumen<br>(§ 9 (1) 25b BauGB) |
|--|---|---|--|

## Sonstige Planzeichen

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplan-Änderung<br>(§ 9 (7) BauGB) |  | nachrichtlich:<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Freizeitzentrum"             |
|  | Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche<br>(§ 9 (1) 21 BauGB)                   |  | nachrichtlich:<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Am Freizeitzentrum" 1. Änderung |
|  | Flächen für Stellplätze<br>(§ 12 (6) BauNVO)  |  | Lärmpegelbereiche (siehe Schalltechnisches Gutachten Büro Dr. Dröscher vom 12.06.2013)                        |

## Örtliche Bauvorschriften

|  |                                  |   |                                   |
|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | zulässige Dachform:<br>Flachdach |  | zulässige Dachform:<br>Satteldach |
|  | zulässige Dachform:<br>Pultdach  |  | zulässige Dachneigung             |

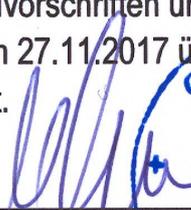
# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 18.09.2017
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 18.09.2017
4. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung im Mitteilungsblatt Nr. 38 am 22.09.2017
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 02.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017
6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.11.2017

## AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Teil dieses Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 27.11.2017 überein. Die Verfahren gem. § 10 und 13a BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

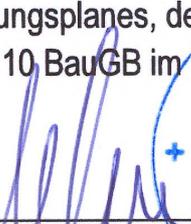
Immendingen, den 08.12.2017

  
Bürgermeister

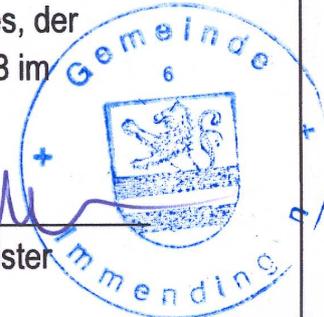


## RECHTSVERBINDLICHKEIT

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am 08.12.2017

  
Immendingen, den 08.12.2017

Bürgermeister





# Gemeinde Immendingen

---

## Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



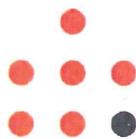
---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

SATZUNG - Stand: 27. November 2017

---



**Project GmbH**

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## Inhalt

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1. | RECHTSGRUNDLAGEN .....                 | 3 |
| 2. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....       | 3 |
| 3. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... | 3 |
| 4. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....          | 8 |
| 5. | HINWEISE.....                          | 9 |

### Vorbemerkung:

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ sind textliche Änderungen im Rahmen der Gebietsausweisung des GEE (siehe 3.1.1). Die Formulierung „Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig“ entfällt, der Passus wird ergänzt durch Vorgaben zum Sortiment bei Errichtung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Zudem wurden nachrichtlich einige Festsetzungen auf die aktuellen Gegebenheiten bzw. auf den nun verkleinerten Geltungsbereich angepasst.

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 m.W.v. 02.06.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 m.W.v. 11.03.2017
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.04.2013

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 21.11.2017 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

#### 3.1.1. GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Bei Errichtung eines nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist nur ein Markt aus folgender Sortimentsliste mit zugehöriger Flächenbegrenzung zulässig:

- Biomarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m<sup>2</sup> VK
- Zoologiemarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m<sup>2</sup> VK
- Textilfachmärkte mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> VK
- Schuhfachmarkt mit einer Verkaufsfläche unter 500 m<sup>2</sup> VK
- Fachmarkt für Haushaltswaren mit einer Verkaufsfläche unter 500 m<sup>2</sup> VK

Die gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle“ und die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ werden auf der Grundlage von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

#### 3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.

#### 3.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Maximale Gebäudehöhe über N.N. laut Planeinschrieb.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika). Bei geneigten Dachflächen ist der obere Bezugspunkt der First.

Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgelegte Maß um 2,0m überschreiten.

### 3.3. Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise entsprechend Planeintrag

- o offene Bauweise

### 3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch eine Baugrenze festgesetzt.

### 3.5. Flächen für Stellplätze und Stellplatzanlagen (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze – St“ zulässig.

### 3.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GR / LR: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Immendingen und des jeweiligen Versorgungsträgers.

Im Bereich des Geh- und Leitungsrechts sind bauliche Anlagen sowie Einwirkungen, die den Bestand, Betrieb und die Instandhaltung der Kanäle und Leitungen beeinträchtigen, nicht zulässig. Stellplätze und Fahrgassen im Bereich des Geh- und Leitungsrechts sind zulässig.

Für Reparatur-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dem Versorgungsträger der Zugang zu gewähren.

### 3.7. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf dem Grundstück zu versickern.

Eine Versickerung ist bei schadstoffbehafteten Auffüllungen im Baugrund nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in diesem Fall an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ anzuschließen.

Mit Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 10 m zur Grenze der Bahnanlagen einzuhalten.

Die Vorgaben der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind zu beachten.

### 3.8. Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Stellplätze mit Rasenschutzwabenplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteinen sowie sonstigen wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

### 3.9. Sichtfelder an Straßeneinmündungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 5 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nicht genehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### 3.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Laut „Schalltechnischem Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12.06.2013 ist die geplante Nutzung im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich

geeignet. Ein schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorhaben- bzw. anlagenbezogen durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 auszulegen. Die mindestens erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile bestimmen sich nach den im Bebauungsplan vermerkten Lärmpegelbereichen (Grundlage hierfür bildete die beispielhaft geprüfte Gewerbenutzung) und ergeben sich für die einzelnen Lärmpegelbereiche aus Tabelle 8 der DIN 4109.

Die genaue Lage der Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren vorhaben- bzw. anlagenbezogen zu überprüfen.

### 3.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

#### Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Rodungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten, vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

#### M1 Ersatzhabitate Fledermäuse und Gebäudebrüter

*M1 Ersatzhabitat Fledermäuse und Gebäudebrüter war nur in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 2015 (SO-Fläche Drogeriemarkt) enthalten. Die Maßnahme M1 befindet sich nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung.*

#### M2 Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse während der Bauphase

Der Wanderkorridor auf der südexponierten Böschung entlang der Bahngleise und dessen Durchgängigkeit ist zu erhalten, abzugrenzen und vor Befahren oder baulichen Veränderungen zu schützen. Hierfür ist ein Bauzaun aufzustellen, der im unteren Bereich mit einer Folie versehen wird. Die Folie ist mind. 30 cm tief in den Boden einzugraben und hat mindestens eine Höhe von 30 cm über der Bodenoberfläche zu erreichen.

Die Maßnahme ist unter fachlicher Begleitung durchzuführen und bedarf einer regelmäßigen Zaunkontrolle auf dessen Funktionsfähigkeit.

Sollten Baumfällungen im Bereich des Walles notwendig werden (Fläche Pflanzbindung 2) sind diese nach Absprache mit dem Landratsamt Tuttlingen noch im September, vor der Winterruhe der Zauneidechsen, durchzuführen.

Bauarbeiten mit starken Geländeänderungen sind zwischen März und Mai nach der Winterruhe der Zauneidechsen oder ab September nach dem Schlüpfen der Jungtiere zu beginnen.

