

Gemeinde Immendingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„Donau-Hegau II“ – 1. Änderung

vom 20.10.2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Anfrage der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für den Neubau eines Einsatztrainingszentrums (ETZ) für die Generalzolldirektion in der Bedarfsregion Grenze-Schweiz im Gewerbegebiet Donau-Hegau II. Der Standort in Immendingen wurde als einer von 11 Standorten deutschlandweit ausgewählt.

Um das Einsatztrainingszentrum realisieren zu können, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert werden. Da dieser als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ausweist und die notwendige Fläche durch eine öffentliche Verbindungsstraße in zwei Baufelder unterteilt wird, ist das geplante Vorhaben nicht umsetzbar. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung sollen die Flächen deshalb zusammengefügt und für den Bereich des ETZ ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche, die nicht durch das ETZ überplant wird, steht wie bisher auch einer gewerblichen Entwicklung zur Verfügung. Die getroffenen Festsetzungen in diesem Bereich entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Donau-Hegau II“.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB und § 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.

Die erste der vorgenannten Voraussetzungen trifft im vorliegenden Fall zu. Die beabsichtigten Änderungen im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen lassen keine wesentlich neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt oder benachbarte Nutzungen befürchten. Für das Plangebiet selbst ist der Verzicht auf die bisher vorgesehene Erschließung als zusätzliche Ost-West-Verbindung von nur geringer städtebaulicher Bedeutung. Im Wesentlichen erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan eine effizientere Flächenausnutzung in dem öffentliche Flächen (und Finanzen) eingespart werden. Die vorgenommenen Änderungen sind für die Öffentlichkeit nur von untergeordnetem planerisch-kommunalpolitischen Interesse, sodass das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als ausreichend erachtet wird.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für das ca. 3,6 ha große Gebiet gefasst.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

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

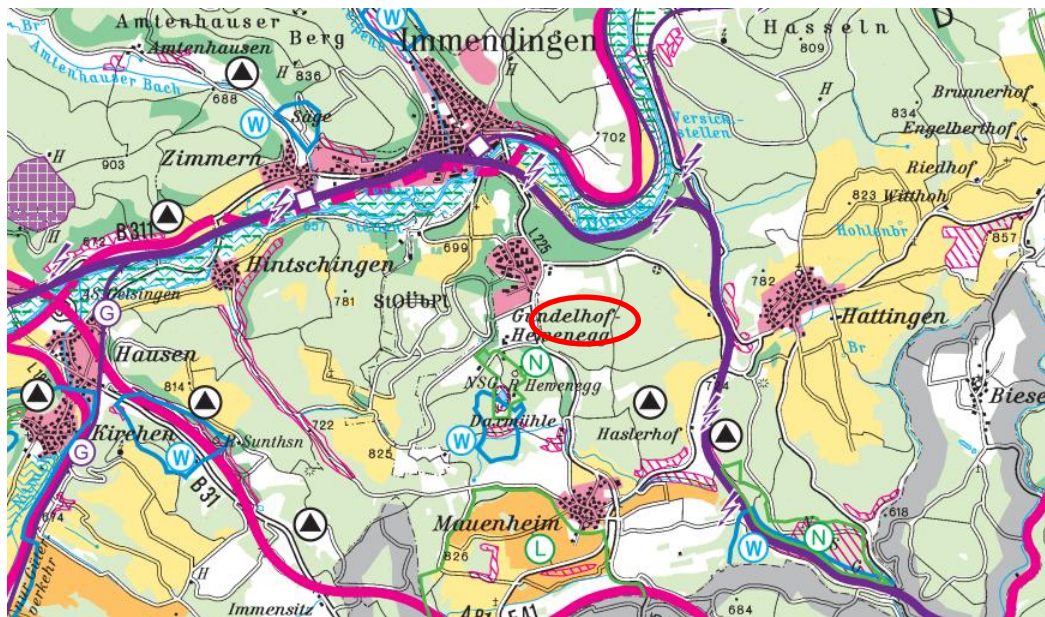


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte Regionalverband Nordschwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit Plangebiet in rot

