

Gemeinde Immendingen

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“

vom 07.04.2014

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass der Gesamtplanung	4
1.2	Entwicklungsziele der Gesamtplanung	5
1.3	Zweck des Bebauungsplans	6
1.4	Darstellung der Standortwahl für die Hochbauzone	7
2	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Umwandlung einer ehemaligen Militärfäche	7
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Zusammenhänge	8
2.3	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	9
2.4	Waldumwandlung	9
2.5	Gemeindliche Planung	10
2.6	Planzeichnung	13
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	14
3.1	Lage im Siedlungsraum	14
3.2	Topographie	14
3.3	Bisherige Nutzung	15
3.4	Boden, Grund- und Oberflächenwasser	17
3.5	Altlastenstandorte / Bodenfunde	18
3.6	Denkmalschutz	20
3.7	Ökologie / Naturschutz	20
3.8	Eigentumsverhältnisse	21
4	Städtebauliches Konzept	21
4.1	Gemeinsame Projektentwicklung	21
4.2	Nutzungskonzeption	22
4.3	Energiekonzept	24
4.4	Waldabstand	24
5	Verkehrerschließung	25
5.1	Äußere Erschließung	25
5.2	Innere Erschließung	26
5.3	Öffentlicher Nahverkehr	27
6	Technische Infrastrukturmaßnahmen	27
6.1	Abwasserentsorgung / Entwässerung	27
6.2	Wasserversorgung	28
6.3	Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche	29
6.4	Elektrische Energieversorgung	29
7	Umweltbericht	29
8	Lärmschutzmaßnahmen	30
8.1	Gewerbelärm	31
8.2	Verkehrslärm	31
8.3	Sport- und Freizeitlärm	31
9	Klima und Lufthygiene	32
9.1	Klima	32
9.2	Luftschadstoffe	32
10	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	34

10.1	Art der baulichen Nutzung.....	35
10.2	Maß der baulichen Nutzung	38
10.3	Bauweise	40
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	40
10.5	Nebenanlagen.....	40
10.6	Stellplätze und Garagen.....	40
10.7	Fläche für den Gemeinbedarf.....	40
10.8	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind.....	41
10.9	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	41
10.10	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	41
10.11	Grünflächen	42
10.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	42
10.13	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	42
10.14	Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	43
10.15	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	43
11	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	43
11.1	Werbeanlagen.....	43
11.2	Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	44
12	Flächenbilanz.....	45
13	Bodenordnung / Folgeverfahren	45
13.1	Bodenordnung	45
13.2	Kosten / Städtebaulicher Vertrag.....	45
14	Anlagen/Quellen	46
15	Zusammenfassende Erklärung.....	46

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Gesamtplanung

Durch den Abzug der Französischen Truppen und die Entscheidung der Bundesregierung, im Zuge der Bundeswehrreform den Standort Immendingen aufzugeben, besteht ein direktes öffentliches Interesse, eine Nachfolgenutzung für die bisher militärisch genutzte Flächen der Oberfeldwebel-Schreiber-Kaserne und des angeschlossenen Standortübungsplatzes auf Markung der Gemeinde Immendingen zu finden. Mit der Daimler AG bzw. Tochtergesellschaften der Daimler AG (im Folgenden allgemein als Vorhabenträger bezeichnet) wurde ein Unternehmen gefunden, das in besonderem Maße geeignet ist, das ca. 530 ha große Areal einer sinnvollen und nachhaltigen Folgenutzung zuzuführen. Der Konzern beabsichtigt auf dem Gelände ein eigenständiges Prüf- und Technologiezentrum zur Weiterentwicklung und Erprobung der Automobiltechnik zu realisieren. Die Gemeinde Immendingen unterstützt das Vorhaben, das nicht nur wirtschaftliche Impulse (z.B. Kompensation für wegfallende Kaufkraft und Arbeitsplätze) bringen sondern auch öffentliche Aspekte des Gemeinwohls positiv beeinflussen wird.

Im Vorfeld wurde vom Vorhabenträger eine umfassende und systematische Standortsuche durchgeführt, in der im regionalen Umfeld der bestehenden Produktions- und Entwicklungszentren flächendeckend potentielle Standorte im ländlichen Raum sowie insbesondere Konversionsflächen und weitere Angebotsflächen untersucht und in einem gestuften Prozess bewertet wurden. Dabei hat sich der Standort Immendingen – bei rund 120 geprüften Flächen als der Geeignetesten erwiesen. Wesentliche Aspekte für die Standortentscheidung waren unter anderem die geringe Betroffenheit der Landwirtschaft aufgrund der militärischen Vornutzung, die Entfernung zu den umgebenden Siedlungsflächen sowie das hohe Potenzial des Standortes in Hinblick auf die Erreichbarkeit der Vorhabenziele.

In diesem Prüf- und Technologiezentrum für zukünftige Automobil-Technologien sollen allein im Zusammenhang mit dem Prüfgelände mindestens 300 Arbeitsplätze entstehen, im Endausbau können es mit dem Technologiebereich in der Hochbauzone über 1.000 Arbeitsplätze sein. Im Mittelpunkt stehen dabei die Optimierung von Verbrennungsmotoren und die Weiterentwicklung alternativer Antriebe wie Hybrid-, Elektro- und Brennstoffzellentechnologie. Darüber hinaus soll an der Verbesserung von Fahrsicherheitssystemen - bis hin zum autonomen Fahren - gearbeitet werden. Ziel dieser Entwicklungen ist es, den CO₂-Ausstoß der Fahrzeuge immer weiter zu minimieren und schließlich ganz zu vermeiden sowie die Zahl der Verkehrsunfälle zu verringern und den hohen Qualitätsstandard des Unternehmens zu sichern.

Im Vordergrund des Projekts Prüf- und Technologiezentrum steht die Realisierung von Prüfeinrichtungen zur Entwicklung alternativer Antriebssysteme und neuer Fahrsicherheits- und Assistenzsysteme sowie die Nachbildung von realen Straßenkonfigurationen zur Verlagerung von Erprobungsfahrten von öffentlichen Straßen in ein räumlich eigenständiges und abgegrenztes Prüfzentrum.

Das Projekt „Prüf- und Technologiezentrum“ wird von der Gemeinde Immendingen als Ersatz für den befürchteten wirtschaftlichen Strukturverlust durch die Aufgabe der militärischen Nutzung begrüßt. Das beträchtliche Investitionsvolumen und die Ansiedlung zahlreicher neuer, hochqualifizierter Arbeitsplätze werden zusätzliche Impulse für das Gesamtgewerbe am Standort Immendingen und in der Region nach sich ziehen. Insgesamt sind nachhaltige Entwicklungs-

chancen für die Gemeinde Immendingen als Wohn- und Versorgungsstandort zu prognostizieren.

Die Gemeinde Immendingen unterstützt daher mit Nachdruck diese Konversionsmaßnahme, ebenso wie der Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, das Regierungspräsidium Freiburg und die Nachbargemeinden. Die Maßnahme besteht aus der sogenannten „Hochbauzone“, die im Wesentlichen das bisherige Kasernengelände umfasst, und dem „Prüfgelände“, das auf dem Gelände des derzeitigen Standortübungsplatzes angesiedelt werden soll. Innerhalb der „Hochbauzone“ sollen künftige Entwicklungsarbeiten des Vorhabenträgers vorangetrieben werden. Das „Prüfgelände“ dient im Wesentlichen Entwicklungs- und Erprobungszwecken.

1.2 Entwicklungsziele der Gesamtplanung

Für das „Prüf- und Technologiezentrum“ werden zeitgleich zwei eigenständige Bebauungspläne aufgestellt. Damit wird der grundlegend unterschiedlichen Gebiets-Charakteristik des landschaftlich geprägten Standortübungsplatzes im Westen (Prüfgelände) und des überwiegend bebauten Kasernen-Areals im Osten (Hochbauzone) entsprochen. Zudem kann damit den unterschiedlichen Anforderungen an den Bebauungsplan durch die Planung von Prüfflächen und -strecken zur Fahrzeugerprobung im Westen und einer hochbaulich genutzten Zone im Kasernenareal nachgekommen werden.

1.2.1 Prüfgelände

Die maßgebenden Module für den Bebauungsplan, die die größten zusammenhängenden Areale versiegeln, sind ein Ovalrundkurs und eine Messgerade mit den bestimmenden Längen- und Breitenausdehnungen sowie eine Fahrdynamikfläche und eine „Bertha-Fläche“, die unter anderem dem Themenfeld „autonomen Fahren“ gewidmet ist. Darüber hinaus sollen im Prüfgelände eine ganze Reihe von Prüfstrecken und -einrichtungen realisiert werden, wie zum Beispiel Dauerlaufkurse, Steigungs- und Beleuchtungsstrecken, Messstrecken, Hindernisstrecken mit unterschiedlichen Bodenbeschaffenheiten. Die besondere Aufgabe dieser Konzeptentwicklungen besteht darin, die technisch-geometrischen Anforderungen an die Streckenanlagen mit den örtlichen Gegebenheiten der Topografie und Natur und der benachbarten Nutzungen bestmöglich in Einklang zu bringen.

1.2.2 Hochbauzone

Den geplanten Prüfmodulen sind funktionale und bauliche Einrichtungen zugeordnet, die auf dem östlich gelegenen (bisherigen) Kasernenareal (Hochbauzone) untergebracht werden sollen. Hier können vorhandene, funktional und baulich hochwertige Gebäude der militärischen Vornutzung wiederverwendet und in das Entwicklungskonzept integriert werden. Die neuen Nutzungen umfassen Werkstätten sowie Gebäude für Service, Verwaltung und Veranstaltungen insbesondere mit folgenden Funktionen: Büroarbeitsplätze, Konferenzräume, Kantine mit Cafeteria und Sozialbereiche, Werkstätten und Prüfstände, Tankstelle, Betriebshof, Waschanlage, Parkierungsflächen.

Die Hochbauzone soll insgesamt als Technologiezentrum für konzerneigene Nutzungen in Anspruch genommen werden. Hierzu werden derzeit folgende Nutzungsbereiche erwogen:

Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen für neue Antriebstechniken, einschließlich:

- Büro- und Verwaltungsfunktionen,
- Rechenzentrum,
- Schulungs- und Trainingscenter für Mitarbeiter mit entsprechenden Unterkünften,
- Freizeit- und Betreuungseinrichtungen,
- Einrichtungen für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation,
- Weitere Dienstleistungs-, Versorgungs- und Sozialangebote,
- Veranstaltungen.

Die großzügigen, funktional und bautechnisch intakten Sportanlagen des (bisherigen) Bundeswehrbetriebs sollen zukünftig einer öffentlichen Nutzung (Gemeinbedarfsfläche) zugeführt werden. Das Gelände und die baulichen Anlagen östlich der Landesstraße werden für die Ver- und Entsorgung des Prüf- und Technologiezentrums verwendet.