#### Hinweis

Eine strukturelle Aufwertung der Böschungssüdseite mittels kleinräumigen Maßnahmen kann die Wiederbesiedlung und Populationsetablierung nach Beendigung der Baumaßnahmen zusätzlich fördern, z.B. durch:

1. Fichtenwurzelstumpen stehen lassen als Versteck und Aufwärmplätze
2. Verteilung von Altholz (stärkere Äste) punktuell über den Wall, z.B. auf oder an die Nordseite der Sand- und Steinschüttungen gelehnt
3. Pflanzung einzelner Dornensträucher wie Hundsrose (*Rosa canina*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als Deckung vor Fressfeinden und Schattenspender an sehr heißen Tagen
4. 2-3 Sand- und Steinschüttungen

### 3.12. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

#### 3.12.1. Pflanzgebote

##### Pflanzgebot 1

*Pflanzgebot 1 war nur in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes von 2013 und in der 1. Änderung 2015 enthalten. Das Pflanzgebot 1 befindet sich nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung.*

Pflanzgebot 2 – Begrünung von privaten Stellplätzen (ohne Planeintrag)

Für jeweils 8 Stellplätze auf privatem Grund ist ein Baum gemäß unten stehender Art und Qualität zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 18-20 cm
- Baumart: Pflanzliste 2

## 3.12.2. Pflanzbindungen

Pflanzbindung Pfb1 Erhalt Einzelbaum

Der im Plan mit Pfb1 gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen und bei Abgang vom Grundstückseigentümer durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Für den Schutz des Baumes ist vor, während und nach der Bauphase Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Pflanzenliste 1

Pflanzbindung Pfb2 Erhalt Gehölzgruppe

Die im Plan mit Pfb2 gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Bäume und Sträucher die auf natürliche Weise oder durch bauliche Tätigkeiten abgängig sind müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 16-18 cm
- Baumart: Pflanzenliste 1, und 3

## 3.12.3. Pflanzlisten

## Pflanzenliste 1 Heimische Baumarten

Die Verwendung von Sorten ist zulässig

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche      |
| Fraxinus excelsior  | Esche         |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |
| Ulmus glabra        | Berg-Ulme     |

Koniferen, wie Thuja und Scheinzypresse, sind generell nicht zulässig.

## Pflanzenliste 2 Bäume Parkplätze

Die Verwendung von groß- und mittelkronigen Sorten ist zulässig

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Acer platanoides     | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn     |
| Prunus avium ‚Plena‘ | Vogel-Kirsche |
| Tilia cordata        | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos   | Sommer-Linde  |

Koniferen, wie Thuja und Scheinzypresse, sind generell nicht zulässig.

## Pflanzenliste 3 Heimische Straucharten

Empfehlung Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne               |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel          |
| Corylus avellana   | Hasel                     |
| Ligustrum vulgare  | Liguster                  |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder        |
| Sambucus racemosa  | Trauben-Holunder          |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball       |
| Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball       |

## Dornenreiche Sträucher

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Rosa arvensis       | Feldrose                 |
| Rosa canina         | Hunds-Rose               |
| Rosa rubiginosa     | Wein-Rose                |

Koniferen, wie Thuja und Scheinzypresse, sind generell nicht zulässig.

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 4.1. Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 4.1.1. Dachform, Dachneigung

Zulässig sind gemäß Planeintrag Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer bis maximal 18° Dachneigung.

#### 4.1.2. Dacheindeckung

Grell wirkende und leuchtende Farben sowie glänzende, reflektierende Materialien sind unzulässig.

Bei Eindeckung mit Ziegeln sind die Farben ziegelrot bis rotbraun, mittelgrau bis dunkelgrau und anthrazit zulässig.

Blechdächer, Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.

### 4.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen (§7 (1) Nr. 3 BauNVO)

#### 4.2.1. Unbebaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Betriebsgelände genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4.2.2. Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Mit Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

Direkt an Bahnflächen angrenzende, bebaubare Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

### 4.3. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Schriftzüge an Gebäuden dürfen nicht höher als 4,00 m sein.

Pro Grundstück bzw. Betrieb / Markt ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgendes zulässig:

- ein Parkplatzzufahrtspylon mit einer maximalen Höhe von 3,50 m,
- drei Werbefahnen mit einer Höhe von maximal je 8,0 m,
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,0 m

Die Ansichtsfläche von an Werbepylonen angebrachter Werbung darf insgesamt nicht größer als 50,0 m<sup>2</sup> betragen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

### 4.4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten. Das Gelände ist der Topographie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

## 5. HINWEISE

### 5.1. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist entsprechend §1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Auf die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß gem. §1a Abs. 1 BauGB wird besonders hingewiesen.

Die besonderen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. §4 BBodSchG sind zu beachten. Danach hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Dies bedeutet insbesondere, dass die geplante Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Durch Wiederverwendung des bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes innerhalb des Plangebietes ist ein Massenausgleich anzustreben.

### 5.2. Grundwasserschutz

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Tuttlingen als Wasserbehörde einzuschalten.

### 5.3. § 43 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg / § 39 Bundesnaturschutzgesetz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wild lebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung der Vegetation § 43 NatSchG BW bzw. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

### 5.4. Altlasten

Die Fläche ist nicht altlastverdächtig.

Aufgrund des früher südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnbetriebswerkes bzw. dort früher befindlicher Rangiergleise können Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen mit Ermittlung der Bodenzusammensetzung über Baggerschürfe wird empfohlen.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

### 5.5. Kampfmittel

Es liegt eine Luftbilddauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst AZ: 62-1115.8/TUT-773 (11.01.0213) für die westlich angrenzenden Flächen vor. Im dortigen Bereich sind Teile der Flächen als bombardierter Bereich gekennzeichnet. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

Es werden daher insbesondere im Bereich des Baufeldes Vorortprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart) oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

### 5.6. Denkmalpflege

Bisher sind im Geltungsbereich keine Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt.

Sollten während der Bauausführung/Durchführung der Maßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamente Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim RP Freiburg 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.

### 5.7. Alternative Energiekonzepte

Alternative Energiekonzepte zur Wärmegewinnung, wie z.B. Solaranlagen und Wärmepumpen, sind ausdrücklich erwünscht und zugelassen.

### 5.8. Baugrund

Bei Baumaßnahmen im Umfeld, insbesondere westlich des Plangebiets, wurde festgestellt, dass der dortige Baugrund inhomogen und in Teilen nicht tragfähig ist. Teilweise wurden die Grundstücke großflächig aufgefüllt. Zur Beurteilung des Untergrundes werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 0.

### 5.9. Beleuchtungsanlagen

Zur Minimierung der Insektenbeeinträchtigung sind für Außenbeleuchtungen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder Leuchtmittel mit LED-Technik vorzusehen.

### 5.10. Immissionen durch Bahnbetrieb

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Bahnlinie Offenburg – Singen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

### 5.11. Pflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzernrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Geplante Bepflanzungen in Gleisnähe sind vorab mit der DB Netz AG abzustimmen.

### 5.12. Geländenahe Hochwasserstand

Nach der Hochwassergefahrenkarte reicht der Hochwasserstand der Donau südlich des Bahndamms auf bis etwa 659 müNN. Die Geländehöhe des Baugebietes liegt – auf Basis TK 25 – bei etwa 660 bis 663 müNN. Im Hochwasserfall muss deshalb mit geländenahe Hochwasserständen gerechnet werden.