Der Regionalplan Nordschwarzwald-Baar-Heuberg, genehmigt am 10.03.2003 ordnet die Gemeinde Immendingen als Unterzentrum ein und liegt auf der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen - Donaueschingen - Geisingen/Immendingen - Tuttlingen (- Meßkirch). Gemeinsam mit der Stadt Geisingen hat Immendingen die Funktion eines Doppelzentrums. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte sonstige Waldfläche festgelegt. Das Gebiet „Donau-Hegau“ ist darin noch nicht als Siedlungsfläche berücksichtigt. Die vorliegende Planung widerspricht den regionalplanerischen Zielen nicht und berücksichtigt somit das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Immendingen „Gewerbe“ wurde mit Schreiben vom 30.08.2022 durch das Landratsamt Tuttlingen als zuständige Stelle rechtsaufsichtlich genehmigt. Diese stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar.

Nach Abstimmung des Landratsamtes Tuttlingen mit dem Regierungspräsidium Freiburg kann die Entwicklung des Plangebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, auch unter Berücksichtigung der Festsetzung eines Teilbereiches als Sondergebiet, als aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes in Rot

2.3

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Donau-Hegau II“, in Kraft getreten am 23.09.2022.

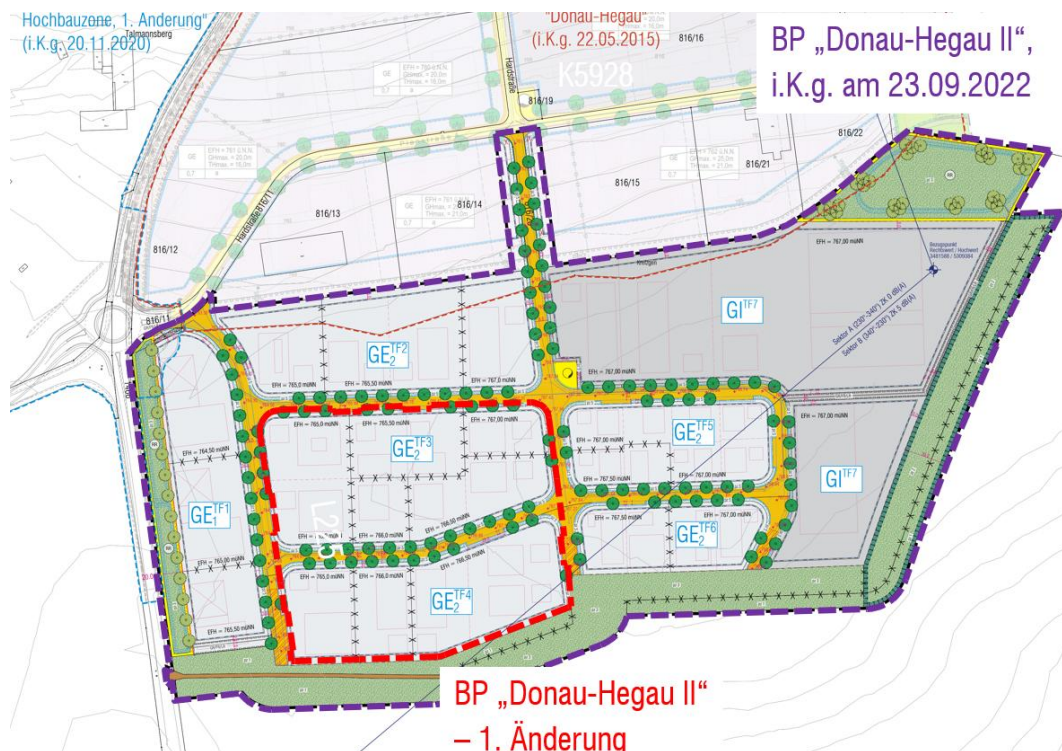


Abbildung 3: Bebauungspläne mit vorliegendem Geltungsbereich in Rot.

Nördlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau“ (in Kraft getreten am 22.05.2015) sowie im Nordwesten der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone - 1. Änderung“ (i. K. g. 20.11.2020) an.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet „Donau-Hegau II“ – 1. Änderung liegt östlich der L 225 als „Insel“ im Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau II“. Im Norden befindet sich das Bestandsgebiet „Donau-Hegau“ und im Nordwesten das „Prüf- und Technologiezentrum“. In ca. 300 m südwestlicher Entfernung befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Gundelhof“.