1.3 Zweck des Bebauungsplans

Wie bereits erwähnt soll neben dem Prüfgelände auch ein Technologiezentrum errichten werden. Dazu wird auch das Kasernengelände (Hochbauzone) vom Vorhabenträger erworben.

Mit dem eigenständigen Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Genehmigungen im Bereich des ca. 44 ha großen Kasernenareals an der Landesstraße geschaffen und gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden.

Mit aufgenommen wurde auch der östlich der L255 gelegene Betriebshof. Er soll weitgehend unverändert übernommen werden, um als Zentrum der technischen Infrastruktur der Hochbauzone und des Prüfzentrums zu dienen.

Die Entscheidung für einen „klassischen“ qualifizierten Bebauungsplan und gegen einen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan i.S. des § 12 BauGB wurde von Seiten der Gemeinde bewusst vorgenommen. Die vorliegende Bauleitplanung soll einerseits eine bisher vorgesehene technische Planung in rechtliche Festsetzungen überführen. Darüber hinaus soll jedoch eine langfristige Nutzung für ein Prüf- und Technologiezentrum mit den notwendigen - teils durch die Anforderung der Märkte oder durch politische Vorgaben bedingten - Veränderungen ermöglicht werden, ohne jeweils Bebauungsplanänderungen erforderlich zu machen.

Änderungen der technischen Planung, z.B. hervorgerufen durch Änderungen der technischen Modulanforderungen oder durch neue bautechnische Erkenntnisse müssen aus Sicht der Gemeinde innerhalb eines vorgegebenen Rahmens möglich sein, ohne eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungsverfahren hervorzurufen. Letzteres wäre aufgrund des Umfangs der Planung sowohl aus personellen als auch aus wirtschaftlichen Kapazitätsgründen nicht leistbar.

Die Detailprüfung der einzelnen baulichen Vorhaben erfolgt auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens, wo auch jede technische Vorhabenänderung gerechtfertigt werden muss. Der Rahmen wird durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung definiert. In diesem

Rahmen manifestiert sich der Wille des Gemeinderats unter Abwägung aller Belange zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde.

Um die genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Immendingen zu sichern und gleichzeitig dem Vorhabenträger eine bedarfsgerechte Entwicklung des Geländes zu ermöglichen, ist die Aufstellung von Bauleitplänen und örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Die Gemeinde Immendingen hat daher am 19.03.2012 beschlossen, die Bebauungspläne und die örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ und „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“ aufzustellen. Das Prüfgelände hat eine Fläche von ca. 493 ha, die Hochbauzone von insgesamt ca. 44 ha.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Immendingen-Geisingen – 1. Fortschreibung aus den Jahre 2000 der für das Plangebiet Sonderbaufläche für militärische Zwecke und zum Teil auch Landwirtschaftliche Fläche und Wald darstellt, wird im Parallelverfahren geändert.

1.4 Darstellung der Standortwahl für die Hochbauzone

Der Vorhabenträger des Prüf- und Technologiezentrums hat im Rahmen eines mehrstufigen Standort-Findungsprozesses mehr als 120 potenzielle Standorte auf ihre grundsätzliche Eignung untersucht. Auf die Beschreibung in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Der Standort Immendingen ist in besonderem Maße für die Ansiedlung eines Prüf- und Technologiezentrums geeignet, weil die bisherigen Liegenschaften der Bundeswehr hierzu genutzt werden können und der Standort auch für zukünftige, derzeit noch nicht absehbare Erweiterungsanforderungen Möglichkeiten bietet. Der Vorhabenträger möchte dieses Gelände schrittweise umbauen und den entwicklungstechnischen Anforderungen anpassen.

An dem im Rahmen des Standortauswahlverfahrens ebenfalls untersuchten Standort Sulz am Neckar war nur ein Prüfzentrum und kein Technologiezentrum, wie in Immendingen geplant. Dies betrifft auch andere potentielle Standorte, die untersucht wurden. Dort waren lediglich vier bis sechs Neubauten für Werkstätten und Betriebe vorgesehen. In Immendingen ist darüber hinaus ein komplettes Technologiezentrum vorgesehen.

In den Standortdiskussionen ist auch angemerkt worden, das ehemalige Kasernengelände (Hochbauzone) von mehreren Nutzern besiedeln zu lassen. Eine Öffnung des Gebietes in Richtung eines „normalen“ Gewerbegebietes ist wegen des prognostizierten Eigenbedarfs und der Ausrichtung auf die fahrzeugbezogene Forschung und Entwicklung nicht vorgesehen. Die Ausweisung als Sondergebiet ermöglicht es zukünftige Entwicklungsthemen am Standort Immendingen anzusiedeln.

In der Vollaufsiedlung handelt es sich um ein komplettes Technologiezentrum.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Umwandlung einer ehemaligen Militärfläche

Die Grundstücke des Prüfgeländes werden bisher von der Bundeswehr als Standortübungsplatz militärisch genutzt. In der am 07.05.2013 zwischen dem Vorhabenträger und dem Bundesministerium der Verteidigung abgeschlosse-

nen Rahmenvereinbarung hat das Bundesministerium der Verteidigung erklärt, dass die militärische Nutzung der Liegenschaften aufgrund der Entscheidung des Bundesministers der Verteidigung vom 26.10.2011 aufgegeben wird.

Es wurde vereinbart, dass der Standortübungsplatz Mitte 2014, die Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne Mitte 2016 und die Standortschießanlage Mitte 2017 an den Vorhabenträger übergeben werden. Dabei wird vorausgesetzt, dass der Vorhabenträger das Gesamtareal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentum erwirbt.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung erlischt die Privilegierung im Sinne des § 37 Abs. 2 BauGB. Damit wird die Gemeinde in die Lage versetzt, das ehemals militärisch genutzte Gelände im Rahmen ihrer Planungshoheit einer anderen Nutzung zugänglich zu machen. Dem dient die vorliegende Bauleitplanung.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Zusammenhänge

Für die Realisierung des Prüf- und Technologiezentrums in Immendingen sind neben den Verfahren der Bauleitplanung weitere Genehmigungsverfahren auf spezialgesetzlicher Grundlage erforderlich. Diese werden soweit erforderlich und rechtlich möglich zeitlich parallel zur Bauleitplanung, teilweise der Bauleitplanung zeitlich nachfolgend, durchgeführt. Zu diesen Verfahren zählen insbesondere:

- Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplanänderung / Bebauungsplanaufstellung) mit Umweltprüfung,
- Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren für die Prüfstrecken (BImSchG-Verfahren) einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP),
- Wasserrechtsverfahren,
- Waldumwandlungsverfahren.

Auf der Ebene der Bauleitplanung werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB folgende Planverfahren durchgeführt:

- Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Immendingen Geisingen – „Prüf- und Technologiezentrum“
- Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“
- Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“

Auf der Rechtsgrundlage der beiden Bebauungspläne und der Änderung des Flächennutzungsplans bedarf die Realisierung des Prüf- und Technologiezentrums als „ständige Teststrecke für Kraftfahrzeuge“ einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 4 BImSchG i.V.m. Anhang 1 Nr. 10.17, Spalte 1 zur 4. BImSchV). Gemäß § 3c in Verbindung mit der Anlage 1 Nr. 10.7 UVPG ist für die Errichtung des Prüf- und Technologiezentrums eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vorzunehmen. Infolge der vorgenommenen allgemeinen Vorprüfung wird für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Im Rahmen der Planungsverfahren und der vorstehend angesprochenen weiteren Verwaltungsverfahren werden die notwendigen Fachgutachten als Bestand-

teil des Abwägungsmaterials zu den Bebauungsplänen erarbeitet. Hierzu gehören insbesondere Untersuchungen zur Verkehrserschließung und zu den Verkehrslärmemissionen, weitere Emissionsgutachten zum Betrieb des Prüf- und Technologiezentrums, Untersuchungen zur Beschaffenheit des Bodens und der Oberflächenwasserversickerung und -entsorgung sowie Konzeptionen zur Ver- und Entsorgung des gesamten Areals.

Das Projekt Prüf- und Technologiezentrum muss auch im Zusammenhang mit wichtigen Entwicklungsvorhaben der Gemeinde Immendingen gesehen werden, mit denen es planungsinhaltlich und planungsrechtlich abgestimmt wird.

2.3 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.

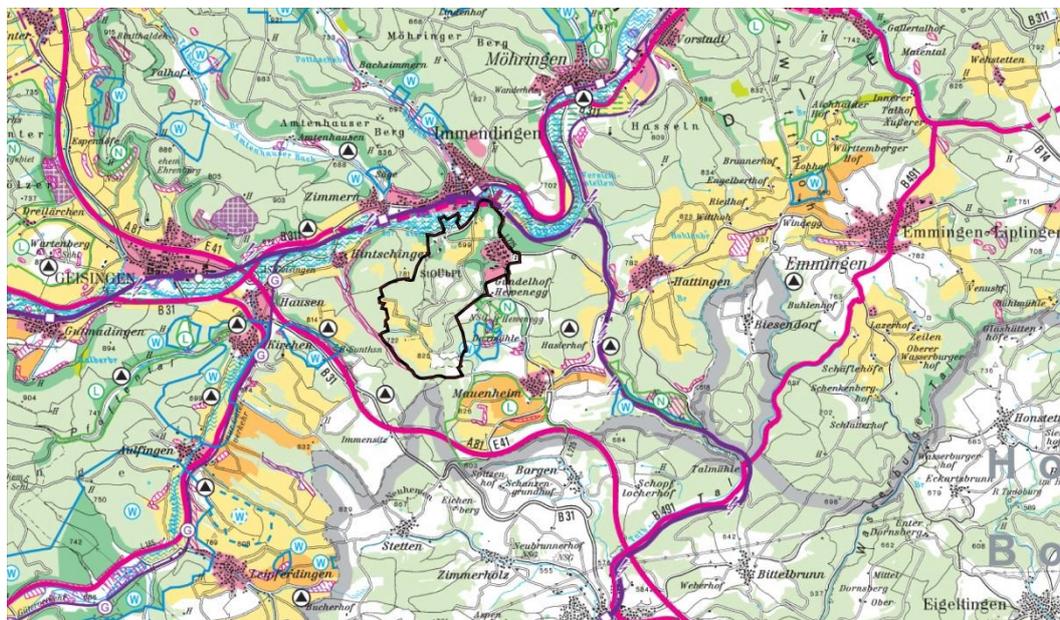


Abb.: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003, mit Darstellung des Plangebietes der Flächennutzungsplanänderung.

Die Fläche des Bebauungsplans „Hochbauzone“ (ehemaliger Kasernenbereich) ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplan 2003 der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg im Wesentlichen als Siedlungsfläche ausgewiesen. Ein Teilbereich ist als Schutzwald ausgewiesen. Als einer der Grundsätze (G) der Regionalplanung ist er in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die Ausführungen im Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird verwiesen.

