

# Gemeinde Immendingen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# „Hinterwiesen II“

vom 13.02.2020

**Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltbelange
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 werden für die Gesamtgemeinde Immendingen verschiedene Entwicklungsziele formuliert, die durch jeweilige Entwicklungsschwerpunkte erreicht werden sollen.

Ein Entwicklungsschwerpunkt ist das Gebiet Hinterwieden im Kernort Immendingen. Der Bereich westlich des Weißenbachs und der nördlichen Max-Eyth-Straße soll sich zukünftig in Flächen mit Wohnnutzung und Gemeinbedarfsflächen wandeln bzw. nachverdichtet werden.

Für das Gebiet wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und im Zuge der Veräußerung im nördlichen Bereich auf die neuen Bedürfnisse angepasst. Das städtebauliche Konzept sowie die Neuplanung für den nördlichen Planbereich dienen als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. In das Konzept ist auch die Standortverlagerung der Feuerwehr und des Bauhofes eingeflossen. Derzeit befindet sich die Feuerwehr inmitten des Kernortes und auch der Bauhof liegt in der beengten Ortsmitte. Die Gebäude genügen nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und weisen funktionale Mängel auf. Entwicklungsmöglichkeiten sind an diesen Standorten ebenfalls nicht möglich. Deshalb soll sich im südlichen Bereich das Feuerwehrmagazin Immendingens ansiedeln. Entwicklungsmöglichkeiten sind vorhanden. Der Bauhof soll in die direkte Nachbarschaft des Feuerwehr-Neubaus verlagert werden. Die durch die Verlagerungen freiwerdenden Flächen sollen wiederum der Nachverdichtung durch Wohnnutzung dienen.

Der Weißenbach bildet den östlichen Rand und soll gestalterisch und ökologisch aufgewertet werden, um sowohl Erholungs- und Freiflächen zu schaffen, als auch Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser umzusetzen.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung zur Realisierung der geplanten Nutzungen und um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 28.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,27 ha.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

#### 2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Immendingens, nördlich des Ortskerns und ist über die Bachzimmerer Straße im Osten sowie die davon abzweigende Max-Eyth-Straße bereits voll erschlossen. Das Areal ist eingebunden

in bestehende bauliche Strukturen aus Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen.

Durch die Planung soll innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden, indem die minder genutzte Fläche aktiviert wird. Gleichmaßen sollen öffentliche Nutzungen, wie die Feuerwehr und der Bauhof an diesen Ort umgesiedelt werden. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

### **2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB**

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das vorliegende Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 52.730 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Wohnbaufläche nimmt davon ca. 13.790 m<sup>2</sup> und das Mischgebiet ca. 4.219 m<sup>2</sup> in Anspruch. Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 für das WA und 0,6 für das MI, umfasst die überbaubare Grundstücksfläche für diesen Bereich ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Die Gemeinbedarfsflächen haben eine Gesamtgröße von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Legt man die Grundflächenzahl von 0,6 (die durch die Neubebauung Feuerwehr und Bauhof realistisch erscheint) der Berechnung zugrunde, ergibt dies eine Gesamtgrundfläche innerhalb des Plangebietes von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Diese liegt damit unterhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

### **2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

### **2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen,

dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

**-> Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.**

## **2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

### **2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

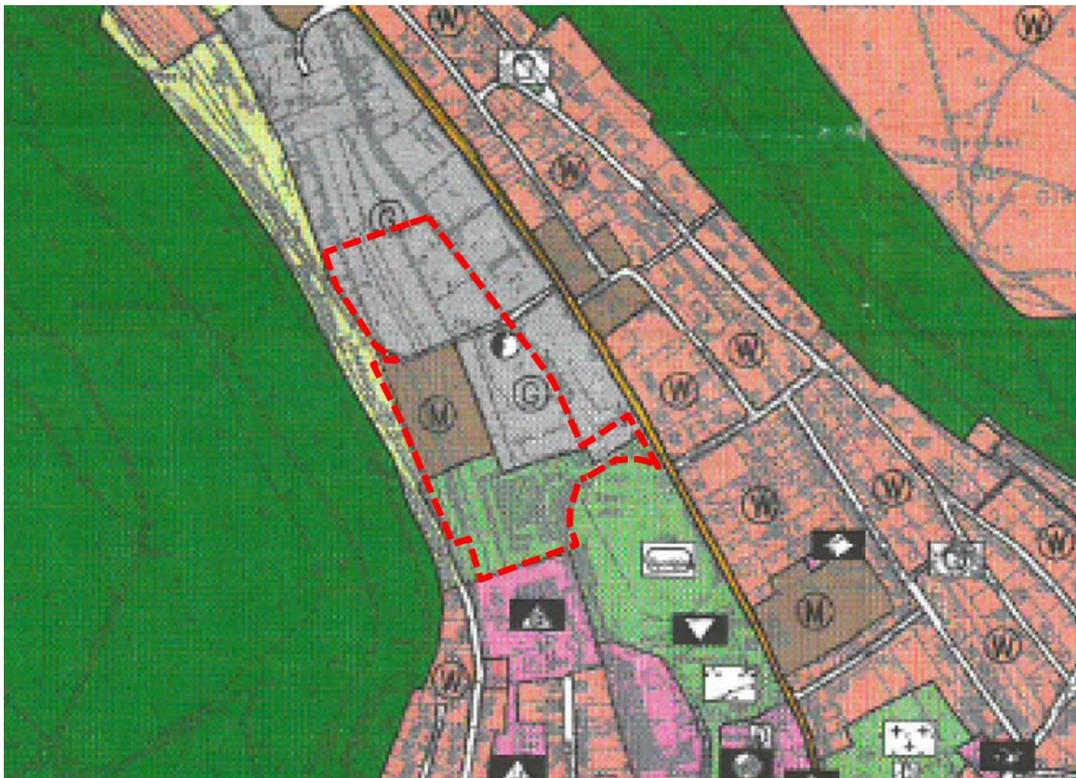
# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen – 1. Fortschreibung, genehmigt am 12.04.2000, wird das Plangebiet im Norden und Nordwesten als gewerbliche Baufläche, im Westen als gemischte Baufläche und im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Osten wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