### 5.13. Potenzial- und Machbarkeitsstudie Einzelhandelsnutzungen

Zur Überprüfung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Standortes „Am Freizeitzentrum“ und damit verbundener möglicher städtebaulicher, nahversorgungsrelevanter und raumordnerischer Auswirkungen wurde eine „Potenzial- und Machbarkeitsstudie Immendingen „Am Freizeitzentrum““ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Mai 2017 erstellt.

Nach einer durchgeführten Ermittlung realistischer Entwicklungsoptionen zur einzelhandelsbezogenen Ergänzung des Nah- und Grundversorgungsstandortes „Am Freizeitzentrum“ in Immendingen werden für den Standort Weiterentwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die mit den Rahmenbedingungen, den angebots- und nachfrageseitigen Potenzialen sowie nach Vorabprüfung auch mit den Regularien der Landes- und Regionalplanung vereinbar sind.

### 5.14. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Immendingen, Ortsbauamt, 2. Stock eingesehen werden.

**5.15. Planfertigung**

|   |   |
|---|---|
| Bebauungsplan:  | Project GmbH<br>Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen<br>Ruiter Straße 1<br>73734 Esslingen |
| Verbal-argumentative<br>Eingriffsbewertung:                                 | Project GmbH<br>Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen<br>Ruiter Straße 1<br>73734 Esslingen |
| Potenzial- und Machbarkeitsstudie   | GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH<br>Hohenzollernstraße 14<br>71638 Ludwigsburg                     |
| Ergänzende Artenschutzrechtliche<br>Prüfung (zur 1. Änderung)               | Beate Schirmer Freiraumplanung<br>Peter-Thumb-Straße 6<br>78247 Hilzingen   |
| Schalltechnisches Gutachten:<br>(zum Bebauungsplan<br>„Am Freizeitzentrum“) | Ingenieurbüro Dr. Dröscher<br>Lustnauer Straße 11<br>72074 Tübingen   |

**Aufgestellt:**

Esslingen, 27.11.2017

Project GmbH, Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1, 73734 Esslingen



Nicolas Pollich

**Koordination**

Gemeinde Immendingen




**Markus Hugger**  
Bürgermeister





# Gemeinde Immendingen

---

## Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



---

### BEGRÜNDUNG

---

SATZUNG - Stand: 27. November 2017

---



**Project GmbH**

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## Inhalt

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG ..... | 3  |
| 2. | ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....                              | 3  |
| 3. | GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT .....                       | 4  |
| 4. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....                        | 7  |
| 5. | BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....  | 12 |
| 6. | BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....          | 13 |
| 7. | GRÜNORDNUNG UND UMWELT .....                            | 14 |
| 8. | FLÄCHENBILANZ.....                                      | 16 |
| 9. | VERZEICHNIS DER GUTACHTEN .....                         | 16 |

## Anhang

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Die Gemeinde Immendingen liegt landschaftlich reizvoll an der Donau direkt an der B 311, die Autobahn A 81 Stuttgart - westlicher Bodensee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde liegt zudem am Kreuzungspunkt der Eisenbahnlinien Offenburg - Konstanz, Freiburg - Ulm so wie am Ausgangspunkt der Strecke Immendingen – Blumberg - Waldshut.

Es ist Aufgabe einer Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Im Zuge der bevorstehenden, einschneidenden Veränderungen durch den Wandel Immendingens vom Bundeswehr- zum Technologie-Standort ist eine Zunahme der Nachfrage verschiedenster Branchen spürbar. Immendingen wird als Wohnstandort attraktiver, aber auch Firmen nehmen die Entwicklung mit Interesse wahr.

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich ein im Jahr 2006 eröffneter Lebensmitteldiscountmarkt an. Nach Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Backshop im Jahr 2015 (westlich des Geltungsbereichs) erstellt derzeit eine Drogeriemarkt-Kette auf dem Flurstück 529/1 zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der Bahnlinie einen Drogeriemarkt und Stellplätze. Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 790m<sup>2</sup> und Nebenflächen mit ca. 150m<sup>2</sup> geplant. Darüber hinaus sollen ca. 45 offene Stellplätze nördlich des Marktes hergestellt werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs war in der 1. Änderung des Bebauungsplans einer gewerblichen Nutzung mit dem generellen Ausschluss von Einzelhandel vorbehalten.

Im Zuge der Ansiedlung Daimlers auf dem ehemaligen Kasernengelände übernimmt die Gemeinde die ehemals bundewehereigenen Sportanlagen auf dem Talmannsberg. Dort soll sich ein Sportzentrum entwickeln, an dem verschiedene Vereine und Sportarten eine neue Heimat finden. Unter anderem soll auch der Tennisverein dort integriert werden. Dementsprechend können das im Bebauungsplangebiet noch vorhandene Clubhaus und die drei zugehörigen Tennisplätze rückgebaut werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Freizeitzentrum II“ westlich angrenzend kann die Nachfrage nach Flächen für eingeschränktes Gewerbe sinnvoll befriedigt werden, so dass eine Ansiedlung dieser Nutzungsart im Geltungsbereich nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Zudem haben sich die Flächen südlich der Straße „Am Freizeitzentrum“ durch die eingangs beschriebenen Veränderungen zu einem für Immendingen wichtigen Nah- und Grundversorgungsbereich entwickelt. Einhergehend mit der durch den Wandel Immendingens stetigen Bevölkerungszunahme und der damit einhergehenden ungebrochenen Nachfrage aus verschiedenen Markt Bereichen will die Gemeinde nun auf der verbleibenden Fläche die Ansiedlung eines weiteren Markts planungsrechtlich ermöglichen. Dies selbstverständlich mit dem Ausschluss der Großflächigkeit. Somit handelt es sich dem Grunde nach lediglich um einen Textbebauungsplan, bei dem die Formulierung „Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig“ gestrichen wurde. Gemäß BauNVO sind in einem Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe ohnehin unzulässig.

Um eine Vereinbarkeit mit den Regularien der Landes- und Regionalplanung zu erzielen wurde im Vorfeld durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Mai 2017 eine „Potential- und Machbarkeitsstudie Immendingen „Am Freizeitzentrum““ erstellt.

Nach einer durchgeführten Ermittlung realistischer Entwicklungsoptionen zur einzelhandelsbezogenen Ergänzung des Nah- und Grundversorgungsstandortes werden für den Standort in der Studie Weiterentwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, die mit den Rahmenbedingungen, den angebots- und nachfrageseitigen Potenzialen sowie nach Vorabprüfung auch mit den Regularien der Landes- und Regionalplanung vereinbar sind.

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt werden, sind:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel

Für die aufgeführten aktuellen Entwicklungen will die Gemeinde gemäß § 1 (3) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

## 2. ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau. Es ist zwischen der Schwarzwaldstraße (B 311) und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen angesiedelt und ist nahezu eben.