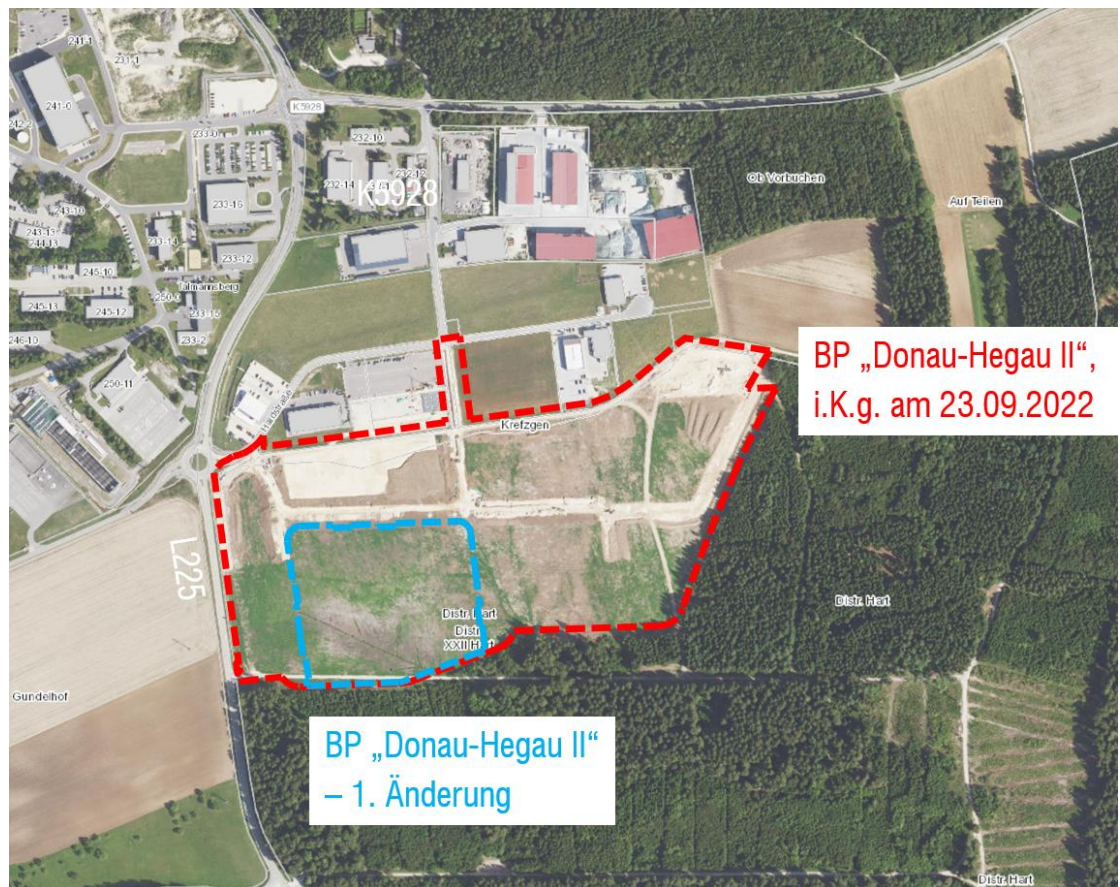


Abbildung 4: Abgrenzung des Plangebiets in blau, Quelle: © LUBW, LGL, BKG, Zugriff am 07.04.2025

Das Plangebiet selbst ist aktuell eine Wiesenfläche. Im Norden angrenzend an das Gebiet wurde bereits die Erschließung hergestellt. Die neuen Straßen schließen an die im Norden verlaufende Hardstraße, die an den Kreisverkehr an der L225 anbindet. Innerhalb des Gebietes „Donau-Hegau II“ hat sich im Nordosten bereits ein großer Gewerbebetrieb niedergelassen.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Flurstückes Nr. 816. Auf Grundlage des Fortführungsnachweises 2025/6 trägt das als Sondergebiet geplante Flurstück zukünftig die Nr. 816/26.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Städtebauliches Konzept

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben plant den Neubau eines Einsatztrainingszentrum (ETZ) für die Generalzolldirektion in der Bedarfsregion Grenze-Schweiz in der Gemeinde Immendingen. Zur qualifizierten Fortbildung der Bediensteten auf Basis der einschlägigen Dienstvorschriften bedarf es bundesweit eines qualitativ hochwertigen, realitätsnahen, gleichmäßigen und angemessenen Trainings in geeigneten Trainingsstätten.