2.4 Waldumwandlung

Die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne führen zu umfangreichen Waldinanspruchnahmen im Sinne des § 10 LWaldG. Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen können erst dann in Kraft gesetzt werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.

mit § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Diese ist somit eine wesentliche Voraussetzung für das Inkrafttreten der Bauleitpläne. Die Umwandlungserklärung allein berechtigt jedoch noch nicht zur konkreten Umwandlung bzw. anderweitigen Nutzung von Waldflächen. Sie ersetzt somit nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG, begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist. Das Waldumwandlungsverfahren nach § 10 LWaldG bzw. die Beantragung der Umwandlungserklärung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Waldinanspruchnahmen im Sinne der §§ 9 und 10 LWaldG gehören nach Pkt. 17.2 der Anlage 1 des UVPG zu den UVP-pflichtigen Vorhaben. Die maßgebenden Größenwerte (UVP-Pflicht ab 10 ha Waldumwandlung) werden für die kumulativ zu betrachtenden Bauleitpläne deutlich überschritten. Innerhalb der Bebauungspläne befinden sich Waldbestände im Umfang von ca. 210 ha, für die durch die bauleitplanerischen Festsetzungen anderweitige Nutzungen vorgesehen sind. Im Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum - Prüfgelände“ wird eine Mindestbestockung innerhalb der Sondergebiete von 60 ha als „interner Ausgleich“ festgesetzt, so dass durch die beiden Bebauungspläne Waldflächen von insgesamt bis zu ca. 150 ha in Anspruch genommen werden können. Insofern ist nach § 3b UVPG eine „forstliche Umweltverträglichkeitsprüfung“ durchzuführen. Gemäß § 17 Abs. 2 UVPG wird diese im Wesentlichen im Rahmen der Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Umweltbericht) durchgeführt. Innerhalb der forstlichen Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher überwiegend auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen. Nur zusätzlich zu betrachtende forstliche Aspekte werden im Rahmen der forstlichen Umweltverträglichkeitsprüfung behandelt (u.a. die forstliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

2.5 Gemeindliche Planung

2.5.1 Lage und Erschließung des Gesamtplanungsraums

Der Standort für das „Prüf- und Technologiezentrum“ liegt im Bereich der südlichen Schwäbischen Alb südlich von Immendingen, im Übergangsbereich der Baaralb beziehungsweise dem Oberen Donautal zur Hegaualb.

Zum Gesamtplanungsraum gehören das Gelände der Oberfeldweibel - Schreiber - Kaserne, der Standortübungsplatz einschließlich Schießplatz und weitere Teilflächen im Umfeld des Übungsplatzes. Im Osten grenzt er damit unmittelbar an das Industrie- und Gewerbegebiet Donau-Hegau und nimmt jeweilige Bezüge auf.

Im Norden grenzt die Donauaue an den Planungsraum an, im Süden bildet das Schöental die Begrenzung und im Osten - außerhalb des Planungsraums - liegt der „Höwenegg“, ein ehemaliger Vulkan und Basaltsteinbruch.



Abb.: Luftbild, Quelle: Google Earth 2013, mit Darstellung des Planungsraums.

Der Planungsraum ist über die L225 und die B311 gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Wegstrecke zum Anschluss Geisingen an die Bundesautobahn A81 beträgt ca. 7 km. Die Entfernung zum Werk Sindelfingen über die A81 liegt bei ca. 113 km. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich in Immendingen in ca. 2 km Entfernung.

2.5.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochbauzone“

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ umfasst lediglich den östlichen Teilbereich des Plangebiets. Im ca. 44 ha großen Geltungsbereich befinden sich vorhandene Kasernengebäude, ein Sportgelände mit Erschließungsstraße, das ehemalige Bundeswehr Dienstleistungszentrum (Bauhof) sowie die zukünftigen Anschlussstellen an die L225. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan.



Abb.: Unverbindliche beispielhafte Visualisierung zur Veranschaulichung der Plankonzeption, Büro Tilke GmbH & Co. KG, Stand 03/2013

2.5.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Immendingen-Geisingen – 1. Fortschreibung wurde am 12.04.2000 genehmigt. Er stellt den von der Planung betroffenen Bereich überwiegend als Sondergebiet für die noch vorhandene militärische Nutzung dar.

Der Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ kann ebenso wie der Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Deshalb wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden anstelle der Sonderflächen für militärische Nutzung die aktuellen Nutzungsziele dargestellt. Die inhaltliche Grundlage für die Flächennutzungsplanänderung bilden die beiden Bebauungspläne für das Prüf- und Technologiezentrum.

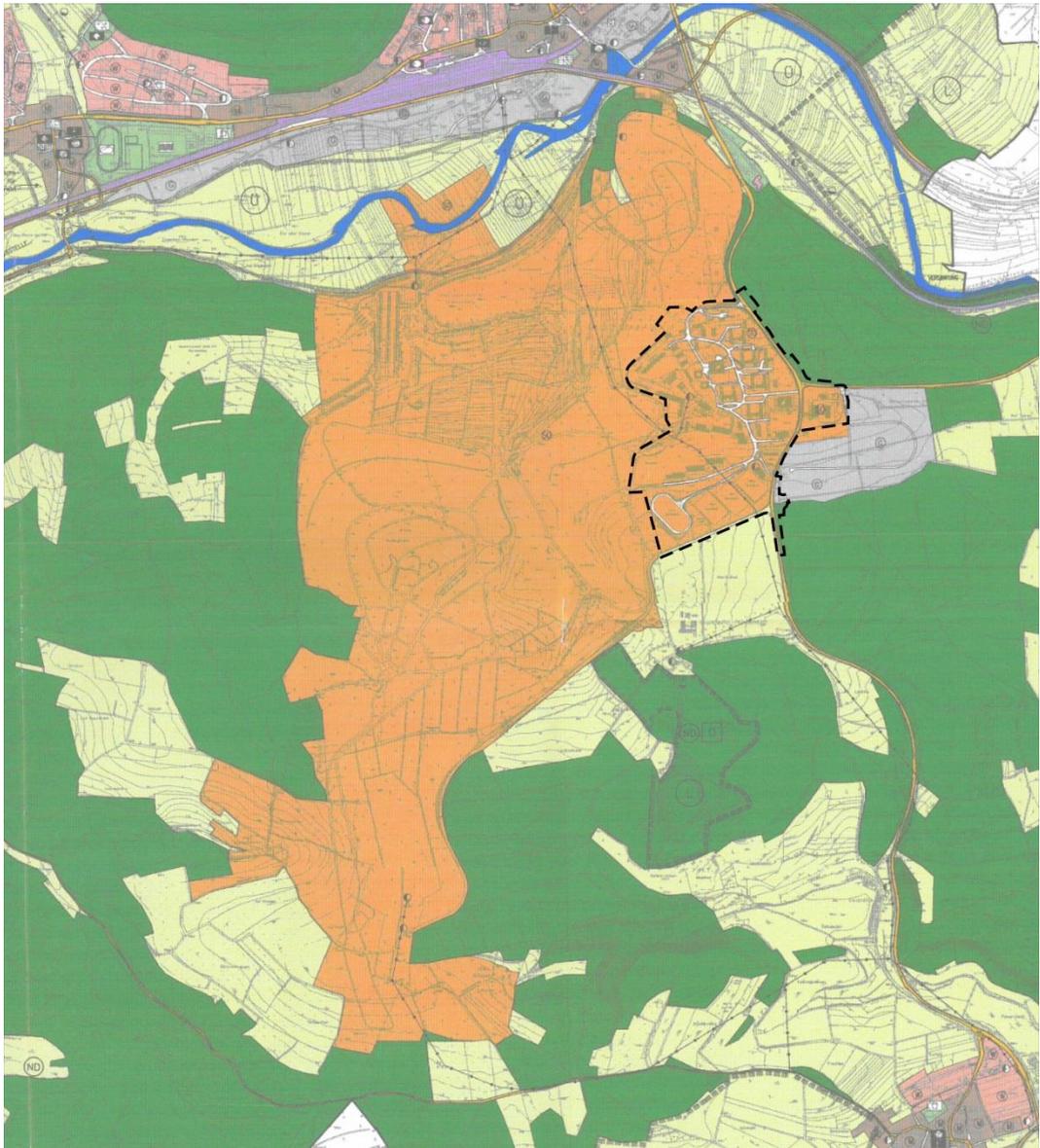


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung 2000 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ in Schwarz

2.6 Planzeichnung

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

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinde Immendingen und südlich der Donauaue.

Beide Bebauungsplangebiete sind im Süden und Westen von Wald umgeben, im Osten schließt sich die L255 und das Gewerbegebiet Donau - Hegau an. In diesem Bereich, östlich der Geltungsbereiche beabsichtigt die Gemeinde Immendingen das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern. Südöstlich des geplanten Prüfgebietes bzw. der geplanten Hochbauzone befinden sich Gehöfte und Wohngebäude in geringem Umfang. Im Osten schließt sich das ehemalige Soldatenheim an.

Die Siedlungsfläche ist von der nördlichsten Spitze des Prüfgebietes mindestens 250 m entfernt.

3.2 Topographie

Der Gesamtplanungsraum liegt am Südrand der schwäbischen Albhochfläche, in einer topographisch bewegten und durch tiefe Taleinschnitte und ausgeprägte Plateaus gegliederten Landschaft. Im Norden befindet sich in direkter Nachbarschaft das Donautal. Aufgrund des im Untergrund anstehenden Kalksteins kommt es im gesamten Planungsraum zur Verkarstungserscheinungen, wie Dolinen/ Erdfälle, Sickerlöcher oder Trockentäler.

Das Plangebiet "Hochbauzone" liegt auf der Nordseite eines langgestreckten Höhengrabs, der in das Donautal hineinreicht. Nördlich und westlich des Plangebietes fällt das Gelände daher steil ab. Nach Osten, zur Landesstraße, sowie nach Süden stellt sich die Umgebung flacher dar.

Aufgrund der Lage am Nordhang steigt das Plangebiet nach Süden hin an. Der tiefste Punkt befindet sich mit ca. 720 m ü.N.N. im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Landesstraße, der Hochpunkt mit ca. 775 m ü.N.N. im Südwesten im Bereich des Sportplatzes. Innerhalb des Plangebietes sind die einzelnen Gebäude teilweise durch einen Geländeanstieg voneinander getrennt. Insbesondere zu den Sporteinrichtungen findet ein solcher Geländesprung statt.



Abb.: Unverbindliche Visualisierung des vorhandenen Bestands mit Blick von Nordosten, Hastolz Architekten und Ingenieure GmbH, Stand: 02.05.2013

3.3 Bisherige Nutzung

3.3.1 Bestehende Nutzung

Die militärische Nutzung des städtebaulich geprägten Kasernenareals, welches in den späten 1950er Jahren erschlossen und in Betrieb genommen wurde, gliedert sich im Wesentlichen in Stabs-, Unterkunfts- und Versorgungsgebäude, Werkstatt- und Technologiebereiche mit Fahrzeugabstellflächen, sowie weitere Hallen und Wirtschaftsgebäude.

