

Gemeinde Immendingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 12 BauGB**

„Hinterwiesen II – 2. Änderung“

**Entwurf vom 22.09.2025
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Textteil

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anhang zum Bebauungsplan
- 3 Anlagen des Bebauungsplans
- 4 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Nachrichtliche Übernahme
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Anhang

1 **Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2 **Anhang zum Bebauungsplan**

- Pflanzliste.

3 **Anlagen des Bebauungsplans**

- **Begründung**,
- **Fließwegermittlung Immendingen**, Baugebiet Hinterwieden II, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 13.02.2020.

4 **Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Zulässige Vorhaben

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wohnbauvorhaben zulässig, das in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 1/13 bis 13/13 dargestellt ist. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

A2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A2.1 Trennsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine in Schmutz- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das häusliche Schmutzwasser ist über die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern.

Das von Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zwischen zu speichern und gedrosselt (Drosselabflussmenge 30 l/s/ha) dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Ableitung in den Weißenbach ist nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde beim Landratsamt Tuttlingen möglich.

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

A2.2 Oberflächenbelag

Der Oberflächenbelag von **Stellplätzen** ist mit **wasserdurchlässigen** Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen o.ä. herzustellen.

Private Erschließungswege die mit PKW befahren werden, dürfen wasserundurchlässig (z. B. Asphalt) errichtet werden.

A2.3 Dachbegrünung

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden, mit Ausnahme von Terrassen und Glasdächern, sind mit einer mindestens **9 cm** dicken Substratschicht anzulegen und extensiv dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Die Festsetzung entbindet nicht von den Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes Baden-Württemberg.

A2.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur **insektenfreundliche Lampengehäuse** und **Leuchtmittel** zulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B1 Überschwemmungsgebiet/Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten/Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, befindet sich der vorliegende Planbereich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

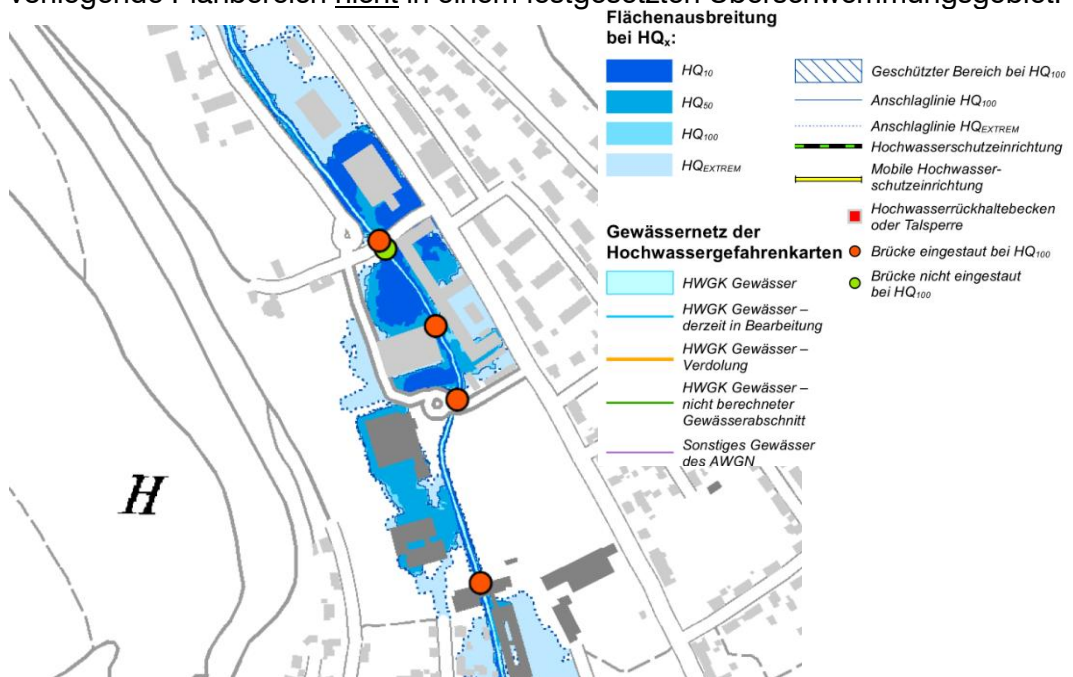


Abbildung 1: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2, Übersichtskarte, Überflutungsflächen, HWGK UF M100 176056 vom 09.03.2016, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Hinterwieden II“ wurden auf Grundlage bestehender Flussgebietsuntersuchungen, planungsbegleitender Vermessungen, einem digitalen Geländemodell und einem Baugrundgutachten Hochwasserschutzmaßnahmen für Immendingen – Kernort erarbeitet. Die Planung sieht für den betroffenen Bereich außerhalb des Plangebiets „Hinterwieden II – 1. Änderung“ einen Damm mit einer Länge von 160 m und einer maximalen Höhe von 1,2 m vor. Durch die Umsetzung der Maßnahmen befindet sich das Plangebiet außerhalb der Gefahrenzone.