Mit der geplanten Wohnnutzung / gemischten Nutzung und den geplanten öffentlichen Nutzungen, als Feuerwehr und Rettungszentrum sowie Bauhof, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.

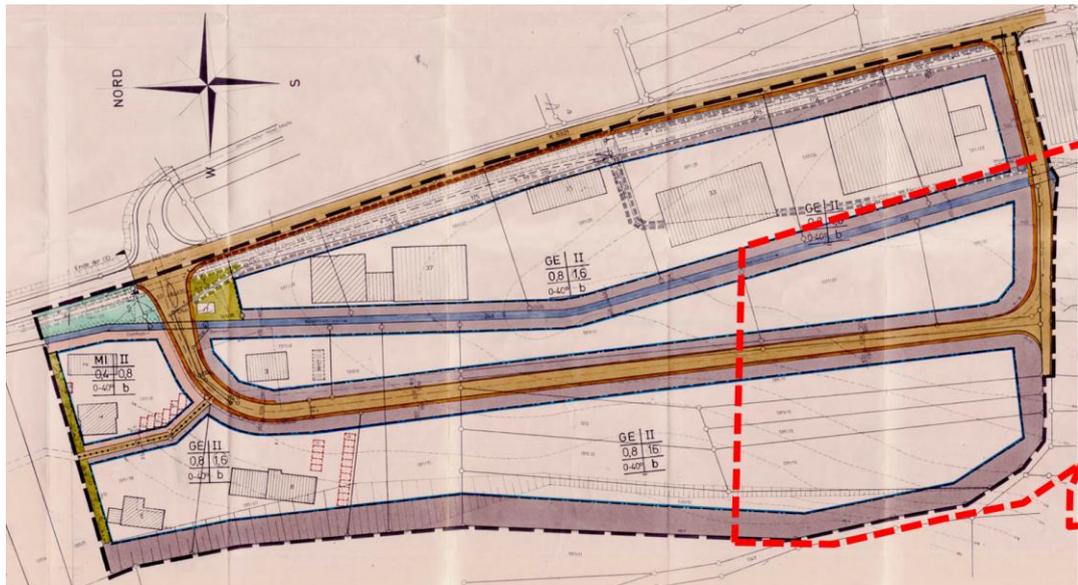
Da es sich bei vorliegendem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen, des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und wird im vorliegenden Fall auch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Fall im Wege der Berichtigung angepasst.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen – 1. Fortschreibung, genehmigt am 12.04.2000, mit Abgrenzung des Bebauungsplans

## 3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht im nördlichen Bereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Unteres Tal“, i.K.g. am 05.09.1988, der ein Gewerbegebiet festsetzt.



**Abbildung 2:** BP „Unteres Tal“, i.K.g. am 05.09.1988, mit Teilabgrenzung des Bebauungsplans

Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches überplant bzw. geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinterwieden II“ treten die Inhalte des Bebauungsplans „Unteres Tal“ außer Kraft.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne für den südlichen Bereich sind nicht vorhanden.

## 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 nordöstlich liegende Große Kreisstadt Tuttlingen ist ca. 11 km und die westliche Stadt Donaueschingen ca. 21 km entfernt. Zu Immendingen zählen neben der Kernstadt auch Hattingen, Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern sowie 22 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser.

Verkehrstechnisch ist die Kernstadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B 311 kann in westliche Richtung die Bundesautobahn A 81 und in Richtung Norden Tuttlingen erreicht werden. Die Landesstraße L 225 in Richtung Süden verläuft in Richtung Engen.

Immendingen ist an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Züge der Schwarzwaldbahn halten stündlich in Richtung Donaueschingen bzw. Singen (Hohentwiel). Dem Bahnhof angegliedert ist ein Busbahnhof.

Das Plangebiet selbst liegt an der Max-Eyth-Straße/ Bachzimmerer Straße, im nördlichen Bereich der Kernstadt.



Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum, Quelle: Google Earth, Zugriff am 17.09.2018

## 4.2 Topographie

Das Plangebiet fällt von Westen bei einer Höhe von ca. 682 m ü. NN in Richtung Osten auf ca. 670 m ü. NN ab.

## 4.3 Bestehende Nutzungen

### 4.3.1 Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im südlichen Bereich liegt eine Sporthalle und mittig Bestandsgebäude mit Wohn bzw. einer gemischten Nutzung. Die Fläche ist durch die Bachzimmerer Straße bzw. die Max-Eyth-Straße bereits vollständig erschlossen. Im Osten verläuft der Weißenbach.