Insgesamt sollen 11 identische Liegenschaften an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland gleichzeitig errichtet werden. Die ETZs bestehen aus jeweils drei Gebäuden und Freianlagen. Mithilfe einer seriellen Bauweise und Grundrisstypisierung sollen an allen Standorten die Bauprojekte in gleicher Ausführung entstehen. In einer Alternativenprüfung der Bundesimmobilien wurde Immendingen als geeigneter Standort ausgewählt. Die Realisierung ist im östlichen Teilbereich des Plangebietes vorgesehen.

Die Nutzungen des ETZ sind in vier Bereiche aufgeteilt (Auszug):

- **Raumschießanlagenkomplex** (s. Abbildung 5 in orange). Bei der Raumschießanlage handelt es sich um eine vollständig geschlossene Schießstätte. Dadurch können keine Geschosse die Schießstätte verlassen. Die Schallimmission wird dadurch auf ein Minimum verringert.
- **Sporthallenkomplex**, u.a. bestehend aus Zweifeldsporthallen, Mattenraum, Unterrichts- und Fitnessraum, Umkleiden (s. Abbildung 5 in blau).
- **Einsatztrainingskomplex**, u.a. bestehend aus verschiedenen Übungsbereichen, Büros, Steuerungsräumen (s. Abbildung 5 in grün).
- Im **Außenbereich**: neben PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind Hundezwinger zur temporären Unterbringung von Zollhunden, Freifläche für Brandschutzhelferfortbildung, ein Abbrandplatz für Treibladungspulverreste sowie Flächen für die Erschließung , Grün- und Freiflächen.

Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig und ohne Unterkellerung geplant.