Ausgehend vom Kreisverkehr an der Bundesstraße zweigt nach Süden die Stichstraße „Am Freizeitzentrum“ ab, die sämtliche vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Einzelhandelsflächen erschließt. Nördlich des Plangebietes schließt sich am ansteigenden Hang Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 540 bzw. 529/5 (Straße „Am Freizeitzentrum“)

im Osten

durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 544 (Lebensmittel-Discounter)

im Süden

durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 335/1 (Bahnlinie) und 529/1

im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstücks Flst.-Nr. 529/3 (Drogeriemarkt)

Beim Planungsgebiet handelt es sich um das Flurstück 529/4. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.945 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

## 3. GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

### 3.1. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Nach dem Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg ist Immendingen / Geisingen als Unterzentrum (Doppelzentrum) ausgewiesen. Unterzentren sollen die qualifizierte Grundversorgung eines Verflechtungsbereichs abdecken.

Darüber hinaus sind nach der Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans vom Januar 2012 sowie nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans großflächige Einzelhandelsbetriebe in Unterzentren grundsätzlich zulässig.

Das Plangebiet ist nach der Teilfortschreibung des Regionalplans als „Vorbehaltsgebiet für nicht – zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen. Da der im Zuge des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ geplante und zwischenzeitlich errichtete Markt aber zentrenrelevante Sortimente führt, die – als großflächige Einzelhandelsbetriebe – nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten“ zulässig sind, hat die Gemeinde Immendingen beim Regierungspräsidium Freiburg eine Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG bzw. § 24 LplG beantragt.

Das Zielabweichungsverfahren wurde von der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt („Antrag der Gemeinde Immendingen auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg“ AZ: 21-2402/2-042), im Beteiligungsschreiben kam das Regierungspräsidium zu der Einschätzung, dass trotz des Vorhabens:

- das Konzentrationsgebot gewahrt ist,
- das Integrationsgebot eingehalten wird,
- eine Verletzung des Kongruenzgebotes nicht anzunehmen ist,
- keine Hindeutung auf eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegt.

Da der Lebensmittelmarkt an einem Standort errichtet worden ist, der bereits heute Grund- und Nahversorgungsfunktionen übernimmt, geht das Regierungspräsidium Freiburg zudem davon aus, dass weder die Grundzüge des Regionalplans noch die des Landesentwicklungsplans verletzt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Entwicklung eines Drogeriemarkts in einer Größenordnung von ca. 790m<sup>2</sup> Verkaufsfläche planungsrechtlich gesichert. Damit zielte die Gemeinde auf eine nachhaltige Stabilisierung des Nahversorgungsstandorts ab, da mit Aufgabe der Firma Schlecker in diesem Segment das Angebot weitgehend weggebrochen ist.

Bezüglich des im Rahmen der 1. Bebauungsplan-Änderung angesiedelten Drogeriemarktes wurde auf die Gesamtwirkung des Standortes in Kombination aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt in Bezug auf Konzentrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot eingegangen.

Hierzu wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Juli 2015 erstellt.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Immendingen und Geisingen sowie Städten und Gemeinden im Umfeld auch in Verbindung mit den benachbarten Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden können.

Auch im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der darin zulässigen, nicht-großflächigen Einzelhandelsnutzung die Regularien der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Abweichend von den beiden vorausgegangenen Verfahren steht für die Fläche trotz verschiedener Nachfragen noch kein konkretes Nutzungskonzept fest. Aus diesem Grunde hat wiederum die GMA eine Untersuchung durchgeführt, welche Sortimente überhaupt in Frage kommen. Die in der „Potenzial- und Machbarkeitsstudie Immendingen „Am Freizeitzentrum““ vom Mai 2017 aufgeführten, als verträglich erachteten Branchen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### 3.2. Aussagen Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Immendingen / Geisingen“ (Mai 1997) ist das Plangebiet im Bestand teilweise als Grünfläche sowie Siedungsfläche ausgewiesen.

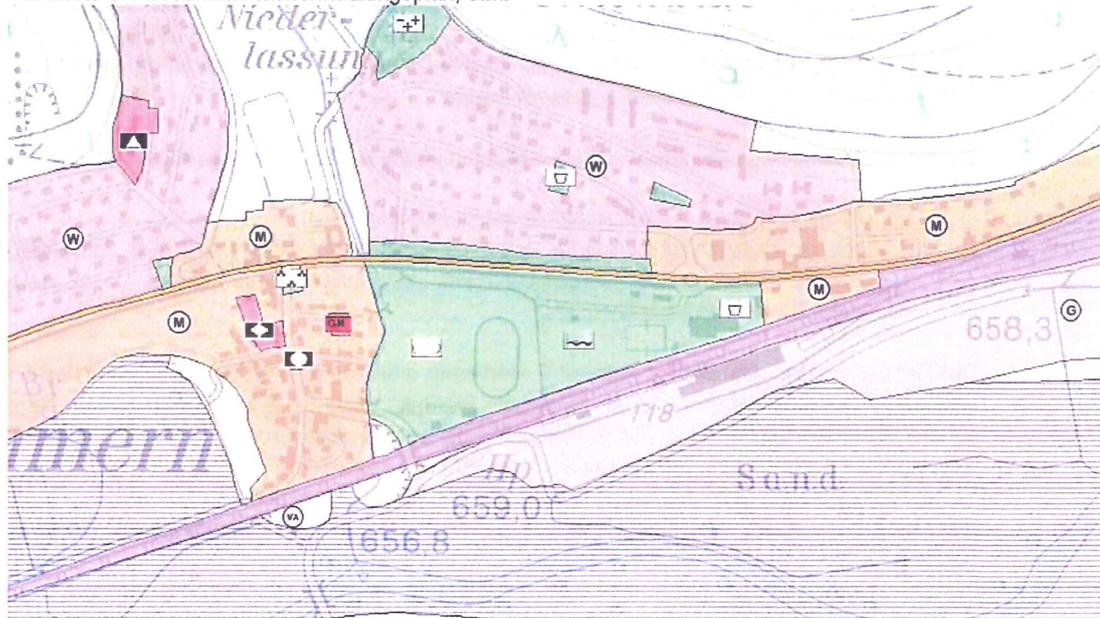
Das vorliegende Konzept berücksichtigt im Wesentlichen die allgemein formulierten Leitziele für das Gebiet „Immendingen / Geisingen“. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Schutzgutbezogene Ziele, welche sowohl durch Minimierungsmaßnahmen als auch grünordnerische Festsetzungen erreicht werden.

### 3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden; es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

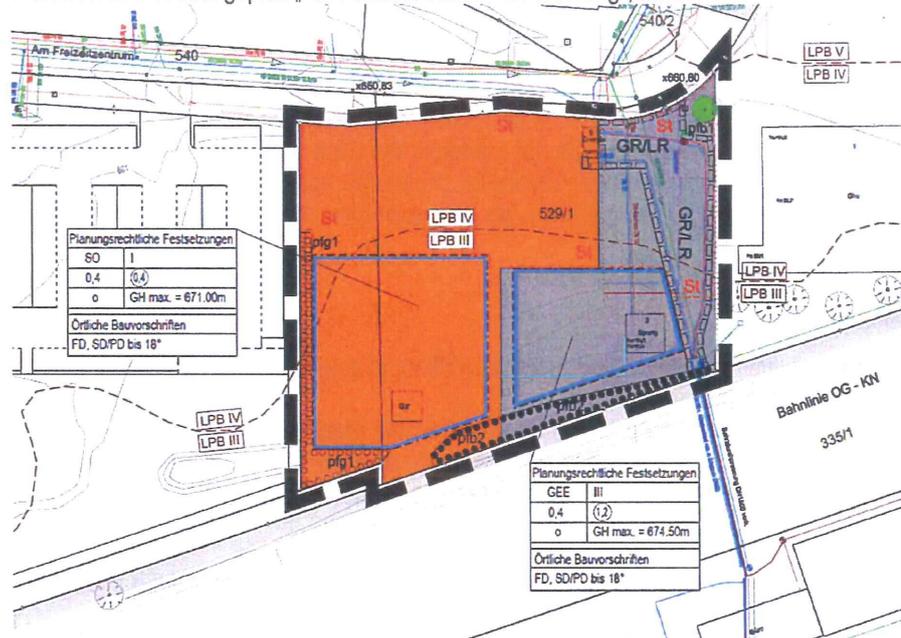
Plankarte 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, o.M.