### 4.3.2 Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes liegt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit durchgesetzter Wohnbebauung vor. Östlich grenzt ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Südlich liegen die Reischach-Realschule und der Sportplatz. Im Westen liegt ein Waldgebiet.

## 4.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 1311/21, 1312, 1312/3, 1323/1, 1324, 1324/2, 1325, 1325/1, 1325/2, 1337/9, 1337/10, 1337/15.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 248, 1317, 1323, 1330, 1337.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Gebiets in zwei Bereiche vor.

Im südlichen Bereich sind neue Standorte für die Feuerwehr und den Bauhof vorgesehen. Derzeit befindet sich die Feuerwehr inmitten des Kernortes und auch der Bauhof liegt in der beengten Ortsmitte. Die Gebäude genügen nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und weisen funktionale Mängel auf. Entwicklungsmöglichkeiten sind an diesen Standorten ebenfalls nicht möglich. Deshalb soll sich im südwestlichen Bereich das Feuerwehrmagazin Immendingens und im südöstlichen Bereich des Plangebiets der Bauhof ansiedeln. Durch die Standortverlegung entstehen Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig werden in der Ortsmitte Flächen frei, die für Parkplätze und Nachverdichtung durch Wohnnutzung genutzt werden können.

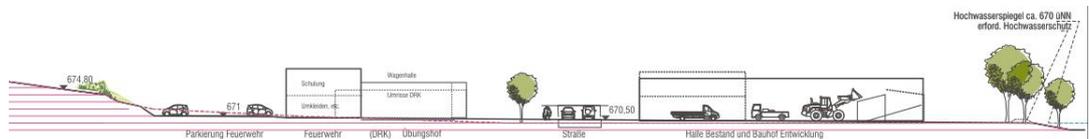
Für den nördlichen Bereich des Plangebiets ist Wohnnutzung vorgesehen. Die Erschließung des Wohnquartiers soll über die bestehende Max-Eyth-Straße erfolgen, von der aus zwei Einfahrten in eine großzügige Tiefgarage führen. Ziel ist es, durch die Tiefgarage den Großteil des Stellplatzbedarfs zu decken und gleichzeitig eine unterirdische Erschließung aller geplanten Wohngebäude zu ermöglichen. Die oberirdische Erschließung kann dadurch auf das Minimum reduziert werden und ein nahezu autofreies Quartier entstehen. Lediglich Fuß- und Fahrradwege sowie Möglichkeiten für Gelegenheitsverkehr bei Umzügen oder für die Feuerwehr sind vorgesehen. Dies fördert die Durchgrünung und die Wohnqualität des Gebiets.

Der Wohnqualität kommt zudem die Gebäudeausrichtung der zehn geplanten Mehrfamilienhäuser zugute, die mehrere Wohnhöfe bilden. Diese bieten Raum für eine attraktive Gestaltung mit Spielplätzen und Quartiersplätzen, belebt den Freiraum und bieten somit eine hohe Erholungs- und Wohnqualität für die Bewohner. Besucherparkplätze sind am Gebietsrand geplant, um die ruhigen Innenhöfe nicht durch den Besucherverkehr zu beeinträchtigen. Die Dreigeschossigkeit und die Flachdächer gliedert sich in die Umgebung ein, ohne der Belichtung und Belüftung der Freiräume entgegenzustehen.

Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein attraktives, durchgrüntes Wohnquartier mit einer hohen Erholungs- und Wohnqualität. Gleichzeitig werden im südlichen Bereich funktional genutzt Flächen entwickelt, die Entwicklungsmöglichkeiten für die Feuerwehr und den Bauhof bieten und gleichzeitig neue Freiräume und Nachverdichtungspotentiale im Ortskern schaffen.



**Abbildung 4:** Städtebauliches Konzept für das Allgemeine Wohngebiet „Immendingen Hinterwieden“, Variante C FiT, ktl Koczor Teuchert Lünz GbR Architekten BDA Ingenieure, Rottweil, 11.02.2019.



**Abbildung 5:** Städtebauliches Konzept zum südlichen Planbereich, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, 04.07.2018.

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bachzimmerer Straße bzw. die Max-Eyth-Straße erschlossen. Innerhalb des Gebiets ist ein Ringschluss zwischen den beiden Bestandsstraßen geplant.

Fußläufige Verbindungen durch das Gebiet sind in Ost-West-Richtung vorgesehen. Über die Bushaltestelle „Mühlstädtle“, die im Osten des Plangebietes liegt, ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Straßen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden. Die Ableitung von Niederschlagswasser kann nach Rückhaltung auf dem Grundstück in die Kanalisation oder, nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt, in den Weißenbach erfolgen.

## 7 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Gebiet zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit den vorhandenen umgebenden (schutzbedürftigen) Nutzungen verträglich sind.

Die Gemeinde Immendingen hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte, wie zum Beispiel Artenschutz zu eruieren.