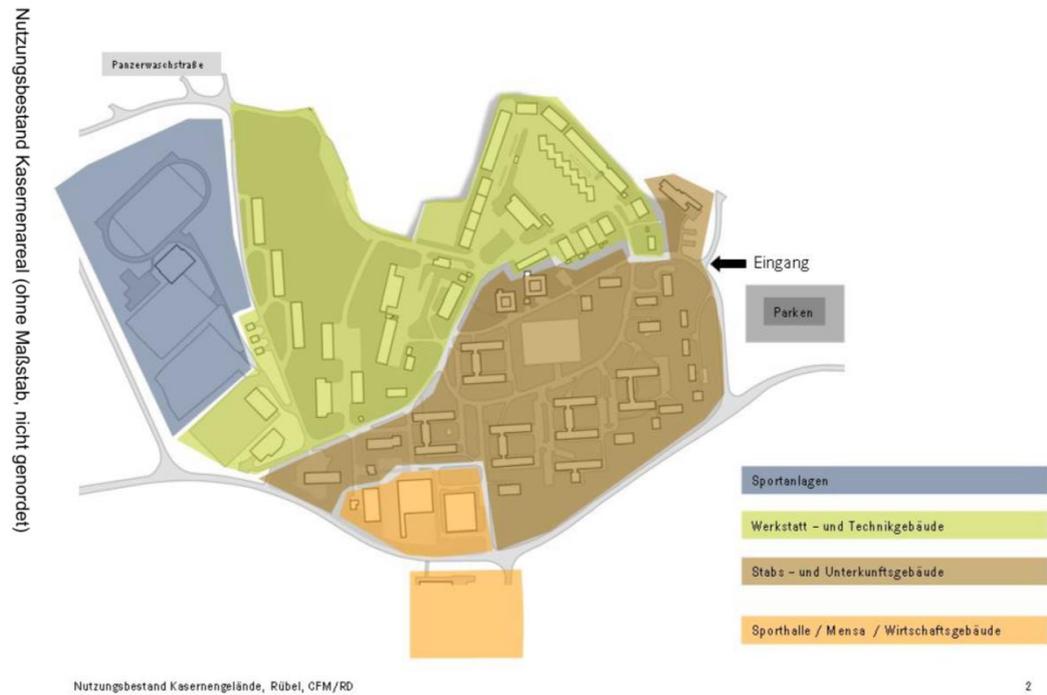


Abb.: Nutzungsbestand Kasernenareal (ohne Maßstab, nicht genordet), Hastolz Architekten und Ingenieure GmbH, Stand 2013

Im Süden befindet sich eine vollständige Sportanlage mit Sporthalle, Rasenplatz, Laufbahn und Weitsprunggrube, Kleinspielfeld und Bolzplatz, im Osten der Bauhof.



Abb.: Bestand Sportanlage, Luftbild, <http://www.bing.com>, Zugriff Nov. 2013

3.3.2 **Infrastruktur und Gebäudebestand**

Bereits durch die Gebäudedokumentation der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) lagen gute Kenntnisse über den vorhandenen Gebäudebestand in der Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne vor.

Aufbauend auf dieser Dokumentation wurden durch den Vorhabenträger im Vorfeld der Planung umfangreiche Analysen insbesondere der Infrastruktur der Kaserne veranlasst. Im Vordergrund stand dabei die Untersuchung des Erhaltungszustands und des Potenzials für eine industrielle Nachnutzung. Das Kasernenareal verfügt aufgrund des laufenden Betriebs und der ständigen Wartung über eine vollkommen funktionsfähige und intakte Infrastruktur, die allerdings den Anforderungen einer modernen Anlage teilweise nicht oder nur eingeschränkt gerecht wird.

Das Gelände wird von einer öffentlichen Wasserleitung durchquert, die den südlich gelegenen Hochbehälter mit dem Gebiet der Gemeinde Immendingen im Norden verbindet. Im Kasernenareal befindet sich ein Kanalsystem mit zwei Anschlüssen an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Immendingen. Eine Grundsanie rung des Kanalsystems wurde 1996 – 2000 teilweise durchgeführt. Das Regenwasser wird teilweise vom Schmutzwasser getrennt. Vereinzelt – insbesondere in Verbindung mit dem neueren Gebäudebestand der Kantine und der Werkhalle M4 – existieren Regenwassernutzungsanlagen.

Zentral in der Kaserne gelegen befindet sich eine Energiezentrale. Ausgenommen von den autarken Gebäuden im Norden wird der Gebäudebestand über diese ölbetriebene Heizzentrale mit Nahwärme versorgt. Von Südosten nach Nordwesten verläuft über das Kasernenareal hinweg eine 20 kV Freileitung. Die Kaserne verfügt über einen eigenen Anschlusspunkt an diese Leitung, von wo aus der elektrische Strom mit 20 kV der Energiezentrale zur weiteren Verteilung zugeführt wird. Mit rund 90 Gebäuden umfasst die Liegenschaft rund 75.000 m² Grundfläche netto.

Die Trafostation in der südöstlichen Ecke des Bauhofs wird vom Vorhabenträger ebenfalls erworben. Sie dient der Versorgung angrenzender Grundstücke (z.B. dem Schützenhaus) nicht aber dem angrenzenden kommunalen Gewerbegebiet. Sie muss nicht als öffentliche Versorgungsanlage im Bebauungsplan gesichert werden.

3.4 **Boden, Grund- und Oberflächenwasser**

Durch die Planungsgesellschaft für Wasser und Boden mbH (geon) wurde ein „Erläuterungsbericht Hydrogeologie und Wasserwirtschaft“ vorgelegt (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Es enthält ausführliche Informationen über die besonderen Gelände verhältnisse, die geologischen Untergrundbeschaffenheit und die Besonderheiten aufgrund der Verkarstung. Zudem liefert es Aussagen zur Grund- und Oberflächenwassersituation. Aus den Untersuchungen lassen sich insbesondere folgende Erkenntnisse ableiten:

Aufgrund der Verkarstung in den Weißjuraschichten können Hohlräume, die bis an die Erdoberfläche reichen, auftreten. Die bekannten Dolinen sind im vorliegenden Gutachten dargestellt. Bei einer Überbauung von Hohlräumen sind diese zu verfüllen. Hierbei sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung des als Abfall eingestuftes Bodenmaterials (VwV BW 2007) zu beachten.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse generell möglich. Auch technische Hilfsmittel (z. B. Rigolen) können eingesetzt werden.

3.5 Altlastenstandorte / Bodenfunde

Im Rahmen der Historischen Erkundung der militärischen Liegenschaft „Immendingen“ des Büros MSP (siehe Anlage zum Bebauungsplan) wurden unter anderem die Flächen der Hochbauzone erfasst und fachlich beurteilt, die im Verdacht stehen mit Schadstoffen belastet zu sein. Dementsprechend befinden sich folgende Flächen mit hohem Kontaminationsrisiko innerhalb des Geltungsbereiches „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“:

- Mülldeponie an der Kaserne,
- Tankstelle,
- Ölwechselrampen Y1 und Y2,
- Heizzentrale,
- Ehemalige Panzerwaschanlage,
- Lager für wassergefährdende Stoffe inkl. Unterstand für Tankfahrzeuge,
- Leichtflüssigkeitsabscheider.

Die Flächen sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Zur gutachterlichen Einschätzung der Flächen mit hohem Kontaminationsrisiko wird auf die Historische Erkundung verwiesen.



Abb.: Ausschnitt aus der Karte 2.4 „Kontaminationsrisiken Nordteil“ der historischen Erkundung der militärischen Liegenschaften „Immendingen“, Büro MSP, Nov 2013

Hinweis: Die ausgewiesenen Flächenumrisse sind nicht vermessungstechnisch ermittelt sondern aus Geländeuntersuchungen oder Luftbilddauswertungen übertragen. Die tatsächlichen Flächenumrisse können abweichen.

Für den Bereich des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums ist im Fachgutachten Umwelt- und Abfalltechnik des Büros geon Planungsgesellschaft für Wasser und Boden mbH (siehe Anlage zum Bebauungsplan) der Stand der aktuellen historischen Erhebung zusammengefasst. Gemäß dieser Erkundung ist das östliche Gebäude mit Mehrfachgaragen mit einem mittel bis hohen Risiko aufgeführt.

Sollten wider Erwarten im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen bisher nicht bekannte Verdachtsflächen erkannt werden, so ist deren

Lage zu dokumentieren. Im Anschluss daran sind die weiteren Maßnahmen mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, abzustimmen.

Das notwendige Vorgehen beim Eingriff in eine Verdachtsfläche und seine tatsächliche Umsetzung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Aushub aus einer Verdachtsfläche ist vor der Verwertung bzw. Entsorgung zu untersuchen.

Grundsätzlich sind die entsprechenden Maßnahmen zu dokumentieren, auch um ggf. für die verbleibenden Reste der Verdachtsfläche die Bewertung anzupassen oder auf höherem Beweismiveau durchführen zu können.

Auf eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird verzichtet, da der Detaillierungsgrad der Untersuchungen in der Hochbauzone und dem Prüfgelände stark differenzieren. In Teilbereichen liegen nur Verdachtsflächen vor, wogegen in anderen Teilen schon weitergehende Untersuchungen eine entsprechende Schadstoffbelastung nachgewiesen haben. Die Verdachtsflächen mit den nachweislich belasteten Bereichen über die Kennzeichnung auf eine Stufe zu stellen, kann zu einer Fehleinschätzung möglicherweise unbelasteter Flächen führen. Da das Gelände im Gesamten erworben wird und dem Vorhabenträger alle Untersuchungsergebnisse bekannt sind, ist eine Kennzeichnung zur Gefahrenabwehr nicht notwendig.

3.6 Denkmalschutz

Laut Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Stand Juli 2008 befinden sich keine unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale sowie zu prüfende Objekte im Plangebiet.

Das Bildstöckle, ein religiöses Kleindenkmal der Marienverehrung im Bereich der Kaserne, ist nicht in der Liste der Kulturdenkmale erfasst. Sein Erhalt ggf. mit Verlagerung wird im Rahmen der Planung vorgesehen.

Es sind bisher auch keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte Fundstellen bei Baumaßnahmen zu Tage treten. Die Arbeiten sind sodann mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen.

3.7 Ökologie / Naturschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Prüf- und Technologiezentrum – Hochbauzone“ ist durch die militärische Vornutzung als Kaserne geprägt. Rund 2/3 der Fläche wird von geringwertigen Biotoptypen eingenommen, darunter v. a. Gebäude-, Verkehrs- und Nebenflächen sowie naturschutzfachlich geringwertiges Siedlungsgrün. Höherwertige Waldflächen sind v.a. im Südwesten des Geltungsbereiches vorhanden.