### 3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum 1. Änderung“, Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immendingen vom 18.03.2016 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Plankarte 2: Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum 1. Änderung“, o.M.



### 3.5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch das Gesetz vom 20.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)

Der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ 2. Änderung erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur Offenlage des Entwurfes durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erarbeitet (siehe Kapitel 7), obwohl eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden musste, da die festgesetzte Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 4.4.5).

### 3.6. Beteiligung am Verfahren

Wie unter 3.5 beschrieben wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange hatten keine Auswirkungen auf die Planung, Stellungnahmen von Seiten der Bürger wurden nicht vorgebracht.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Konzept eines umfangreichen Sport- und Freizeitzentrums von 1974 mit Hallenbad und einer Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen für das Gesamtgebiet „Am Freizeitzentrum“ wurde nicht umgesetzt.

Vielmehr entstand schon früh eine Mischnutzung aus Sport- und Freizeiteinrichtungen und gewerblichen Nutzungen. Mit der Ansiedlung des Daimler-Technologiezentrums auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen dort langfristig (unter Nutzung der vorhandenen Einrichtungen wie auch der Sporthalle) neue Sport- und Freizeitangebote entstehen.

Insofern ist eine Aufgabe aller Sportflächen im Bereich des Geltungsbereichs geplant, bzw. durch die Neubauten des Lebensmittel- und des Drogeriemarkts bereits vollzogen.

Dieser Entwicklung wurde 2013 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ und der 1. Änderung im Jahre 2015 Rechnung getragen, auf deren Basis der nun vorhandene Nah- und Grundversorgungsbereich umgesetzt wurde.

Nun soll planungsrechtlich ermöglicht werden, auf der Südseite der Straße „Am Freizeitzentrum“ die Spange aus Einzelhandelsmärkten durch einen weiteren Marktstandort zu ergänzen.

Über die Ausweisung einer Baugrenze wird gesichert, dass das Gebäude auf der Südseite der Flächen (wie die beiden Lebensmittelmärkte und der Drogeriemarkt) entlang der Bahnflächen angesiedelt wird. Zur Straße „Am Freizeitzentrum“ hin sind somit zwangsläufig die offenen Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Für die Baufläche gelten Einschränkungen bezüglich Lärmimmissionen, da sich nördlich der Bundesstraße zu schützende Wohngebiete Illtishalde (Festsetzung WA und WR) befinden (siehe Kapitel 4.4.4).

### 4.2. Verkehr

#### 4.2.1. Erschließung

Zur Erschließung aller Flächen des Gebietes wird die vorhandene Straße „Am Freizeitzentrum“ und deren Anschluss an den Kreisverkehr an der Bundesstraße B 311 herangezogen.

#### 4.2.2. Private Stellplätze

Die erforderliche private Parkierung ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### 4.3. Ver- und Entsorgung

#### 4.3.1. Entwässerungskonzept

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befinden sich ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 400 bzw. 500. Das Schmutzwasser wird dem Verbandssammler in der B 311 (Schwarzwaldstraße) zugeführt.

Der Regenwasserkanal wird mit weiteren Medien im Bestand nach Süden durch das Plangebiet geführt (GR/LR).

Die Behandlung und Versickerung von sauberem Dachwasser auf dem eigenen Grundstück wird aus ökologischen Gründen und wegen Vorteilen im Bereich der gesplitteten Abwassergebühr vorgeschrieben.

Unzulässig ist diese Vorgehensweise allerdings bei schadstoffbelasteten Auffüllungen im Baugrund, dann ist das Wasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt generell eine erlaubnispflichtige Benutzung dar, somit ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Tuttlingen) zu stellen.

Das Oberflächenwasser der Hof- und Parkierungsflächen kann ebenfalls versickert werden oder alternativ an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ angeschlossen werden.

#### 4.3.2. Trinkwasserversorgung

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befindet sich eine Wasserleitung von der das Grundstück mit Trinkwasser versorgt werden kann.

#### 4.3.3. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gewährleistet, da sich in der Straße „Am Freizeitzentrum“ eine Stromleitung befindet.

#### 4.3.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Grundstücks ist über eine Gasleitung in der Straße „Am Freizeitzentrum“ gewährleistet.

#### 4.3.5. Müllentsorgung

Straßenbreiten und -radien des Gebietes sind so ausgeführt, dass die kommunalen Müllfahrzeuge die Grundstücke erreichen können.

#### 4.3.6. Löschwasserversorgung

Im Zuge der Ansiedlung des Drogeriemarkts hat die Gemeinde Immendingen einen neuen Hydranten im Bereich des Edeka-Marktes gesetzt.

An diesem Hydranten wird die geforderte Löschwassermenge von 1.600l/min gewährleistet.

### 4.4. Fachtechnische Vorabstimmungen

#### 4.4.1. Baugrund

Bei Baumaßnahmen im Umfeld, insbesondere westlich des Plangebiets, wurde festgestellt, dass der dortige Baugrund inhomogen und in Teilen nicht tragfähig ist. Teilweise wurden die Grundstücke großflächig aufgefüllt. Zur Beurteilung des Untergrundes werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Fläche auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 0 liegt.

#### 4.4.2. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, liegen im östlichen Bereich des Plangebietes (überwiegend, aber nicht ausschließlich sind die Flurstücke 529/1 und 544 betroffen) teilweise künstliche Auffüllungen, die vermutlich im Zusammenhang mit einem früheren Bahnbetriebswerk stehen.

Es muss hier mit teerhaltigem Aushub gerechnet werden.

Die sonstigen Flächen sind nicht altlastverdächtig.

Aufgrund des früher südlich der Bahnlinie gelegenen Bahnbetriebswerkes bzw. dort früher befindlicher Rangiergleise können Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden. Die Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen mit Ermittlung der Bodenzusammensetzung über Baggerschürfe wird empfohlen.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen.

#### 4.4.3. Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst AZ: 62-1115.8/TUT-773 (11.01.0213) für die westlich angrenzenden Flächen vorliegt. Im dortigen Bereich sind Teile der Flächen als bombardierter Bereich gekennzeichnet, das Vorhandensein von Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Es werden daher Vorortprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart) oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

#### 4.4.4. Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine grundsätzliche Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. ggf. in Immissionschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Im „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013 wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft untersucht.

Da im Plangebiet des Bebauungsplans Am Freizeitzentrum mehrere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollten, wurde untersucht, in welchem Umfang weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung ergab, dass das Plangebiet für die Ansiedlung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen grundsätzlich geeignet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten einhaltbar sind. Für die Fläche der vorliegenden 2. Änderungen wurde im Gutachten von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen (GEE2), die Vorgaben gelten weiterhin.