Die erarbeiteten Gutachten/ Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

*(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten/ Untersuchungen aufgeführten Nummerierungen, Abbildungsverzeichnisse und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)*

### 7.1 Schalltechnisches Gutachten

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17.01.2019 ergab:

*„Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen geplanten Wohnflächen im Plangebiet (IO 01 bis IO 06) um bis zu 9 dB(A) im Tag- und bis zu 13 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten. Weiterhin werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden Gewerbe- und Wohnflächen (IO 07 und IO 08) um bis zu 12 dB(A) im Tag- und bis zu 2 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten.*

### Geplante Wohnbaufläche

*In der geplanten Wohnbaufläche im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten. Demnach ist die Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht umsetzbar.*

### Geplantes Feuerwehrhaus und Bauhof

*An der bestehenden Bebauung werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sicher eingehalten. Demnach ist die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bauhofs und der Feuerwehr am vorgesehenen Standort aus schalltechnischer Sicht gegeben.*

*Die Lage der einzelnen Schallquellen der Feuerwehr und des Bauhofs stehen zum Teil heute noch nicht genau fest. Soweit die tatsächliche Planung der Feuerwehr und des Bauhofs von der jetzigen Planung abweicht, sind folgende schalltechnische Planungsansätze zu berücksichtigen:*

#### Feuerwehr:

- *Der Übungsbetrieb der Feuerwehr beschränkt sich auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr.*
- *Der Übungshof wird so geplant, dass der Hof Richtung Norden über eine weitgehend geschlossene Schallschutzbebauung abgeschirmt wird, um angrenzende Wohnnutzungen vor Geräuschbelästigungen zu schützen.*
- *Lärmintensive Tätigkeiten und Aggregate (Stromaggregate, Probetrieb der Tragkraftspritze, Motorsäge u. ä. Aggregate sowie Tausch der Container) während der Übungen sind im Plangebiet lediglich auf der Übungsfläche durchzuführen bzw. durch Bebauung gegenüber den geplanten Wohnbauflächen abzuschirmen.*

#### Bauhof:

- *Der Betrieb des Bauhofs beschränkt sich im Wesentlichen auf den Tagzeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr. Lediglich die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Winterdienst können auch vor 6:00 Uhr erfolgen.*
- *Im Nachtzeitraum (vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr) sind erforderliche Fahrten und Umschläge auf ein Minimum zu reduzieren.*
- *Der Innenhof wird so geplant, dass der Hof - ebenso wie die Schüttgutboxen zur Lagerung von Schotter, Splitt oder Sand etc. - Richtung Norden und Westen über eine weitgehend geschlossene Schallschutzbebauung abgeschirmt wird, um angrenzende Wohnnutzungen vor Geräuschbelästigungen zu schützen.*
- *Lärmintensive Tätigkeiten und Aggregate (Probetrieb der Motorsäge u. ä. Aggregate) sind lediglich im Innenhof durchzuführen bzw. durch Bebauung gegenüber den geplanten Wohnbauflächen abzuschirmen.“*

Auf die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung wird verwiesen.

## **7.2 Artenschutz**

Um die Frage zu klären, inwiefern die Festsetzungen des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen können, wurde durch das Büro Baader Konzept GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Zusammenfassung ist nachfolgend aufgeführt:

*„Im Rahmen von vier Begehungen wurde das Lebensraumpotential des Planungsraumes im Jahr 20017 ermittelt und auf eventuelle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten bzw. Tierartengruppen geprüft. Als relevante Arten kamen im Gebiet nur Vögel, Fledermäuse, Haselmaus oder Zauneidechsen und am Weißenbach Biber und Grüne*

*Flussjungfer in Betracht. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann aufgrund fehlender Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.*

*Es konnten insgesamt 23 **Vogelarten** festgestellt werden, wovon bei 17 als Brutvögel einzustufen sind. Der Geltungsbereich hat ein geringes bis mittleres Brutplatzpotential für relativ unempfindliche und weniger anspruchsvolle Vogelarten. Bei den festgestellten und möglichen Brutvogelarten handelt sich ausschließlich um häufige, weit verbreitete und nicht gefährdete Arten, die in Siedlungsbereichen noch häufig anzutreffen sind. Die meisten zählen zu den 40 häufigsten in Baden-Württemberg (BAUER ET AL 2016). Ein Vorkommen von seltenen, gefährdeten oder störungsempfindlichen Arten kann ausgeschlossen werden.*

*Das Quartierpotential von **Fledermäusen** ist im Plangebiet gering bis mäßig ausgeprägt. Gebäudequartiere für spaltenbewohnende Arten sind an der nicht mehr genutzten Halle im Süden auszuschließen. Das Angebot an Baumhöhlen, Baumspalten ist angesichts des eher jüngeren Alters der Gehölze als gering einzuschätzen. Die Qualität als Jagdgebiet ist vor allem am Weißenbach aufgrund des Gewässers und der Begleitgehölze als hoch einzustufen. Die Feldgehölze im Westen haben nur eine geringe Bedeutung als Nahrungsfläche. Gelegentliche Jagdflüge sind aber auch hier aufgrund der Nähe zum Wald nicht auszuschließen.*

*Das generelle Lebensraumangebot für **Zauneidechsen** ist sehr gering. Zauneidechsen konnten trotz mehrmaliger Suche nicht festgestellt werden.*