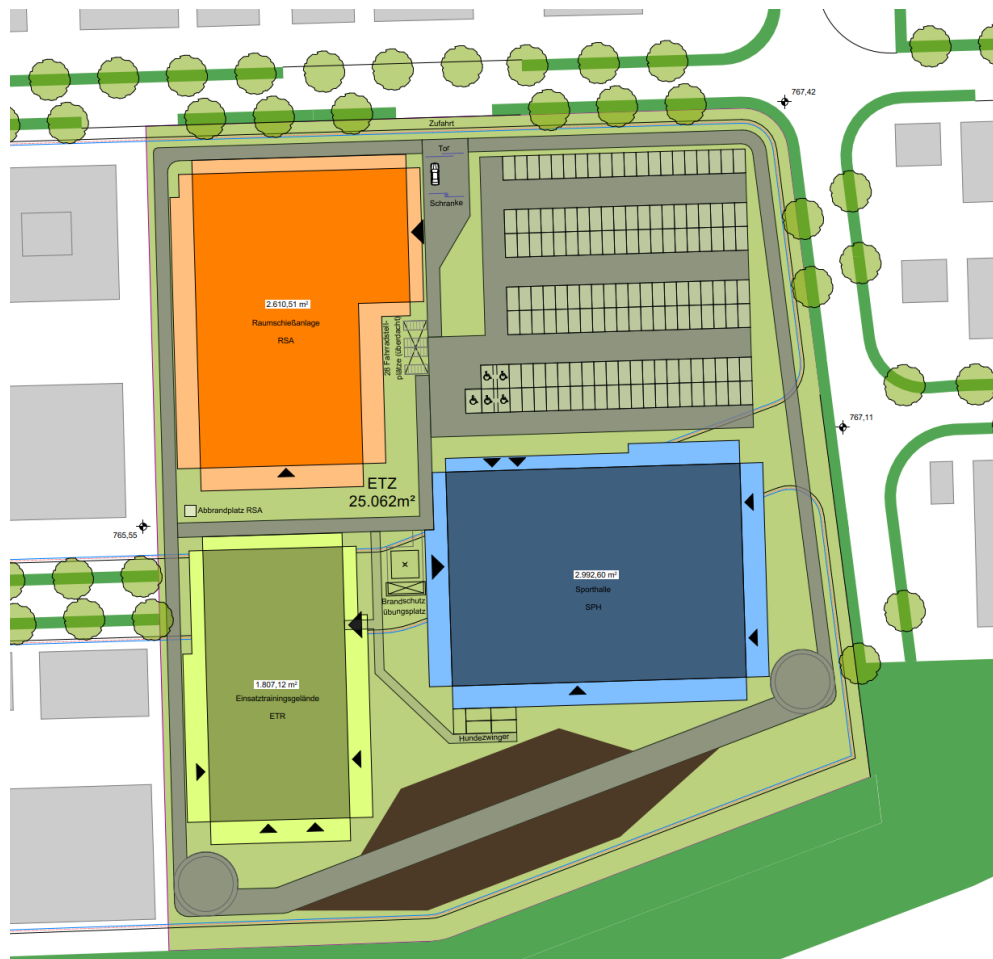


Abbildung 5: Vorentwurf ETZ Einsatzzentrum für den ZOLL – standortspezifisch, PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin, Stand 03.02.2025

An den Wochentagen Montag bis Freitag ist ein zweischichtiger Dienstbetrieb und an Samstagen ein einschichtiger Dienstbetrieb vorgesehen.

Insgesamt sind an den Wochentagen Montag bis Freitag durchschnittlich zwischen 85 und 216 Personen am ETZ, wovon für 55 Personen dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen werden. Da die Anzahl für einen dauerhaften, wirtschaftlichen Kantinenbetrieb zu gering ist, wird keine Kantine vorgesehen.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine Zufahrt im Norden. Die PKW-Stellplätze sind im Nordosten vorgesehen.

Die Realisierung soll in einer Holzhybridbauweise erfolgen. Durch Photovoltaik kann eigene Energie gewonnen werden. Die versiegelte Fläche soll durch Dachbegrünungen ausgeglichen werden. Bei den PKW-Parkplätzen ist vorgesehen, dass 50 % mit E-Ladepunkten ausgestattet sind.

Da nicht das gesamte Plangebiet für die Realisierung des ETZs benötigt wird, kann die westlich angrenzende Fläche weiterhin als Gewerbegebiet vorgesehen werden. Die notwendigen Anpassungen (Entfall der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche) werden entsprechend berücksichtigt, sodass eine einheitliche Fläche entsteht, die individuell nach den Ansprüchen zukünftiger Gewerbetreibender aufgeteilt werden kann. Inhaltlich werden an den Nutzungsfestsetzungen (Gewerbegebiet nach § 8 BauGB) im Vergleich zum Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ keine Änderungen vorgenommen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L225. Im Gebiet „Donau-Hegau II“ ist bereits teilweise, entsprechend der bisherigen Planungen und Erfordernisse, die interne Erschließung (Carl-Benz-Straße) realisiert worden. Aufgrund der aktuell vorliegenden Änderung und Ansiedlung des ETZ sind keine Anpassungen an der bisher realisierten Erschließung vorzunehmen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Nordöstlich des Plangebietes wird ein Löschwasserbehälter mit 150 m³ errichtet, der dem vorliegenden Gebiet dient.

6 Umweltbericht / Gutachten / Untersuchungen

6.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen vom 07.09.2022 sowie die Ergänzungen zum Umweltbericht Donau-Hegau II vom 21.05.2025 stellen einen gesonderten Teil der Begründung dar und werden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Rahmen der Planung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die Bestandsituation schutzgutbezogen dar. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt und bewertet er die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit Entfall der öffentlichen Erschließung und begleitenden Straßenbäumen, entsteht ein geringes Ausgleichsdefizit im Vergleich zum ursprünglichen Ausgleichskonzept. Der Ausgleich des Defizites wird durch die verbindliche Vorgabe von weiteren umzusetzenden Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes erbracht. Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.2 Schalltechnisches Gutachten

Zum Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ – 1. Änderung wurde vom Büro Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz aus Tübingen eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die sowohl die durch das Plangebiet ausgelösten Emissionen als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen untersucht.