Entsprechend der Vornutzung sind auch die Böden innerhalb des Geltungsbereiches zum überwiegenden Anteil bereits versiegelt oder anthropogen überprägt. Natürlich gelagerte Böden sind nur noch in den Randbereichen außerhalb der derzeitigen Bauflächen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete und Naturdenkmäler. Er liegt auch außerhalb von Trinkwasser-, Quellenschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Höwenegg“ weist eine Entfernung von ca. 350 m zum Geltungsbereich auf.

Das in der amtlichen Biotopkartierung enthaltene Biotop Nr. 18001-8327-9022 „Magerrasen bei der Kaserne“ existiert nicht mehr. Es wurde bereits vor Jahren durch das Feldwebelwohnheim überbaut. Dafür wurden im Rahmen der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung zwei kleinflächige Biotope (Feldgehölz sowie anthropogen freigelegte Felsbildung) erfasst, die dem Schutz des § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG unterliegen.

Ausführliche Darstellungen zur Bestandssituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht bildet nach § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung und ist Anlage zum Bebauungsplan.

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans (noch) im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Die zur Realisierung des Prüf- und Technologiezentrums erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger erworben. Die notwendigen Flächen für die Straßenanschlüsse und Kreisverkehre befinden sich in Eigentum der BImA, der Gemeinde Immendingen oder des Landes Baden-Württemberg. Flächen Dritter werden nicht in Anspruch genommen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Gemeinsame Projektentwicklung

Im Rahmen einer gemeinsamen Projektentwicklung wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Immendingen, dem Vorhabenträger, den zukünftigen Nutzern und den verschiedenen an der Planung beteiligten Fachdisziplinen zur Nachnutzung und Neuordnung des Kasernenareals eine Rahmenplanung erarbeitet. Ziel dieser Rahmenplanung ist es, die Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen; sie mündet nicht in Festsetzungen mit Baugrenzen, Erschließungsanlagen oder Ähnlichem.

Ziel der Rahmenplanung war, für das Technologiezentrum, die Hochbauzone, unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Gegebenheiten eine mögliche städtebauliche Grundstruktur zu erarbeiten, die für die notwendigen Gebäude und Anlagen des Forschungs- und Entwicklungsbetriebs genügend Raum bietet und den spezifischen Anforderungen und betriebsorganisatorischen Abläufen gerecht wird.

Besonderer Wert wurde auf die Realisierungsmöglichkeit einer ansprechenden städtebaulichen Ordnung und Gestaltung und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes gelegt. Hierbei sind insbesondere die Blickbeziehungen vom öffentlichen Raum der Kreisstraße, der Landesstraße und dem zukünftigen Industrie- und Gewerbegebiet Donau-Hegau zu beachten.

Mit dem Ziel, eine gute städtebauliche Lösung mit den Nutzungserfordernissen des Prüf- und Technologiezentrums zu kombinieren, wurden von den beteiligten Büros verschiedene Planungsalternativen erarbeitet. Im Bebauungsplan festgesetzt werden soll der Hauptzufahrtsbereich von der Landesstraße L225 als Verlängerung der Kreisstraße K5928 nach Hattingen. Als Ergebnis der gemeinsamen Projektüberlegungen wurde vom Büro Hastolz Architekten & Ingenieure GmbH der „Masterplan 2017“ für eine erste Ausbaustufe erarbeitet, der im Be-

bauungsplangebiet realisiert werden kann, ohne dass darauf bezogene (einschränkende) Festsetzungen erfolgen.

Auch die ebenfalls erarbeitete „Vision 2025“ ist kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, da Spielräume für zukünftige Optimierungen und Entwicklungen offen gehalten werden sollen. Die Umsetzung soll auch in einzelnen Entwicklungsschritten erfolgen und auf den sich verändernden zukünftigen Bedarf reagieren können. Die „Vision 2025“ dient als Grundlage für den Bebauungsplan und als Nachweis für die Realisierbarkeit des Vorhabens im Sinne der Unternehmensziele und innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens, den der Bebauungsplan für die Hochbauzone festsetzt.

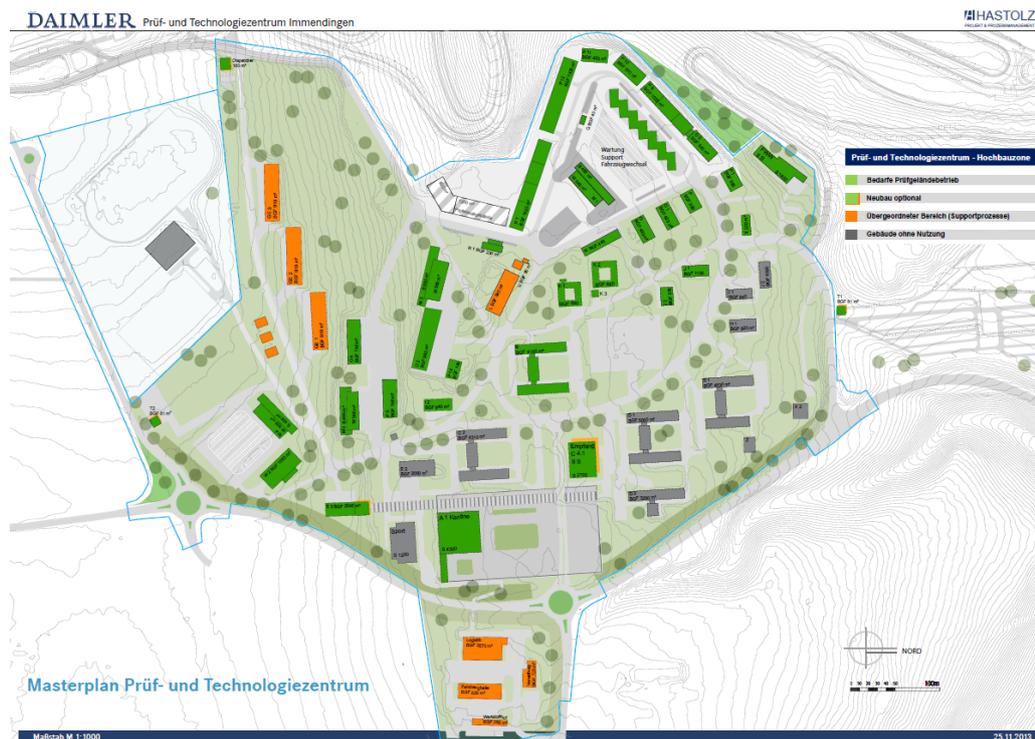


Abb.: Unverbindliche Lageplanskizze: Masterplan 2017, Hastolz Architekten und Ingenieure GmbH, Stand 25.11.2013

4.2 Nutzungskonzeption

4.2.1 Kaserne / Hochbauzone

Den geplanten Prüfmodulen sind funktionale und bauliche Einrichtungen zugeordnet, die auf dem östlich gelegenen (bisherigen) Kasernenareal (Hochbauzone) untergebracht werden sollen. Hier können vorhandene, funktional und baulich hochwertige Gebäude der militärischen Vornutzung wiederverwendet und in das Entwicklungskonzept integriert werden. Die neuen Nutzungen umfassen Werkstätten sowie Gebäude für Service, Verwaltung und Veranstaltungen insbesondere mit folgenden Funktionen: Büroarbeitsplätze, Konferenzräume, Kantine mit Cafeteria und Sozialbereiche, Werkstätten und Prüfstände, Tankstelle, Betriebshof, Waschanlage, Parkierungsflächen.

In der Hochbauzone sind folgende Nutzungsbereiche vorgesehen, ohne dass diese konkret festgesetzt werden:

- Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen für neue Antriebstechniken und Assistenzsysteme, einschließlich

- Büro- und Verwaltungsfunktionen,
- Rechenzentrum,
- Schulungs- und Trainingscenter für Mitarbeiter mit entsprechenden Unterkünften,
- Freizeit- und Betreuungseinrichtungen,
- Einrichtungen für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation,
- Weitere Dienstleistungs-, Versorgungs- und Sozialangebote,
- Veranstaltungen.

Die Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsaktivitäten werden zum überwiegenden Teil in der Kernzeit zwischen 7 und 18 Uhr von montags bis freitags stattfinden. Die Dauerläuferprobung erfordert ganzjährig einen durchgehenden 3-Schicht-Betrieb.

Über den integrierten Schulungs- und Trainingsbetrieb für Mitarbeiter hinaus sollen auch einzelne Aktivitäten zur Produktpräsentation oder -schulung, einzelne Marketingaktionen, Betriebsbesichtigungen und Öffentlichkeitsveranstaltungen stattfinden. Optional soll die Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Festveranstaltungen, Jubiläumsveranstaltungen, Konzerte und anderes an einzelnen Wochenenden möglich sein.



Abb.: Unverbindliche Lageplanskizze: Vision 2025, Hastolz Architekten und Ingenieure GmbH Stand 25.11.2013

4.2.2 Bauhof / Betriebszone

Das heutige Bundeswehrdienstleistungszentrum östlich der Landesstraße L225 an der Kreisstraße nach Hattingen dient heute der Liegenschaftsverwaltung und Geländepflege der heutigen Kaserne, sowie des Truppenübungsplatzes. Zu-

dem werden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen direkt von hier aus gesteuert.

Auf dem Gelände befinden sich ein Verwaltungsgebäude mit Mitarbeiterparkplatz, ein Logistikgebäude mit großzügigen Lagerflächen und Werkstattbereichen, sowie eine Abstell- und Werkstatthalle für Großgeräte zur Geländepflege- und Instandhaltung, sowie für den Winterdienst. Im Osten begrenzt das Abfallwirtschaftszentrum die Liegenschaft zum Gewerbegebiet „Donau-Hegau“.

Das Dienstleistungszentrum ist über eine Unterführung direkt mit der Kaserne verbunden.

Im Zuge einer zukünftigen Entwicklung des Prüf- und Technologiezentrums Immendingen können die Einrichtungen des Dienstleistungszentrums ohne Nutzungsänderung übernommen werden.

Nutzungen:

- Verwaltungsgebäude mit Sozialeinrichtungen,
- Logistikgebäude mit Werkstattbereichen, wie Schlosserei, Schreinerei und Lagerflächen für Güter, die zukünftig der Versorgung, Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude der Hochbauzone und des Prüfgeländes dienen,
- Werkstatt- und Abstellhalle für Großgeräte, die der Geländepflege- und Instandhaltung dienen mit integrierter Waschhalle und zusätzlichen Lagerflächen,
- Wertstoffhof mit Flächen für Recyclingmaterialien, Altmetall, Reifen, und geschlossene Sammelstellen für Batterien und Flüssigkeiten,
- Streusalzsilo und Abstellflächen für Geräte des Winterdienstes.