*Spezielle Erfassungen der **Haselmaus** wurden nicht durchgeführt. Vorkommen im Geltungsbereich sind nicht völlig ausgeschlossen. Im Bebauungsplan ist aufgrund des begrenzten Habitatangebotes und der Isoliertheit der Gehölze allenfalls im geschützten Biotop im Südwesten und bedingt auch in den Gebüsch im Nordwesten ein geringes Lebensraumpotenzial anzunehmen. Die Auengehölze am Weißenbach stellen aufgrund des gewässerbedingten eher kühlen und feuchten Kleinklimas keine essentiellen Fortbildungshabitats der Haselmaus dar.*

*Am Weißenbach wurden zwei alte Röhren des **Bibers** gesichert. Vermutlich handelt es sich um alte „Fluchtröhren“, die Biber anlegen, um sich bei Gefahr schnell verstecken zu können. Ein Vorkommen des Bibers ist am Weißenbach zumindest zeitweise relativ sicher anzunehmen. Aufgrund der Siedlungslage und der beengten Lebensraumsituation ist im Planungsraum davon auszugehen, dass der Weißenbach vorwiegend als Ausbreitungsachse fungiert. Fortpflanzungsstätten sind eher unwahrscheinlich.*

*Hinweise auf Vorkommen von **Bachmuscheln** ergaben sich auch im Zuge der gesondert 2018 durchgeführten Steinkrebserfassung nicht. Es konnten weder Funde von alten Muschelschalen noch von lebenden Bachmuscheln gemacht werden. Vorkommen von rezenten Bachmuschelbeständen im Weißenbach sind auszuschließen.*

*Das Vorkommen von **Grünen Flussjungfern** im Weißenbachs ist aufgrund des bekannten Verbreitungsgebietes weitestgehend auszuschließen. Die Flugzeit der Grünen Flussjungfer erstreckt sich bis in den Oktober hinein. Demzufolge hätten Zufallsfunde im Rahmen der Steinkrebserfassungen 2018 erfolgen können, was nicht der Fall war. Vorkommen sind nicht gänzlich auszuschließen, aber sehr unwahrscheinlich.*

*Unter Betrachtung der nachfolgend zusammenfassend dargestellten Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten (Ausführlich siehe 6.1):*

- *Fällen der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar.*
- *Keine Befahrung der Rodungsflächen mit schweren Geräten und keine erheblichen Bodeneingriffe zur Vermeidung der Tötung von eventuell im Bereich der Gehölze (am Boden) überwinterten Haselmäuse. Entfernen der Gehölze motormanuell oder von der Seite mittels Teleskoparm.*

- *Abriss der ungenutzten Halle im Süden im Zeitraum zwischen November und Februar. Zu dieser Zeit sind weder Vogelbrutplätze besetzt noch sind Fledermäuse im Gebäude zu erwarten.*
- *Sollte der Abriss der Halle zwischen November und Februar nicht möglich sein, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrollen der potentiellen Lebens- und Niststätten vor und während der Bauphase vorzusehen.*
- *Bei Hochwasserschutzmaßnahmen am Weißenbach ist zum Schutz des Bibers (Aber auch des Steinkrebsbestandes) und am Gewässerufer brütender Vogelarten ebenfalls eine ökologische Baubegleitung mit Kontrollen vor und während der Bauphase vorzusehen.*
- *Veränderungen der Sohle oder der wassernahen Uferzone sind zur Vermeidung von Beeinträchtigung eventuell vorkommender Larven der Grünen Flussjungfer (aber vor allem des Steinkrebsses) nur nach vorheriger Begutachtung und ggf. weiterer Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Erhebliche Einträge von Schwebstoffen oder sonstige Verunreinigungen sind zu unterlassen.*
- *Das geschützte Biotop im Südwesten des Geltungsbereichs ist durch Unterhaltungs- und Entwicklungspflege zu unterhalten und weiter zu entwickeln. Eine Beeinträchtigung ist zu unterlassen.*

*Unter der Beachtung der ausgezeichneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel 6.2):*

- *Aufhängen von jeweils 3 Fledermauskästen (Geeignet vor allem für Zwergfledermaus) und 3 Vogelnistkästen (Höhlenkästen)*

*Kann ein unmittelbar wirksamer Ausgleich für verloren gegangene Fledermaus-Quartiere und Nistplätze für höhlenbrütende Vogelarten gewährleistet werden. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für alle betroffenen artenschutzrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt und Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.*

*Im Westen entlang des Weißenbachs wird eine Öffentliche Grünfläche ausgewiesen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung und Hochwasserschutz“. Wie eventuelle Hochwasserschutzmaßnahmen im Detail aussehen werden, ist in einem späterem Genehmigungsverfahren auszuarbeiten. Allein die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen bewirkt noch keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote stellen auf Tathandlungen ab und können erst durch die Realisierung der Bauvorhaben ausgelöst werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dennoch eine „vorausschauende“ artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen zur Prüfung eventuell entstehender unüberwindbarer Hindernisse. Dies ist nicht der Fall. Mit den aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen können auch diese Hindernisse überwunden werden. Eine detaillierte und konkrete Betrachtung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu den Hochwasserschutzmaßnahmen.*

*Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen kommt es zu somit zu keiner Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG. Die Erteilung von Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG Abs. 7 ist nicht erforderlich.*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Gemeinde Immendingen, BEBAUUNGSPLAN „Hinterwieden II“, Baader Konzept GmbH, Immendingen, 20.09.2019, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

### 7.3 Hochwasserbetrachtung

Die Kapazität des Gewässerbetts des Weißenbachs ist im Falle eines 100-jährigen Hochwassers nicht ausreichend, sodass Überflutungen auftreten. Aus diesem Grund wurden vom Büro BIT Ingenieure AG auf Grundlage bestehender Flussgebietsuntersuchungen, planungsbegleitender Vermessungen, einem digitalen Ge-

ländemodell und einem Baugrundgutachten Hochwasserschutzmaßnahmen für Immendingen – Kernort erarbeitet. Die Planung sieht für den vom Hochwasser betroffenen Bereich innerhalb des Plangebiets einen Damm mit einer Länge von 160 m und einer maximalen Höhe von 1,2 m vor.