Auf die Entwurfsplanung der Hochwasserschutzmaßnahmen Immendingen – Kernort der BIT Ingenieure AG, Freiburg, 05.09.2018 wird verwiesen.

B2 Starkregen

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Eine von der Gemeinde Immendingen eingeholte Fließwegeanalyse hat gezeigt, dass neben ein paar kleineren nur ein größerer Wasserzufluss im Nordwesten des Baugebietes zu erwarten ist. Schutzmaßnahmen wie die Schaffung eines Gerinnebetts werden empfohlen.

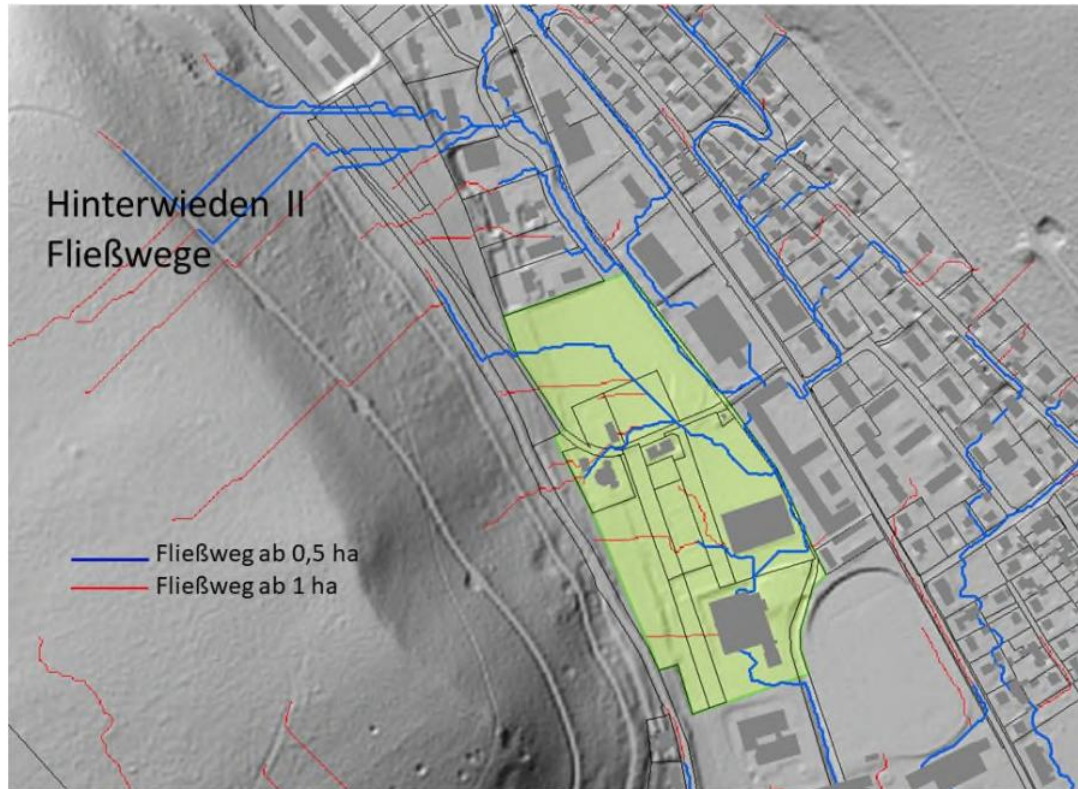


Abb. 2: Fließakkumulation ab 1ha Fließakkumulation (blau) und 0,5ha Fließakkumulation (rot)

Auf die Ergebnisse der Fließwegermittlung Immendingen, Baugebiet Hinterwieden II, BIT Ingenieure AG, Freiburg, 13.02.2020 wird verwiesen.