4.2.3 Sportflächen / Gemeinbedarf

Die vorhandene Sportplatzfläche soll für Gemeinbedarfszwecke zur Verfügung stehen. Neben sportlichen Veranstaltungen sollen dort Freizeitveranstaltungen wie z.B. Gewerbeausstellung und Skateparkparty (Rockkonzert) stattfinden.

4.3 Energiekonzept

Die energetische Zielsetzung für das Prüf- und Technologiezentrum ist der Einsatz innovativer und entwicklungsorientierter Technologien. Der Bebauungsplan lässt die Umsetzung eines zukunftsfähigen Energiekonzeptes zu. Die Planung wird auf der Genehmigungsebene mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.4 Waldabstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist unter Umständen gem. § 4 Abs. 3 LBO bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m vom bestehenden Wald zu berücksichtigen. Entsprechend Waldgesetz sind Sicherheitsstreifen zur Verhütung von Waldbränden und von Gefahren durch Naturereignisse geregelt. Im Zusammenhang mit der Erteilung einer Baugenehmigung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 LBO möglich.

5 Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere öffentliche Erschließung soll wie im vorangegangenen Militärbetrieb über die Landesstraße L225 erfolgen. Das Prüf- und Technologiezentrum ist über diese und die Bundesstraße B311 und weiter über die Bundesautobahn A81 gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Landesstraße L225 bzw. das Brückenbauwerk über die Donau und die beiden Brückenbauwerke über die Bahngleise im Donautal sind erheblich sanierungsbedürftig. Seitens des Regierungspräsidiums ist vorgesehen, in den Jahren 2014 und 2015 die Donaubrücke zu erneuern und die beiden Bahnbrücken davor und dahinter zu sanieren. Zur Koordination dieser Maßnahmen mit der Aufsiedlung des Prüf- und Technologiezentrums haben erste Gespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg stattgefunden.

Durch die Firma Praxl + Partner, Beratende Ingenieure GmbH wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Als Grundlage für weitere Gutachten wurden darin die Verkehrsmengen für den Ist-Zustand 2013, den „Prognosenullfall 2025“ sowie den „Planungsfall Prüfzentrum 2025“ ermittelt. Das Verkehrsmengengerüst des „Planungsfalls Prüfzentrum 2025“ bildet die Basis für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knoten.

Sowohl im „Planungsfall Prüfzentrum 2025“ als auch im „Prognosenullfall 2025“ finden die regionale und die lokale Verkehrsentwicklung (Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“) Berücksichtigung, sie sind somit abwägungsneutral.

Die Basis für den Vergleichsfall „Prognosenullfall 2025“ ist die Vollausslastung der Kaserne mit der durch Befragung ermittelten heutigen Richtungsverteilung.

Im „Planungsfall Prüfzentrum 2025“ wird für den vorhabensbezogenen Verkehr eine verstärkte Verkehrsbeziehung zur Bundesautobahn A81 über die Anschlussstelle Immendingen / Geisingen zugrunde gelegt, da anfänglich viele Mitarbeiter aus Sindelfingen kommen werden. Die Erfahrungen des Vorhabenträgers lassen erwarten, dass sich Mitarbeiter in Immendingen und der Region ansiedeln werden bzw. aus dieser gewonnen werden können, womit sich die Zahl der Fahrtbewegungen von und nach Sindelfingen im Laufe der Zeit reduzieren dürften.

Der Vergleich von „Planungsfall Prüfzentrum 2025“ und „Prognosenullfall 2025“ zeigt eine Verkehrszunahme auf der Landesstraße L225 / B311 in Richtung Bundesautobahn von stellenweise bis zu 1.590 Kfz/Tag auf. Gleichzeitig ist beim Vergleich der beiden Prognosefälle eine geringfügige Verkehrsabnahme in Richtung Mauenheim, Hattingen, Tuttlingen, Hintschingen, Geisingen und in der Bachzimmerer Straße in Immendingen zu erwarten.

Mit der Realisierung des Prüf- und Technologiezentrums ist im „Planungsfall Prüfzentrum 2025“ die verkehrliche Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt L225 / B311 in der maßgebenden Spitzenverkehrszeit nicht mehr gegeben. Das heißt, dass für Linkseinbieger zeitweise längere Rückstaus und Wartezeiten entstehen. Mit der Einrichtung einer Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt könnte durch längere Freigabezeiten für Linkseinbieger die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens sichergestellt werden. Erforderlich wird diese Maßnahme aber erst (bei Vollaufsiedlung des Industrie- und Gewerbegebiets „Donau-Hegau“), wenn die Mitarbeiter-Anzahl des Prüf- und Technologiezentrums in der Hochbauzone

die Grenze von 1.150 übersteigt. Die gemäß Verkehrsuntersuchung vorgeschlagene verkehrsorganisatorische Maßnahme einer gezielten Führung eines Teils des durch das Prüf- und Technologiezentrum ausgelösten Verkehrs nach Süden stellt eine Alternative dar, die nicht realisiert wird, wenn die Ertüchtigung des Knotenpunkts L225 / B311 erfolgt.

Als Zufahrt von der L225 soll das Prüf- und Technologiezentrum zusätzlich zur vorhandenen Kaserneneinfahrt im Norden auf Höhe der Einmündung der Kreisstraße K5928 durch ein großzügiges, dem Image der Firma entsprechendes Entrée erschlossen werden. Hierzu soll der vorhandene Knoten durch einen Kreisverkehrsplatz, der den zukünftigen Haupteingang von der Landesstraße aus wahrnehmbar artikuliert, ersetzt werden. Die notwendigen Abstimmungen wurden mit dem zuständigen Regierungspräsidium Freiburg getroffen.

Die bestehende Zufahrt von der L225 im Süden des Kasernenareals eignet sich zukünftig als öffentliche Erschließungsstraße zum vorhandenen Sportplatz. Zur Erschließung der Gemeindebedarfsfläche wird am Ende dieser Stichstraße eine Wendeschleife erstellt.

In Abstimmung mit der Gemeinde Immendingen und dem Regierungspräsidium Freiburg wurde Einigkeit darüber erzielt, dass eine weitere Einmündung in die L225 aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht weiter verfolgt wird. Deshalb sollte der ursprünglich angestrebte Neuanschluss für das Industrie- und Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ verlegt und in einer abgestimmten Planung als gemeinsamer Kreisverkehrsplatz im Süden, der auch der Erschließung der Sportflächen (Gemeinbedarfsflächen) dient, konzipiert werden. Die Lage des Kreisverkehrs wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit und aufgrund der vorhandenen Grundstücksverhältnisse in der Achse nach Norden verschoben. Die Planung des Bebauungsplans „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ umfasst damit insgesamt zwei neue Kreisverkehrsanlagen auf der L225.

5.2 Innere Erschließung

Da es sich innerhalb der Hochbauzone um private Straßen handelt und das Prüf- und Technologiezentrum hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen möglichst flexibel gestaltet werden soll, ist eine Festsetzung des inneren Erschließungssystems nicht vorgesehen.

Geplant ist von Seiten des Vorhabenträgers eine vom nördlichen Zugang der Hochbauzone S-förmig nach Süden verlaufende private Haupterschließungsstraße (siehe auch Abb. in Kap. 4.2.1), die vorwiegend auf den bestehenden Erschließungsstrassen verläuft. Sie gliedert das Gebiet (Quartier) in einen westlichen- und einen östlichen Bereich. Der westliche Bereich ist vor allem für dem Prüfzentrum zugeordnete Funktionen vorgesehen, der östliche Bereich bis zur Landesstraße vor allem dem Technologiezentrum, sowie für Entwicklungspartner. Von dieser Hauptachse, die auch über alle Entwicklungsschritte bis hin zur Vision 2025 weitergenutzt und eventuell sogar ausgebaut werden soll, wird im Nordwesten der technische Bereich der Hochbauzone mit den zentralen Servicebereichen für die späteren Erprobungen, (wie z.B. der Zentralwerkstatt oder Tankstelle) erschlossen. Ebenfalls in der privaten Haupterschließungsstraße befinden sich die Haupttrassen der Ver- und Entsorgungsmedien.

Zentral im Quartier besteht die Möglichkeit über eine neue zentrale Erschließungsachse, das Entrée im Osten mit dem im Westen angrenzenden Prüfgebäude direkt zu verbinden und somit die Orientierung in (dem heute eher unübersichtlichen Areal) der Hochbauzone zu optimieren. Zudem können von die-

ser neuen Entwicklungsachse die Baufelder im Südwesten der Hochbauzone optimal und flexibel erschlossen werden.

Das Areal der Hochbauzone muss vollständig umzäunt werden. Für die Mitarbeiter steht der nahegelegene Parkplatz nördlich des Geltungsbereichs „Hochbauzone“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Prüf- und Technologiezentrum“ zur Verfügung. Damit sollen das Verkehrsaufkommen, der Stellplatzbedarf und der Erschließungsaufwand innerhalb der Hochbauzone auf ein Minimum bzw. auf den notwendigen Umfang des Forschungs- und Entwicklungsbetriebs reduziert werden. Die Herstellung der notwendigen Parkierung ist innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen beider Bebauungspläne möglich.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde Immendingen verfügt über einen Haltepunkt der Schwarzwaldbahn sowie der Bahnstrecke Freiburg / Ulm, so dass die überörtliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut gewährleistet ist. Die Schwarzwaldbahn fährt im Stundentakt zwischen Karlsruhe und Konstanz und hält im Zweistundentakt am Bahnhof Immendingen, wobei durch die Nutzung der Strecke Freiburg / Ulm und einem Umstieg in Donaueschingen jeder Zug der Schwarzwaldbahn erreicht werden kann. Über den Ringzug (regionale S-Bahn der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg) besteht eine sehr gute Verbindung an den Bahnhof Tuttlingen, von wo ein Zustieg in die ebenfalls überregionale Gäubahn und damit ein Anschluss an die Landeshauptstadt Stuttgart und in die Schweiz gegeben ist. Weitere regionale Verbindungen nach Tuttlingen, Donaueschingen etc. sind insbesondere über den Ringzug vorhanden, so dass die ÖV-Anbindung der Gemeinde gesichert ist.

Die Erreichbarkeit des Prüf- und Technologiezentrums wird über eine bereits bestehende Busverbindung sichergestellt. Von 6.00 Uhr bis 9.00 Uhr halbstündlich und ab 9.00 Uhr bis 21.00 Uhr stündlich ist das Gelände vom Bahnhof Immendingen mit dem Bus zu erreichen. Die bestehende Busverbindung kann erforderlichenfalls dem späteren Ausbauzustand angepasst werden.