Der Erläuterungsbericht „Hochwasserschutzmaßnahmen Immendingen – Kernort“, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 05.09.2018, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## 8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (vgl. Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung/ Neuordnung bzw. eine Aktivierung einer minder genutzten Fläche und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Flächen werden neu geordnet und neue Nutzungen zugeführt. Die Innenentwicklung wird durch das Änderungsverfahren gefördert und damit verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Die Planung ist einer Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der zusätzliche Flächenbedarf im Außenbereich wird somit eingeschränkt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Planungen beurteilen zu können, wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Auf dieses wird verwiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Wiesen-, Parkfläche und mit Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen genutzt.

Durch die vorliegende Planung wird der Boden versiegelt. Die mehrgeschossige Wohnbebauung sowie die Organisation des überwiegenden Anteils der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglichen eine effiziente Flächenausnutzung und die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Gesondert betrachtet werden müssen die Nutzungen, die zu den kommunalen Aufgaben zählen. Dazu gehören der Bauhof und die Feuerwehr/ das Rettungszentrum. Um ihre Funktionen und betrieblichen Anforderungen entsprechend erfüllen zu kön-

nen, bedarf es entsprechender Gebäudegrößen und Freiflächen/ Höfe, die nicht eingeschränkt werden.

### **Schutzgut Wasser**

Entlang des östlichen Gebietsrandes fließt der Weißenbach. Dieser wird in die Planung einbezogen und bleibt erhalten. Von der LUBW ausgewiesene Überflutungs- und Überschwemmungsflächen sind ebenfalls vorhanden. Für den Hochwasserschutz wurde ein Maßnahmenkonzept erstellt (siehe Kapitel 7).

Wasserschutzgebiete und Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Die Nutzungen innerhalb des Gebietes belaufen sich auf Wohnnutzungen, Landwirtschaft, eine Sporthalle und eine Feuerwehrrhalle. Im Westen liegt Wald, im Norden und Osten ist die Umgebung von gewerblichen Gebieten geprägt.

Durch die Bebauung der bisherigen mehrheitlich unbebauten Flächen entsteht ein entsprechender Verlust von kleinklimatischen Flächen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können jedoch u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer und die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen reduziert werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Eine Durchgrünung des Gebietes wird durch eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Auf einen Übergang in die westlich angrenzende Landschaft wird geachtet und entsprechende Festsetzungen getroffen.

### **Schutzgut Mensch**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der an den Rändern des Plangebietes stark eingegrünt Flächen kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen können alle diejenigen Wirkungsbeziehungen verstanden werden, die bei einer isolierten Betrachtung nur eines Wirkfaktors auf nur ein Umweltmedium nicht erfasst werden. Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. So hat z.B. die Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen innerörtlichen Bereich handelt, der von Bebauung umgeben ist, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen, in Bezug auf die Wechselwirkungen, zu rechnen.

### **Schutzgebiete**

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, betroffen.

Innerhalb des Plangebietes liegt das ca. 0,2 ha große Offenlandbiotop „Hecken am NW Ortsrand von Immendingen“ (Biotop-Nr. 180183270164). Dieses wird in der Planung berücksichtigt und gesichert.

### **Ökologische Festsetzungen** im Bebauungsplan sind:

- Pflanzzwänge,
- das Einsetzen einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung,
- zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten,
- zeitliche Beschränkung des Rückbaus,
- ökologische Baubegleitung bei Hochwasserschutzmaßnahmen,
- die Verpflichtung auf Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen und
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zugute.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

# 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung. Die Festsetzungen entsprechen den geplanten Nutzungen. Die Zulässigkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist.

Ausgenommen der allgemeinen Zulässigkeit sind Schank- und Speisewirtschaften, da diese im angrenzenden Mischgebiet untergebracht werden sollen. Ebenfalls nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke, da diese bereits im Süden an das Plangebiet angrenzen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Das Ziel ist es, dauerhaften Wohnraum im Plangebiet zu schaffen. Beherbergungsbetriebe für temporäre „Wohnnutzungen“ widersprechen dieser städtebaulichen Vorstellung für das Gebiet und werden deshalb ausgeschlossen. Diese Betriebe und auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Plangebiet nicht erwünscht.
- Anlagen für Verwaltungen: Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da an diesem Standort keine weiteren Flächen hierfür benötigt werden. Die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Immendingen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Gartenbaubetriebe haben einen sehr großen Flächenbedarf und lösen durch Besucher- und Lieferverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Das prioritäre Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des vorliegenden Bebauungsplans ist die Entwicklung einer qualitätvollen, wohntypologischen gemischten Nutzung. Derart flächenintensive Nutzungen würden diesem Ziel entgegenstehen.
- Tankstellen verursachen Immissionen, die im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht hinnehmbar sind. Durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und oft mit einer Tankstelle verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, wird eine Verschlechterung des Wohnens befürchtet. Tankstellen sind entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebietes, sinnvoll, da sie davon abhängig sind, eine gute und schnelle Anbindung zu haben. Diese Nutzung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen des vorliegenden Bebauungsplans.