C HINWEISE

C1 Bodendenkmale

(§§ 20 und 27 DSchG)

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Es wird empfohlen, die ökologische Baubegleitung mit zusätzlicher Fachkenntnis für Bodenschutzbelange (BBB) zu wählen.

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

- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. verdichtungsarmes Arbeiten, Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen) ist zu achten. Freizuhaltende Flächen sind wirksam zu schützen.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Die ist bereits in der Planungsphase unter Einbindung der BBB zu berücksichtigen.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie / Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (wie Holz, Beton, Straßenaufbruch, Ziegeln, Dachziegeln, usw.) sein.
- Die Verwertung von Erdmaterial hat auf Grundlage der VwV Bodenmaterial, die Beseitigung auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Bei der Flächeninanspruchnahme sind die Vorgaben der DIN 19731 und das Bodenschutzmerkblatt / Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist, zu berücksichtigen.

- Der anfallende unbelastete Erdaushub (Ober- und Unterboden) ist ordnungsgemäß zu verwerten. Die Beseitigung auf einer Erddeponie ist ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn Verwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht gegeben sind.
- Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind nach den §§ 6 – 8 BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung deren Vorsorgewerte sowie die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten.
- Bei Verwertung von RC-Baustoffen (RC) sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hinsichtlich der Materialklasse, der zulässigen Einbauweise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutzgebieten, dem Grundwasserflurabstand eigenverantwortlich zu prüfen und einzuhalten.
- Das Wasserwirtschaftsamt ist im Zuge von Abbruchgesuchen / Rückbauvorhaben zu beteiligen.
- Bei Zutagetreten von optischen Auffälligkeiten (z. B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist dieses separat zu lagern. Es sind Haufwerke zu bilden und Deklarationsanalysen zu erstellen sowie Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen.
- Bei einer Flächenneuanspruchnahme durch einen Vorhabenträger von über 0,5 ha (5.000 m²) ist der Bodenschutzbehörde ein Bodenschutzkonzept vorzulegen. Übersteigt die Flächenanspruchnahme einen Hektar (10.000 m²) ist zusätzlich eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen und zu benennen.

C3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Auenlehm sowie Hangschutt mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von einigen Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C4 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (-> Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 36 Wochen ab Auftragseingang.

C5 Vogelschutz

Auf die Maßnahmenvorschläge des Landesnaturschutzverbandes zum Schutz vor Vogelschlag bei größeren zusammenhängenden Glasflächen vom November 2018 wird hingewiesen.

C6 Grundstückszufahrten

Private Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass diese frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von mehr als 80 cm Höhe über der Fahrbahnoberkante liegen.

C7 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Immendingen über kein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Auch die Stützpunktfeuerwehr Geisingen kann – aufgrund einer Fahrzeit > fünf Minuten – das dort vorgehaltene Hubrettungsfahrzeug nicht innerhalb der fachtechnisch erforderlichen Eintreffzeit für Menschenrettungsmaßnahmen einsetzen. Schiebleitern, mit einer Nennrettungshöhe von acht Meter bis zwölf Meter sind nur bedingt für wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten iSd. § 15 LBO geeignet.

Im Baugenehmigungs- / Kenntnissgabeverfahren sind der Bauherr und der Vorhabenplaner in voller Verantwortung und müssen die Einhaltung aller Anforderungen einhergehend bestätigen.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche **Bekanntmachung** des
Aufstellungsbeschlusses

§ 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfes durch den
GemeinderatOrtsübliche **Bekanntmachung** der Veröffentlichung im Internet

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Veröffentlichung im Internet

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichti-
gung von der Veröffentlichung im Internet§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3
Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB**Satzungsbeschluss** des Bebauungsplans

§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Immendingen, den

Manuel Stärk,
Bürgermeister**Inkrafttreten** des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekannt-
machung

§ 10 Abs. 3 BauGB

E ANHANG

Pflanzliste

Es ist gebietsheimische Pflanzware aus der Herkunftsregion 8 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Bei Arten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen sind außerdem die dort definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Pflanzliste 1 (I. Wuchsordnung)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Mindestpflanzgröße Pflanzliste 1:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2 (II. und III. Wuchsordnung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzgröße Pflanzliste 2:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste 3 (Sträucher)	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzgröße Pflanzliste 3:

Verpflanzter Strauch (2x verpflanzt), Höhe 100 – 125 cm