6 Technische Infrastrukturmaßnahmen

6.1 Abwasserentsorgung / Entwässerung

Derzeit verfügt die Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne über zwei Anschlüsse an den öffentlichen Mischwasserkanal der Gemeinde Immendingen. Im Kasernengelände selbst wird bislang nur in einer untergeordneten Größenordnung das Schmutzwasser vom Regenwasser getrennt. Die Entwässerung der Hochbauzone wird nach dem im Folgenden dargestellten Konzept des Büros Praxl + Partner, Beratende Ingenieure GmbH in Zusammenarbeit mit Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG - JBG neu organisiert.

Bei der nach dem Bebauungsplan möglichen Realisierung der Vision 2025 wird es ab dem Jahr 2018 erforderlich, im Bereich der Hochbauzone ein neues Entwässerungssystem zu errichten. Für die zukünftige Abwasserentsorgung des gesamten Areals wird ein qualifiziertes Mischsystem angestrebt.

Die abwassertechnische Erschließung der Hochbauzone ist durch die Neuerrichtung von Trennsystemen für die einzelnen Gebäudeentwässerungen vorgesehen. Das Schmutz- und Regenwasser der Hochbauten wird hierbei in zwei

voneinander getrennten Rohrleitungssystemen gefasst und abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers und des nicht versickerbaren Niederschlagswassers von Straßenflächen sind über ein neu zu errichtendes Kanalsystem mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal und das weiterführende gemeindliche Kanalnetz und die Kläranlage projektiert.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude und den möglichen (privaten) Erschließungsstraßen ist über geeignete Vorreinigungsmaßnahmen dezentral, im näheren Umgriff der Gebäude bzw. Straßenflächen zu versickern. Eine Anordnung einer zentralen Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) wird aufgrund des erforderlichen großen Platzbedarfs nicht angestrebt. Nicht versickerungsfähiges Regenwasser soll zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser abgeleitet werden.

Die Entwässerung geplanter Verkehrs- und Hofflächen kann überwiegend über Muldenversickerungsanlagen, die straßenbegleitend angeordnet werden, erfolgen. Innerhalb der Grünflächen zwischen den Hochbauten können Rigolensysteme und Versickerungsbecken angeordnet und naturnah gestaltet werden. Teilweise können auch bestehende Flächenbefestigungen entsiegelt und neu angelegte Verkehrs- und Hofflächen in abflussreduzierender Bauweise z. B. mit Fugenpflaster ausgeführt werden.

Die Schmutzfracht in EW (Einwohnergleichwerte) setzt sich in der Hochbauzone wie folgt zusammen:

Büros:	1.200 Mitarbeiter (MA) / (3 MA/EW)	= 400 EW
Werkstatt:	360 MA/(2 MA/EW)	= 180 EW
Kantine	1.560 MA/(3MA/EW)	= 520 EW
Summe EW (Hochbauzone) = 400 + 180 + 520 = 1.100 EW		

6.2 Wasserversorgung

Auf der Liegenschaft ist eine kombinierte Trinkwasser- und Feuerlöschwasserversorgung mit Über-/Unterflurhydranten installiert. In der Startphase der Liegenschaftsnutzung mit bestehenden Gebäuden bleibt das System unverändert in Betrieb.

Trinkwasser

Mit dem Neubau von Straßen und Gebäuden wird sukzessive ein separates, neues Trinkwasserversorgungssystem aufgebaut. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung werden hierbei berücksichtigt.

Die künftige Wasserversorgung in der Hochbauzone wurde von der Fa. FACT GmbH im Auftrag der Fa. Tilke GmbH & Co KG, u. A. untersucht. Die für die Vision 2025 im Rahmen des Bebauungsplanes zu erwartenden Trinkwasserbedarfe wurden auf Basis der geplanten Nutzungen prognostiziert.

Maximale Abnahmeleistung 70 m³/h

Maximaler Jahresverbrauch von 25.000 m³/a

Durchschnittlicher Tagesverbrauch 68,5 m³/d

Grundsätzlich ist die vorhandene Infrastruktur mit Transportleitung DN150 von der Pumpstation „Bachzimmerer Straße“ in Immendingen (Förderleistung 2 x 18m³/h) zum Hochbehälter „Kaserne“ (Nennvolumen 650m³) sowie Versor-

gungsleitung DN200 vom Hochbehälter zur Hochbauzone für die prognostizierten Verbräuche ausreichend.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Hochbauzone kann in der Startphase über das beschriebene Trinkwassernetz mit Überflurhydranten wie bisher in der Kaserne sichergestellt werden. Messungen des Wassermeisters vom April 2011 im Kasernengelände haben durchschnittliche Wasserleitungen der Hydranten von 144 m³/h bei einem Fließdruck von 1,5 bar ergeben.

Für die Vision 2025 gibt es in der Untersuchung der Fa. FACT GmbH weiterhin auch das Konzept, die Löschwasserbereitstellung innerhalb der Hochbauzone über ein separates Rohrnetz mit Überflurhydranten von einer Sprinklerzentrale mit Wasserbevorratung und Pumpenanlage gespeist, sicherzustellen. Je nach Anzahl des Einbaus von Sprinkleranlagen in Gebäuden der Hochbauzone ist diese Variante vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche

Die Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Kasernensfläche. Zukünftig ist auch eine autarke Ver- und Entsorgung der Fläche über die öffentlichen Verkehrsflächen möglich (Verweis auf Kap. 13.1).

6.4 Elektrische Energieversorgung

Das Übungsgelände der Bundeswehr wird zurzeit durch drei Anschlüsse (Freileitungen) versorgt:

- 1) Hauptanschluss in der Kaserne (Hochbauzone).
- 2) Anschluss Schießstand (Prüfgelände).
- 3) Anschluss MunDepot (Prüfgelände).

Zukünftige Versorgung des Prüf- und Technologiezentrums:

Das Prüfgelände und die Hochbauzone werden zukünftig über den Hauptanschluss Kaserne versorgt.

Das Prüfgelände wird durch einen 20kV Ring mit acht Trafostationen versorgt, der an den Hauptanschluss Kaserne angeschlossen wird.

Die verschiedenen Trafostationen der Hochbauzone werden sternförmig an den Hauptanschluss Kaserne angeschlossen.

Eine Weiternutzung der bestehenden Anschlüsse Schießstand und MunDepot z.B. für die Bereitstellung von Baustrom wird derzeit geprüft.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen / Mannheim vom 07.04.2014 stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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

Auf die Darstellungen des Umweltberichtes wird verwiesen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichskonzept

Grundsätzlich sind durch die Realisierung des „Prüf- und Technologiezentrums – Hochbauzone“ Eingriffe und Veränderungen in die Landschaft nicht vermeidbar. Die Neustrukturierung der Hochbauzone wird Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt nach sich ziehen.

Der durch die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensräume entstehende naturschutzfachliche Kompensationsbedarf beträgt aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung mehr als 2 Mio. Ökopunkte.

Entsprechend der Bestands- und Eingriffssituation ist v.a. die Inanspruchnahme der höherwertigen Waldflächen innerhalb des Sondergebiets SO 1 von naturschutzfachlicher Relevanz. Dementsprechend wird auch der Ausgleichsbedarf durch waldbezogene Maßnahmen (Waldumbau) im Kommunalwaldbesitz der Gemeinde Immendingen gedeckt. Im Sinne einer möglichst multifunktionalen Kompensation können dadurch auch positive Effekte für den Aspekt Boden erzielt werden und die Maßnahmen tragen zudem zur Deckung des forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs bei. Die Sicherung der Maßnahmendurchführung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag sowie die Übernahme in die Forsteinrichtung.

Auf die ausführlichen Darstellungen und Bilanzierungen im Umweltbericht wird verwiesen.

8 Lärmschutzmaßnahmen

Für das Prüf- und Technologiezentrum wurde durch das Büro Dr. Frank Dröschner, Technischer Umweltschutz aus Tübingen ein gesamthafes „Schalltechnisches Gutachten“ vorgelegt (siehe Anlage zum Bebauungsplan). Da die Gemeinde Immendingen zeitgleich unmittelbar östlich des Prüf- und Technologiezentrums das Industrie- und Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ ausweisen möchte, untersucht das vorliegende Gutachten auch die vom geplanten Industrie- und Gewerbegebiet „Donau-Hegau“ ausgehenden Schallemissionen, soweit dies für die Bauleitplanung erforderlich ist.

Nach den Vorgaben des Immissionsschutzrechts sind Gewerbelärm, Verkehrslärm sowie Sport- und Freizeitlärm - wegen ihrer unterschiedlichen Geräusch- und Störcharakteristik - gesondert zu bewerten.

8.1 Gewerbelärm

An den schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich der Plangebiete gelten für den späteren Anlagenbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Gewerbelärm insgesamt, welche zum Schutz der Anwohner nicht überschritten werden dürfen. Aus planerischen Gesichtspunkten sollen die in den Plangebieten vorgesehenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte jeweils nicht alleine ausschöpfen können, um Spielräume für spätere gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet zu erhalten. Aus diesem Grund sollen die zulässigen Immissionsanteile der einzelnen Plangebiete auf Pegel unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Gewerbelärm beschränkt werden, soweit dies planerisch geboten ist.

Zum Schutz vor Gewerbelärm wird vom Gutachter im Nachtzeitraum eine Geräuschkontingentierung inklusive Zusatzkontingente für einzelne Immissionsorte empfohlen, die im Bebauungsplan übernommen werden. Für den Tagzeitraum ist eine planungsrechtliche Festsetzung von Geräuschemissionen nicht erforderlich, da die Immissionsbeiträge die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Gewerbelärm um mehr als 6 dB(A) unterschreiten (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA-Lärm) und die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte auch ohne Kontingentierung sichergestellt werden können.

8.2 Verkehrslärm

Weiterhin ermittelt und beurteilt das vorliegende schalltechnische Gutachten für das geplante Prüf- und Technologiezentrum die Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen. Da die Zufahrt zum geplanten Prüf- und Technologiezentrum größtenteils über die B311 durch Immendingen und Zimmern erfolgt, werden diese Ortsdurchfahrten schalltechnisch bewertet.

Im Tagzeitraum bedingt das Vorhaben keine Erhöhung des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Straßen. Im Nachtzeitraum bedingt das Vorhaben an den meisten Immissionsorten keine Erhöhung des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Straßen. Soweit vorhabenbedingt höhere Schallimmissionswerte ausgewiesen werden, verbleiben diese unterhalb des Schwellenwerts der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV von 60 dB(A) und die Zunahme beträgt weniger als 3 dB(A).

Somit sind die vorhabenbedingten Änderungen des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Straßen nicht wesentlich im Sinne § 1 Abs. 2 der hier hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV.

Im Ergebnis bedingt das Vorhaben keine relevanten Erhöhungen des Straßenverkehrslärms von öffentlichen Straßen.