Im sonstigen Gemeindegebiet sind zudem ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

## **A1.2 MI – Mischgebiet**

Das festgesetzte Mischgebiet umfasst die Bestandsbebauung Max-Eyth-Straße 15, 17 und 26. Diese soll planungsrechtlich gesichert und entsprechend den aktuellen Planungen weiterentwickelt werden.

Im Grundsatz entsprechen die festgesetzten Nutzungen denen der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete und ermöglichen somit ein breites Nutzungsspektrum. Die vorhandenen Nutzungen bestehen bereits aus einem verträglichen Nebeneinander aus Wohnen und Arbeiten.

Von der allgemeinen Zulässigkeit ausgenommen werden Anlagen für sportliche Zwecke, da diese bereits im Süden vorhanden sind und kein weiterer Bedarf besteht. Gartenbaubetriebe aufgrund des großen Flächenverbrauchs und Tankstellen, weil dieser Standort wegen der nur untergeordnet vorhandenen Erschließung ungeeignet ist. Vergnügungsstätten sind im Ortskern vorhanden und haben dort ausreichend Raum für Weiterentwicklungen und Neuansiedlungen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, teilweise die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild sowie der Übergang zur Landschaft im Westen wird besonderen Wert gelegt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

In den Gemeinbedarfsflächen werden nur Vorgaben zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemacht, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht einzuschränken. Dennoch bekommen die bestehenden und zukünftigen Angrenzer hierdurch eine Vorstellung der geplanten Kubatur der Gebäude.

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete und ermöglicht somit im Sinne des sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Ausnutzung der Flächen.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) wird die Überschreitungsmöglichkeit der BauNVO (GRZ 0.6) für das WA übernommen. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen soll im Neubaugebiet durch einen „Tiefgaragenbonus“ gefördert werden, sodass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0.8 überschreiten dürfen.

Im Bestandsgebiet, das als MI festgesetzt ist, ist bereits durch die BauNVO eine höhere Dichte vorgesehen als im WA. Des Weiteren gestaltet sich hier z. B. die

nachträgliche Realisierung einer Tiefgarage als schwierig. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich für alle Anlage des § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit bis 0.8 zugelassen.

## **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit drei Vollgeschossen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehen. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann optisch ein Staffelgeschoss errichtet werden, das jedoch nicht als Vollgeschoss zählt und weniger in Erscheinung tritt.

## **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird durch die maximale Gebäudehöhe geregelt, in Verbindung mit der Bezugshöhe und dem Dachneigungsbereich.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf die gewünschte städtebauliche Entwicklung abgestimmt und lassen bei der späteren Realisierung noch etwas Spielraum. Dabei wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf entsprechen die Gebäudehöhen den geplanten Vorhaben bzw. den notwendigen Gebäudehöhen, die üblicherweise für diese Nutzungen benötigt werden.

Die Regelungen für technische Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebauliche unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

## **A3 Bauweise**

Bei der Festsetzung der Bauweise steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, mit den dort formulierten Zielen, wie zum Beispiel die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden, wurde die Längenbeschränkung von 30 m vorgenommen. Dies ermöglicht die Realisierung von Zwei- bis Dreispännern.

Im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf wurde die Längenbeschränkung aufgehoben, da durch die betrieblichen Anforderungen eine bestimmte Gebäudekubatur erforderlich ist. Diesem wurde hier Rechnung getragen.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

#### **A4.1 Offene Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen**

Die dedizierten Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Fassung des städtebaulichen Konzeptes. Dies sieht ein fast vollständig verkehrsfreies Quartier vor, das in dieser Weise auch festgesetzt werden soll. Nahezu die gesamte Parkierung findet in einer Tiefgarage statt, die alle Gebäude andient. Oberirdische Stellplätze dienen nur dem Gelegenheitsverkehr für Besucher o.ä.

Da sich auch bestehende bauliche Anlagen im Geltungsbereich befinden, müssen für diese „Sonderregelungen“ getroffen werden.

#### **A4.2 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Anlagen die bereits im Plangebiet vorhanden sind, sollen in dieser Art und Weise auch zukünftig erlaubt sein, sodass diese bei einer baulichen Veränderung ausnahmsweise erhalten bleiben können und sich nicht den strengeren Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen müssen.

### **A5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Festsetzung wurde getroffen, um die Standortverlagerungen und die Neubauten des kommunalen Baubetriebshofes und der Feuerwehr planungsrechtlich zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die bestehende Sporthalle gesichert werden. Weitere Nutzungen, die mit den jeweiligen Zweckbestimmungen „Bauhof“, „Feuerwehr/Rettungszentrum“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ vereinbar sind, sind ebenfalls zulässig, um die betrieblich notwendigen Anlagen errichten zu können. Zur Versorgung der in der Nachbarschaft geplanten und vorhandenen Gebäude soll im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Blockheizkraftwerk errichtet werden, sodass dieses an diesem Standort zugelassen wird.