Das Büro begleitete bereits das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Donau-Hegau II“ sowie die angrenzenden Planungen. Somit ist eine ganzheitliche Betrachtung möglich. Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Schallemissionskontingentierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 30.05.2025 wird verwiesen.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 GE – Gewerbegebiet

Die Festsetzungen zum Gewerbegebiet entsprechen denen des GE₂ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Donau-Hegau II“, i.K.g. am 23.09.2022, an denen festgehalten wird. Durch den Entfall der bisher geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Ost-West-Richtung entstehen in diesem Bereich Flächen die zukünftig gewerblich genutzt werden können. Die ursprünglich durch die Straße aufgeteilte Gewerbefläche wird insoweit verbunden, dass entsprechend dem bisherigen städtebaulichen Konzept die Fläche flexibel aufgeteilt werden kann. Auf die weiteren Ausführungen zu den zulässigen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ verwiesen.

A1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet: Einsatztrainingszentrum Zoll

Entsprechend den städtebaulichen Zielen soll innerhalb des Plangebietes der Neubau des Einsatztrainingszentrum des Zolls realisiert werden. Die allgemeinen Baugebietsfestsetzungen der Baunutzungsverordnung sind im vorliegenden Fall nicht zielführend, sodass hier in einem Sonstigen Sondergebiet die konkret geplante Nutzung vorgegeben wird. Alle baulichen Anlagen und Nutzungen, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des ETZ stehen werden zugelassen.

A1.3 Emissionskontingente

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

A1.4 Sortimentsliste

Die Sortimentsliste ist notwendig um bestimmen zu können, ob es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, die im Ortskern anzusiedeln sind. Dabei entspricht

die Liste der des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg, Fortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte, Januar 2012.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Donau-Hegau II“.

A2.1 Grundflächenzahl

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

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird neben der Grundflächenzahl auch über die maximal zulässige Höhe definiert. Durch die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe, die sowohl die realisierte Straßenhöhe als auch die Entwässerungskonzeption berücksichtigt, können eindeutige Vorgaben getroffen werden. Für unvorhergesehene zwingend erforderliche Anpassungen der Höhenlage wird die Möglichkeit eröffnet um einen Meter von der festgesetzten Zahl abzuweichen. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes beziehen sich die maximal zulässigen Höhen dann auf die veränderte Lage. Notwendige Überschreitungen durch technische Aufbauten sind von städtebaulich untergeordneter Bedeutung sodass diese zugelassen werden.

A3 Bauweise

Die Festsetzung entspricht den Anforderungen der geplanten Nutzungen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A5.1 Dachbegrünung

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

A5.2 Entwässerung

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

A5.3 Oberflächenbelag privater Erschließungswege ohne Fahrverkehr

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

A6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A6.1 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 Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

A6.1.1 Pflanzzwang 1 (pz 1) – Straßenbegleit-Blühstreifen

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

A6.1.2 Pflanzzwang 2 (pz 2) - Einzelbäume im Verlauf des Straßennetzes

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

A6.1.3 Pflanzzwang 3 (pz 3) – Stellplatzbegrünung (räumlich nicht verortet)

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

A6.1.4 Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der Grundstücksflächen (räumlich nicht verortet)

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

A6.1.5 Pflanzzwang 5 (pz 5) – Baumpflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einsatztrainingszentrum Zoll“ (räumlich nicht verortet)

Aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsteht im Vergleich zum ursprünglichen Ausgleichskonzept ein geringes Defizit. Dieses wird durch die Pflanzung von neun weiteren Bäumen ausgeglichen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

A7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

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

A8 Aufschiebend bedingte Festsetzungen / Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Festsetzung dient der Erschließungssicherung des als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Durch den Entfall der bisher vorgesehenen Ost-West-Verbindung und dem damit zusammenhängenden Ringschluss ist es erforderlich, solange das Plangebiet nicht in Richtung Süden erweitert wird, eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Diese ist so dimensioniert, dass entsprechend große Fahrzeuge wenden können. Bei einer Weiterführung in Richtung Süden entfällt diese Notwendigkeit sodass ab diesem Zeitpunkt die bisher für die Wendeanlage in Anspruch genommenen Fläche als Gewerbegebiet genutzt werden kann.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Werbeanlagen

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

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

B2.1 Einfriedungen

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

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen verteilen sich wie folgt:

Geltungsbereich	ca. 3,6 ha	100 %
Gewerbegebiet	ca. 1,0 ha	ca. 29 %
Sonstiges Sondergebiet	ca. 2,6 ha	ca. 71 %

10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden an Interessenten veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sind keine weiteren Verfahren notwendig.

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

Immendingen, den xx.xx.2025

.....

Manuel Stärk

Bürgermeister