Im Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine detaillierte Prüfung des Vorhabens erforderlich. Dies betrifft vor allem den Nachtbetrieb, welcher –mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen- nur im äußerst eingeschränkten Maß mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen möglich ist und im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen ist. Auch für den Tagzeitraum bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Daher ist für Bauvorhaben ein schalltechnischer Nachweis durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Werte eingehalten werden und die beabsichtigte Nutzung sowohl für das Gebiet selbst als auch für angrenzende Wohngebiete (Iltishalde) verträglich ist.

Zudem ist zum Lärmschutz an den geplanten Gebäuden passiver Lärmschutz entsprechend den anzuwendenden Lärmpegelbereichen erforderlich, je nach Verhältnis von Wand zu Fensterfläche ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich und Schutzbedürftigkeit der Einrichtung passiver Lärmschutz nach DIN 4109 erforderlich.

Da im Geltungsbereich der 2. Änderung durch bereits genehmigte und geplante gewerbliche Aktivitäten erhöhte Schallimmissionen nicht auszuschließen sind, können Betriebsleiterwohnungen nur dann errichtet werden, wenn die Verträglichkeit mit der gewerblichen Umgebungsnutzung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist.

Eine quantitative Ermittlung des Bahnlärms wird als nicht erforderlich erachtet, da die Strecke nur relativ gering befahren ist. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum ist offensichtlich auszuschließen, mithin nur der Nachtlärm in Bezug auf eine Wohnnutzung von Belang sein könnte. Wohnungen im Plangebiet sind ohnehin nur ausnahmsweise zulässig; im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für diese der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 auch in Bezug auf den Schienenverkehrslärm nachzuweisen.

Detaillierte Aussagen können dem aufgeführten Gutachten entnommen werden, dessen Vorgaben sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung bei der Objekt- bzw. Anlagenplanung zu berücksichtigen.

#### 4.4.5. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.

Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklungen eintreten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Umnutzung des Plangebiets wurde für den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ eine Artenschutzfachliche Beurteilung Phase II von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner durchgeführt [Trautner 2013a]. Für den Geltungsbe- reich der 1. Änderung wurde folgendes ermittelt:

- Potentielle Einzelquartiere von vergleichsweise häufigen Gebäude besiedelnden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) sind nicht auszuschließen
- Gehölzstrukturen können von Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt werden
- Eine essentielle Funktion der Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist unwahrscheinlich
- Vorkommen von Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz
- Keine mehrjährig nutzbaren, spezifischen Niststätten von gehölzbrütenden Vogelarten
- Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse vorhanden
- Nachweis der Zauneidechse entlang der Bahnlinie und am Übergang zwischen Grasweg und Wall

Im Mai 2015 wurde für die 1. Änderung eine „Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung“ der Freiraumplanung Schirmer, Hilzingen vorgenommen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Von den im Jahr 2013 von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung nachgewiesenen potentiellen Fort- pflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind, nach Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten des EDEKA-Marktes, nur noch kleine Restflächen vorhanden. Der Fichtenbestandene Wall entlang der Bahnlinie dient zudem als Wanderkorridor der vorhandenen Zauneidechsenpopulation an der Bahnlinie und dem bereits neu geschaffenen Ersatzlebensraum der Zauneidechsen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse zu ver- hindern werden die im Textteil des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich in der vorliegenden 1. Änderung übernom- men. Durch die veränderte Habitatsituation der Zauneidechse werden ergänzende Maßnahmen für diese Art festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ festgesetz- ten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde lediglich die Art der zulässigen baulichen Nutzung ge- ändert.

Insofern wird davon ausgegangen, dass sich die Rahmenbedingungen für die artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2015 nicht verändert haben und deren Inhalte weiterhin gültig sind, zumal sich die ehemals festgesetzten Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse (M1) gar nicht mehr im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes befinden. Es kommt im Geltungsbereich lediglich der beschriebenen kleinen Restfläche entlang der Bahnlinie (M2: Wanderkorridor der vorhandenen Zauneidechsenpopulation) Bedeutung zuteil. Ei- ne entsprechende Vorgabe ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

#### 4.4.6. Potential- und Machbarkeitsanalyse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsmarkts (nicht- großflächig) planungsrechtlich zulässig.

Wie schon beim Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ als auch bei der 1. Änderung wurden die Auswirkun- gen der Ansiedlung von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg unter- sucht.

Im Rahmen der vorliegenden „Potenzial- und Machbarkeitsanalyse“ vom Mai 2017 wurden zum einen die Standortrahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung des Einzelhandels durch einen kleinflächigen Betrieb (< 800 m<sup>2</sup> VK) beleuchtet und zum anderen eine Vorprüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Ge- nehmigungsfähigkeit am Standort erarbeitet, auch im Sinne der Agglomerationsregelung. Dabei wurden ins- besondere die Ge- und Verbote der Landes- und Regionalplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot) gemäß LEP Baden-Württemberg und Regionalplan Schwarz- wald-Baar-Heuberg im Detail untersucht.

**Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg**

Immendingen ist gemeinsam mit Geisingen als Unterzentrum ausgewiesen. Das Konzentrationsgebot wird somit in Immendingen-Geisingen erfüllt, wenngleich es sich bei Realisierung einer der Entwicklungsoptionen nicht um einen großflächigen Betrieb handeln wird. Im Hinblick auf das Agglomerationsverbot, wonach der Gesamtstandort als großflächig einzuordnen wäre, ist das Konzentrationsgebot eingehalten.

**Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg /Ziel 2.7.1 Regionalplan S-B-H**

Der Standort „Am Freizeitzentrum“ liegt in regionalplanerischer Hinsicht innerhalb des Standortbereichs für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Somit ist die vorgesehene Nutzung am Standort zunächst nicht zulässig.

Im Regionalplan wird jedoch auf die bereits vorliegende hohe Nahversorgungsfunktion des Standortes hingewiesen, wonach es sich heute um einen Bereich handelt, der im Wesentlichen die Versorgungsfunktion für Immendingen und in Teilen auch für das weitere Teilunterzentrum Geisingen übernimmt. Am regionalplanerisch vorgesehenen Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) ist keine adäquate Potenzialfläche zur entsprechenden Entwicklung der angestrebten Betriebe nachzuweisen. Auch handelt es sich um einen Bereich, der bereits heute nicht mehr die zentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde Immendingen (inkl. aller Ortsteile) wahrnimmt.

**Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg / Ziel 2.7.1 Regionalplan S-B-H**

Das betriebliche Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen die beiden Teilunterzentren Immendingen und Geisingen. Darüber hinaus ist mit Kundenzuführeffekten über Streuumsätze aufgrund der Lage des Standortes an der B 311 zu rechnen. Eine weitergehende Ausdehnung des Einzugsgebietes hingegen kann für die Planung aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen im Umland (v. a. Tuttlingen, aber auch Engen) nicht angenommen werden. Die Vorgaben des Kongruenzgebot werden eingehalten. Es stammen jeweils über 70 % der Umsätze aus dem Gebiet des Unterzentrums Immendingen und Geisingen.

**Beeinträchtungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg / Ziel 2.7.1 Regionalplan S-B-H**

Die generell denkbaren Entwicklungsoptionen werden zu einem großen Teil an weiteren, überwiegend in nicht-integrierter Lage angesiedelten Fachmarktstandorten schwerpunktmäßig im benachbarten Mittelzentrum Tuttlingen wirksam werden. Diese werden allesamt auf einem städtebaulich verträglichen Niveau sein (jeweils deutlich unter 10 %). Somit sind alle untersuchten Sortimentsvarianten jeweils für sich gesehen städtebaulich und versorgungsstrukturell insbesondere im Hinblick auf die empfohlene Verkaufsflächengröße denkbar. Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine der aufgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente realisiert werden kann, die mit den Rahmenbedingungen am Standort, den angebots- und nachfrage-seitigen Potenzialen sowie nach Vorabprüfung auch mit den Regularien der Landes- und Regionalplanung vereinbar sind.

## 5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Somit kann zum einen eine Fläche für einen Gewerbebetrieb wie auch für einen nicht-großflächigen Einzelhandel im direkten Umfeld der Bundesstraße bereitgestellt werden

Darin werden Tankstellen, Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen sowie darüber hinaus Vergnügungstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die maximal zulässigen Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlage) gemäß § 16 (2) BauNVO hinreichend festgelegt.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich verträglich angesehen, zumal sich die Gesamthöhenentwicklung im Vergleich zu den angrenzenden Sondergebietsflächen nur geringfügig unterscheidet.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bleibt deutlich unter der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,8, da die geplante Nutzung einen großen Grundstücksanteil für Parkierung benötigt. Aufgrund der erforderlichen Stellplätze und Fahrgassen für die Einzelhandelsnutzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO auf 0,9 zu erhöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf N.N. bezogen.

### 5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise dokumentiert die Absicht, ein freistehendes Gebäude entstehen zu lassen.

Die Baugrenze zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche dokumentiert die Absicht, auf dem großen Grundstück eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung zu gewährleisten (Gebäude auf der Südseite).

### 5.1.4. Stellplätze, Verkehrsflächen

Durch die Ausweisung von „Flächen für Stellplätze – St“ soll gewährleistet werden, dass diese nicht in den der Erschließung am weitesten abgewandten Bereichen entstehen und somit eine unnötig große Flächenversiegelung erfolgt.

### 5.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch den Geltungsbereich verlaufen auf der Ostseite (von Nord nach Süd) eine Vielzahl von Medien und Kanälen, die dann nach Süden die Bahnlinie mittels einer Bahndurchpressung DN 1500 unterqueren.

Zu deren Sicherung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit diversen Vorgaben zugunsten der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern festgesetzt.

### 5.1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Nach § 45 b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Einzelheiten sind in der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 geregelt.

Um diesen Forderungen nachzukommen wird (wie unter 4.3.1 bereits beschrieben) festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist. Dies wird durch das Herstellen von Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken erzielt und kann durch die Anlage von Gründächern zur Pufferung unterstützt werden.

Sollten schadstoffbehaftete Auffüllungen im Baugrund vorhanden sein, ist eine Versickerung nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in diesem Fall an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ anzuschließen.

#### 5.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Thema „Lärmschutz“ ist im Kapitel 4.4.4 ausführlich beschrieben.

Im dort aufgeführten Schalltechnischen Gutachten wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft (Wohngebiete Ittishalde I und II) untersucht. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt. Entsprechende Vorgaben sind in den Textteil eingeflossen.

Die Ausführungen des Gutachtens zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ gelten analog für den Teilbereich der 2. Änderung.

#### 5.1.8. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein zumindest leicht durchgrüntes Gebiet zu schaffen.

Auf den Parkplatzflächen wird die Pflanzung von Bäumen vorgesehen, welche der Gestaltung und der Gliederung der ansonsten oftmals tristen Parkplatzflächen dienen.

Die geplante Durchgrünung und Eingrünung des Areals mittels Pflanzgeboten, sowie der Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) übernimmt eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion und stellt gleichzeitig Lebensraum für einige Arten dar.

### 6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung und seiner Umgebung in einigen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

Als Dachform wird die für gewerblich genutzte Gebäude übliche Form wie Flachdach, Pult- und Satteldach zugelassen. Zur Dachneigung werden aber Vorgaben gemacht, da steilere Dachneigungen bei den zu erwartenden Gebäudeabmessungen ein gestalterisch unbefriedigendes Bild ergeben.

Bei einer Dacheindeckung mittels Dachziegeln hat aufgrund der großen Dachflächen die Ziegelfarbe eine große gestalterische Wirkung. Vor diesem Hintergrund wird ein bestimmtes Farbspektrum vorgegeben, da nicht jegliche auf dem Markt verfügbare Farbe den Gestaltungszielen der Gemeinde entspricht.

Neben den in der Praxis ebenfalls häufig verwendeten Blecheindeckungen sind ausdrücklich auch Dachbegrünungen zulässig.

Diese Art der Dacheindeckung hilft bei der Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die gemeinhin bekannten Vorteile wie Verringerung der Temperaturextreme auf und unter dem Dach, Verbesserung des Kleinklimas, Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel können als weitere Vorteile vorgebracht werden. Zudem kann ein begrüntes Dach bei Bauherren im gewerblichen Bereich zu einer imagemäßigen Wertsteigerung beitragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind heutzutage auf den vorgesehenen Dächer ebenfalls verbreitet und somit auch zulässig.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz, um den offenen Charakter zu wahren und hiermit eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei hohen Mauern oder

Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen; gleichwohl aber dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen und Firmen bei Bedarf Rechnung zu tragen.

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig. Dem Bedürfnis nach einer Außendarstellung der Unternehmen wird Rechnung getragen, hier werden aber Anzahl und Höhe von Werbefahnen und –pylonen und von Parkplatzeinfahrtspylonen begrenzt.

## 7. GRÜNORDNUNG UND UMWELT

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant.

Hierzu wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erstellt.

### Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau und umfasst ca. 5.325 m<sup>2</sup>. Das Flurstück Nummer 529/1 liegt zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen und ist nahezu eben.

Immendingen gehört zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. In Immendingen grenzen die Naturräume „Hegaualb“ und „Baaralb + Oberes Donautal“ aneinander. Das Planungsgebiet liegt im Donautal und somit im Naturraum „Baaralb + Oberes Donautal“. Der Naturraum umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil der Schwäbischen Alb, der durch eine starke Zergliederung durch die Donau und ihre Seitenflüsse gekennzeichnet ist.

### Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Bei den Böden des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sie aufgrund der erfolgten Bautätigkeiten etc. als sog. Böden des Innenbereichs eingestuft werden können. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden für die keine Bodenzahlen vorliegen bzw. welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Böden des Innenbereichs sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Dezember 2012, als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Die 2015 planungsrechtlich festgesetzte GRZ von 0,4 wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten, ebenso die mögliche Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten bis 0,9. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen.

### Fazit

Durch die Beibehaltung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eingriffe auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten bzw. gelten ohnehin größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Boden.

### Schutzgut Wasser

Die Bewertung des Schutzgutes Wasser wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 und der 1. Änderung durchgeführt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. In ca. 85 bis 120 m Entfernung liegt südlich der Bahnlinie das Überschwemmungsgebiet ÜSG-Donau/Geisingen (Nr. 520327000064).



Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserangebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberjura (GWL)“ im Übergang zu den „Jungquartären Flusskiesen und Sanden“ (GWL) der Donau. Ca. 50% des Plangebiets wären somit von mittlerer und ca. 50% des Plangebiets von hoher Bedeutung für das Grundwasser. Daher sind die bestehenden Vorbelastungen durch die Versiegelung ebenfalls als mittel bis hoch einzustufen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen.

#### Fazit

Durch die Beibehaltung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eingriffe die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Wasser.

#### Schutzgut Klima, Luft

Die Bewertung des Schutzgutes Klima, Luft wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Immendingen ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt und gehört zum Großklimabereich der Schwäbischen Alb. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,2 – 7,5°C. Der jährliche Niederschlag bei 750 – 800 mm/a und in höheren Lagen bis zu 850 mm/a.

Der bereits vorhandene sowie zulässige Versiegelungsgrad des Gebiets führt zum Teil zu starken Veränderungen aller Klimaelemente, vor allem zu starker Aufheizung bzw. Überhitzung der Flächen und einer eingeschränkten nächtlichen Abkühlung. In Hinblick auf die Vorbelastung und die geplante Durchgrünung (Pflanzgebote) des Areals sowie den Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) ist nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen. Somit liegt der mögliche Eingriff unter der Erheblichkeitsschwelle.

#### Fazit

Durch die Beibehaltung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert und kleinklimatische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten ohnehin größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Klima, Luft.

#### Schutzgut Arten und Biotop

Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotop wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. §30 BNatSchG / §32 NatSchG BW geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs. Ca. 200 m südlich und ca. 315 m nördlich befinden sich unterschiedliche Teile des FFH-Gebiets „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ (Nr. 8017341). Von einer Beeinträchtigung durch die Realisierung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen. Es ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen zu rechnen. Die innerstädtische Nachverdichtung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Ziffer 4.4.5 ausführliche Angaben gemacht.

Fazit

Eingriffe die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen, es werden keine erneuten Eingriffe in höherwertige Biotoptypen vorgenommen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild / Ortsbild wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Fazit

Eingriffe die auf Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils ohnehin als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Änderung des Landschafts- oder Ortsbildes einstellen. Durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erreicht.

**8. FLÄCHENBILANZ**

|                     |          |        |
|---------------------|----------|--------|
| <u>Gesamtgebiet</u> | 1.945 qm | 100,0% |
| davon:              |          |        |
| - Sondergebiet SO   | 1.945 qm | 100,0% |

**9. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN**

Zum Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Artenschutzfachliche Beurteilung mit Hinweisen auf erforderliche Maßnahmen“ vom April 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Artenschutzfachliche Beurteilung: Phase II“ vom Mai 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013

Zur 1. Bebauungsplan-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Juli 2015
- „Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung“ der Schirmer Freiraumplanung, Hilzingen vom 06. Mai 2015

Zur vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung wurden folgende Gutachten / Studien erstellt:

- „Potenzial- und Machbarkeitsanalyse Immendingen „Am Freizeitzentrum““ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Mai 2017

**Aufgestellt:**

Esslingen, 27.11.2017

Project GmbH, Planungsgesellschaft  
Rüter Straße 1, 73734 Esslingen



Nicolas Pollich

**Koordination**

Gemeinde Immendingen

Markus Hugger, Bürgermeister



## **SATZUNG**

der Gemeinde Immendingen über den Bebauungsplan  
„Am Freizeitzentrum – 2. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat am 27.11.2017 den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum – 2. Änderung“ als Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum – 2. Änderung“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 27.11.2017.

### **§ 2**

#### **Bestandteile**

- 1) Planzeichnung vom 27.11.2017 im M. 1:500
- 2) Textteile vom 27.11.2017, bestehend aus
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Örtliche Bauvorschriften
  - Begründung

### **§ 3**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Immendingen, den 08.12.2017

  
  
Markus Hugger, Bürgermeister



## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNGEN



### Öffentliche Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen/Geisingen am 13. Dezember 2017

Die nächste öffentliche Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbandes findet am

**Mittwoch, 13. Dezember 2017,  
um 19:00 Uhr**

**im Sitzungssaal des Rathauses in Geisingen**

statt. Die Tagesordnung gebe ich nachstehend bekannt:

1. Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen/Geisingen, punktuelle Änderung „Donautalbrücken-Immendingen-Ost“
  - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Vergabe von Ingenieurleistungen zur Erweiterung der Kläranlage Immendingen/Geisingen mit einem GAK-Filter
3. Jahresberichte der Sozialarbeit in Schule und Gemeinwesen sowie des Jugendreferats im GVV Immendingen/Geisingen
4. Bekanntgaben

Die Bevölkerung ist sehr herzlich zu dieser öffentlichen Versammlung eingeladen.

*Markus Hugger*

*Verbandsvorsitzender und Bürgermeister*

### Öffentliche Bekanntmachung

#### Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum – 2. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat am 27.11.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum – 2. Änderung“, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2017 maßgeblich.

**Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft;  
§ 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan kann einschließlich Begründung beim Bürgermeisteramt Immendingen, Schlossplatz 2, 78194 Immendingen während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich bei Entschädigungspflichten zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sach-

verhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. Die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind,
2. Der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Frist der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Immendingen, 08.12.2017

*gez. Markus Hugger*

*Bürgermeister*

### Redaktionsschluss wird vorverlegt

Für die letzte Ausgabe des Mitteilungsblattes muss der Redaktionsschluss in KW 51 von Mittwoch auf **Dienstag, 19.12.2017, 12:00 Uhr**, vorverlegt werden. Die Autorinnen und Autoren der Vereine, Kirchen, der Kindergärten und Schulen sowie der Organisationen, die über die Nussbaum-Online-Senden-Homepage (NOS) ihre Berichte selbst einstellen oder Personen, die in dieser Woche Inserate aufgeben möchten werden um Beachtung des vorverlegten Redaktionsschlusses gebeten!

### Winterpause für das Mitteilungsblatt

Das letzte Mitteilungsblatt in diesem Jahr erscheint am Freitag, 22. Dezember 2017. In den Kalenderwochen 52/2017 und 1/2018 wird kein Mitteilungsblatt veröffentlicht. Nach der Pause erscheint das **erste Mitteilungsblatt im neuen Jahr** wieder am **Freitag, 12. Januar 2018**. Um Beachtung wird gebeten.

## AMTLICHE NACHRICHTEN



### Ableseservice für den Kernort Immendingen und die Ortschaften Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern unterwegs

Vom **11.12.2017 bis 05.01.2018** werden die Ableser der Gemeinde Immendingen bei Ihnen die Zählerstände für Wasser/Abwasser aufnehmen, um Ihre Jahresendabrechnung für 2017 erstellen zu können.

Die Gemeinde Immendingen bittet, den Wasserablesern für den genannten Zweck den Zutritt zu den Räumlichkeiten, in denen der/die jeweilige/n Wasserzähler installiert ist/sind, zu gestatten.

**Unsere Mitarbeiter können sich auf Wunsch durch Ihren Dienstausweis legitimieren.**

Ihr Bezirk Ihr zuständiger Wasserableser Telefon  
Immendingen

Straßen A - KL Herr Manfred Danner

07462 7090

Straßen KÖ - Z Herr Michael Abert

07462 7927