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

#### **A6.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Das das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage für die Aufteilung von Straßen (außer der Möglichkeit der sehr detaillierten Festsetzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung wie z. B. Gehwege, Fahrbahn etc.) kennt, wird die vorgeschlagene Straßenaufteilung lediglich als Hinweis dargestellt.

## **A6.2 Öffentliche Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege**

Mit der Festsetzung werden die von Ost nach West bestehenden Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie für die Land- und Forstwirtschaft gesichert.

## **A6.3 Zufahrtsverbot / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Das festgesetzte Zufahrtsverbot dient der eindeutigen und verkehrssicheren Erschließung. Das bereits bebaute Grundstück soll nach wie vor verkehrlich von der Bachzimmerer Straße aus erschlossen werden.

## **A7 Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Versorgungsfläche dient der Sicherung der Erschließung mit Elektrizität und Medien.

## **A8 Grünflächen**

### **A8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Eingrünung und Hochwasserschutz“**

Die öffentliche Grünfläche dient der Ufergestaltung entlang des Weißenbaches und den notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen. Gleichzeitig dienen diese auch der Naherholung. Es werden Aufenthalts- und Spielbereiche errichtet, die den Weißenbach erlebbar machen.

### **A8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Randeingrünung“**

Die Festsetzung dient der Ausbildung eines Überganges vom Wohngebiet in Richtung Wald und der Einbindung in den Landschaftsraum. Gleichzeitig wird das vorhandene Biotop geschützt und eingebunden.

### **A8.3 Private Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die privaten Grünflächen dienen der Unterbringung der baurechtlich notwendigen Spielplätze und gliedern als Freibereiche die städtebauliche Struktur des Gebietes.

## **A9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses**

In Teilbereichen des Plangebietes verläuft der Weißenbach. Dieser wird planungsrechtlich gesichert und entsprechend als Wasserfläche festgesetzt.

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

### **A10.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal / in den Weißenbach abzuleiten.

### **A10.2 Oberflächenbelag**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A10.3 Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

### **A10.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

### **A10.5 Artenschutz: Vermeidungsmaßnahmen**

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen wird getroffen, um baubedingte Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

## **A10.6 Artenschutz: CEF-Maßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz umzusetzen. CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die bereits vor dem Eingriff ihre Wirkung entfalten müssen.

## **A11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Die Geh- und Fahrrechte sichern die innere Erschließung des Gebiets. Vorgesehen ist die Nutzung der Erschließungsflächen insbesondere durch Gelegenheitsverkehr (Umzug/Feuerwehr etc.). Die gesondert festgesetzten Fuß- und Radwege sollen ausschließlich als solche genutzt 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.

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Eine Erwärmung von versiegelten Flächen wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insektenarten.

Die Festsetzung bzgl. der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfläche dient, neben der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen, der Reduzierung der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird auch in vorliegendem Fall das Wohnklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform / -neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Die Dachform und der Dachneigungsbereich im Plangebiet orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Durch das Flachdach kann das oberste Geschoss optimal ausgenutzt werden. Auch der Übergang zur Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

Um die Bestandsgebäude zu sichern, wurde die Sonderregelung getroffen.

#### Dachdeckung

Die Begrünung ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Die Festsetzung berücksichtigt die Ortsrandlage und die nachbarschaftlichen Belange.

### B1.2 Fassadengestaltung/ Materialien

Neben der Dachgestaltung prägt die Fassadengestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

## B2 Werbeanlagen

Die Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung sowie der Fauna und Flora werden dadurch vermieden.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### Einfriedungen und Stützmauern

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild sind die Regelungen zu den Einfriedungen und Stützmauern getroffen. Die Festsetzungen dienen daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

## B4 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,8 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen. Der festgesetzte Faktor entspricht dabei der aktuell durch den Vorhabenträger geplanten Anzahl an Stellplätzen.

# 11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 52.728 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.008 m <sup>2</sup>	ca. 23 %
Mischgebiet	ca. 5.485 m <sup>2</sup>	ca. 11 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 20.103 m <sup>2</sup>	ca. 38 %
Öffentliche Verkehrsflächen und Wege	ca. 4.817 m <sup>2</sup>	ca. 9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 8.068 m <sup>2</sup>	ca. 15 %
Private Grünflächen	ca. 515 m <sup>2</sup>	< 1 %
Versorgungsflächen	ca. 161 m <sup>2</sup>	< 1 %
Wasserfläche	ca. 1.570 m <sup>2</sup>	ca. 3 %

## 12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich sowohl in gemeindlichem als auch im Privateigentum. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Planung werden bislang unter- bzw. als Wiesen genutzte Flächen einer Wohnnutzung zugeführt. Gleichzeitig können die Standortverlagerungen des kommunalen Bauhofes und der Feuerwehr vollzogen werden. Durch die Standortverlagerungen können die Flächen in der Ortsmitte Immendingens aufgewertet und einer standortgerechten Nutzung zugeführt werden. Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich gefasst und gesichert.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Immendingen, den

.....

Markus Hugger  
Bürgermeister