8.3 Sport- und Freizeitlärm

Zur Bewertung der Relevanz von Sportlärm in der Nachbarschaft wurden mögliche Nutzungen im Schallgutachten des Sachverständigenbüros Dr. Dröscher schalltechnisch untersucht. Hierbei ergab sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tags und nachts für typische Veranstaltungen an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Somit ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für den Anwohnerschutz gegenüber dem Sportlärm nicht absehbar.

Andere Veranstaltungen als Sportveranstaltungen auf der Gemeinbedarfsfläche sind dem Freizeitlärm zuzurechnen. Zur Bewertung der Relevanz dieses Freizeitlärms in der Nachbarschaft wurden mögliche Nutzungen im Schallgutachten des Sachverständigenbüros Dr. Dröscher zu den Bebauungsplänen Prüf- und Technologiezentrum schalltechnisch untersucht. Hierbei wurde unterstellt, dass heute in Immendingen an anderen Orten ausgerichtete Veranstaltungen auf die Gemeinbedarfsfläche verlegt werden.

Hierbei ergab sich, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts für typische Veranstaltungen auf der Gemeinbedarfsfläche an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Somit ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für den Anwohnerschutz gegenüber Freizeitlärm nicht absehbar. Daher sind Festsetzungen zur Nutzung der Gemeinbedarfsfläche für nicht sportliche Veranstaltungen im Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ nicht erforderlich. Die grundsätzliche Eignung der Gemeinbedarfsfläche für eine Veranstaltungsnutzung steht außer Frage.

Im Übrigen bedarf der Betrieb der bestehenden Sportanlagen für zivile Zwecke sowie der Gemeinbedarfsfläche für derartige Veranstaltungen – im Nachgang der Bauleitplanung – einer baurechtlichen Zulassung der Nutzungsänderung bzw. neuer Baugenehmigungen für wesentlich geänderte oder neue Sportstätten bzw. Nebeneinrichtungen (z. B. Parkplätze) auf der Gemeinbedarfsfläche. In diesen ist der Anwohnerschutz in Bezug auf den Sport- und Freizeitlärm sicherzustellen.

9 Klima und Lufthygiene

9.1 Klima

Durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG wurde ein Klimagutachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan) erarbeitet. Darin wurden insbesondere die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung auf die Durchlüftungsverhältnisse in bestehenden, benachbarten Siedlungen und die bodennahen Lufttemperaturen untersucht.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Planungen in den umliegenden Siedlungen nicht zu wesentlichen Änderungen der Kaltluftströmungen führen, da in dem Betrachtungsgebiet intensive Kaltluftströmungen vorherrschen. Diese Kaltluftverhältnisse wurden anhand der Untersuchung der bodennahen Lufttemperaturen bestätigt. Außerdem wurde festgestellt, dass an Sommertagen und in den sommerlichen Nächten aufgrund der Planungen in umliegenden bestehenden Nutzungen und Siedlungen keine nennenswerten Änderungen der bodennahen Lufttemperaturen zu erwarten sind.

9.2 Luftschadstoffe

Durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG wurde ein Luftschadstoffgutachten (siehe Anlage zum Bebauungsplan) erarbeitet. Darin wurden insbesondere die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Nutzung auf die lufthygienischen Verhältnisse in bestehenden, benachbarten Siedlungen untersucht. Dazu werden die Immissionen ermittelt, die durch den Kfz-Verkehr unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hintergrundbelastung und der lokalen Windverhältnisse zu erwarten sind. Unter Be-

rücksichtigung einer Worst Case Betrachtung wurden einerseits die Immissionen für das Bezugsjahr 2017, dem frühesten Zeitpunkt der Realisierung der Planungen, sowie andererseits die prognostizierten Verkehrszahlen im Planungsfall „Prüfzentrum 2025“, der Verkehrsuntersuchung der Firma Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH, zu Grunde gelegt. Betrachtet werden die Schadstoffe NO₂ (Stickstoffdioxid) und Feinstaub (PM10 und PM2.5). Die Beurteilung erfolgt im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten, das sind Grenzwerte der 39. BImSchV, sowie im Vergleich zum „Prognosenullfall“ (entsprechend Verkehrsuntersuchung der Firma Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH: „Streckenbelastung Ist-Zustand 2013 ohne Kaserne“).

Im „Planfall“ mit Betrieb des Prüf- und Technologiezentrums wurden an den Ortsdurchfahrten im Zuge der B311 gegenüber dem Prognosenullfall etwas höhere NO₂-Immissionen berechnet, die dort jedoch keine Überschreitungen des NO₂-Grenzwertes von 40 µg/m³ erwarten lassen. Innerhalb des Geländes des Prüf- und Technologiezentrums wurde der Einsatz von Dieselfahrzeugen mit der Emissionseinstufung EURO 6 berücksichtigt. Dort sind überwiegend, auch im Nahbereich der Streckenabschnitte, NO₂-Immissionen unter 32 µg/m³ prognostiziert. Nur im direkten Nahbereich von Rollenprüfständen sind höhere NO₂-Immissionen ausgewiesen, die an der benachbarten Bebauung jedoch nicht zu Grenzwertüberschreitungen führen. Bezogen auf den Betrieb des Prüf- und Technologiezentrums ist zu berücksichtigen, dass mit dem Einsatz von Benzinmotoren deutlich geringere NO₂-Immissionen verbunden sind.

Für den „Planfall“ mit Betrieb des Prüf- und Technologiezentrums sind hinsichtlich der PM10-Immissionen innerhalb dieses Geländes teilweise deutliche Auswirkungen des Betriebs zu erwarten, vor allem in der Umgebung der Bereiche nicht befestigter Fahrwege mit entsprechenden werktäglichen Frequentierungen, die im Süden des Prüfgeländes mit großem Abstand zu bestehenden Siedlungen angenommen sind. An der nächstgelegenen Wohnbebauung von Immendingen sind PM10-Immissionen unter 29 µg/m³ prognostiziert, die dort eine Einhaltung des Kurzzeitgrenzwertes erwarten lassen. An nächstgelegener Bebauung zu nicht befestigten Fahrstrecken im Gelände des geplanten Prüf- und Technologiezentrums sind gegenüber dem „Prognosenullfall“ erhöhte PM10-Immissionen nicht auszuschließen, die dort jedoch auch nicht zu Überschreitungen des PM10-Kurzzeitbelastungsgrenzwertes führen.

Die prognostizierten PM2.5-Immissionen liegen an der bestehenden Wohnbebauung bei allen betrachteten Fällen deutlich unter dem Grenzwert von 25 µg/m³ zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Das Gutachten geht vom Entwurf einer möglichen Streckenführung aus. In den Bebauungsplänen wird jedoch die Anordnung der Module nicht festgesetzt. Lediglich im Bereich des Bebauungsplans „Prüf- und Technologiezentrum - Prüfgelände“ im Bereich des Talmannsbergs im Sondergebiet SO 2 wird die Festsetzung differenziert, so dass hier keine Prüfflächen sondern nur Produktpräsentation stattfinden darf. Das Gutachten zeigt auf, dass der Prüfbetrieb auf dem Gelände aus Sicht des Immissionsschutzes für Lufthygiene möglich, der Bebauungsplan damit vollzugsfähig ist. Der konkrete Nachweis der Einhaltung der lufthygienischen Vorgaben und Grenzwerte erfolgt im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren unter Bezugnahme auf den gestellten Genehmigungsantrag.

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Vorbemerkung / Innere Flexibilität der Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden soweit möglich konkretisiert z.B. die Höhenfestsetzungen (Gebäudehöhe max. m ü. N.N., Geländeänderungen, Bezugshöhen) sowie die Art der Nutzung abgestuft.

Weitere Konkretisierungen sind nicht möglich, da das Prüfgelände und die Hochbauzone sehr zukunftsorientiert ausgestaltet werden müssen und einem stetigen Wandel unterzogen sind. Der Vorhabenträger möchte auf einen langen Zeitraum hin möglichst viele Prüfmodule im Gebiet verankern. Dazu gehört ein hohes Maß an Flexibilität, da die technischen Anforderungen an derartige Prüfstrecken immer wieder fortentwickelt werden müssen.

Die Anforderungen an die Absicherung von Technologien (z. B. Assistenzsysteme, alternative Antriebe, CO₂-Optimierung, etc.), aber auch die Anforderung der Märkte müssen durch das Prüfgelände in Zukunft abgedeckt werden. Die BRIC-Staaten (Brasilien, Russland, Indien, China und Südafrika) entwickeln zunehmend eigene Zulassungskriterien, für die geeignete Absicherungsmethoden entwickelt und durchgeführt werden müssen. Aber auch die Vorgaben der EU, der USA oder Deutschland stellen die Automobilindustrie nicht nur bei CO₂, sondern auch bei Geräuschemissionen vor große Herausforderungen.

Weitere neue Entwicklungen, insbesondere die des autonomen Fahrens müssen in den ersten Schritten unter den abgesicherten Bedingungen des Prüfzentrums erfolgen. Auch hier ergeben sich ständig Fortentwicklungen und Fortschreibungen der Prüfbedingungen.

Hinzu kommen Anforderungen durch die von der Politik gewünschte und vorgesehene Elektromobilität, die in ihren technischen und gesetzlichen Auswirkungen heute noch nicht absehbar sind. Elektromobilität wird sich nur durchsetzen, wenn die emissionsfreie Reichweite von batteriebetriebenen Fahrzeugen oder Brennstoffzellen- und Hybridfahrzeugen weiter erhöht wird. Dabei kommt es auch auf die Rückführung der kinetischen Energie ins elektrische Antriebssystem an. Durch die sogenannte Rekuperation, z.B. der Energie, die bisher bei Bremsvorgängen verloren gegangen ist, kann die Reichweite erhöht werden. Auch für die Zertifizierung von Elektrofahrzeugen werden dabei entsprechende Module benötigt, die in Immendingen aufgebaut werden sollen. So ist es derzeit kaum möglich, Prognosen für die nächsten 15 – 20 Jahre hinsichtlich des Aufbaus und der Wirkung von Modulen zu formulieren. Zu schnell ändern sich technische Anforderungen und gesetzliche Bestimmungen.

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 SO 1 – Sonstiges Sondergebiet – Hochbauzone

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung. Die Festsetzung als Sondergebiet folgt der grundsätzlichen und übergeordneten Zielsetzung des Projekts „Prüf- und Technologiezentrum“ und richtet sich nach dem besonderen Nutzungszweck der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung. Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich durch die getroffenen, speziellen und auf die Planungsziele angepassten Festsetzungen vom Gebietstyp eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach der Baunutzungsverordnung. Die Nutzungsbreite eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach §§ 8 und 9 BauNVO ist planungsrechtlich nicht gewollt. Die Größe des Bebauungsplangebietes, seine tatsächliche und rechtliche „Verknüpfung“ mit dem Bebauungsplan „Prüf- und Technologiezentrum – Prüfgelände“ macht eine Konkretisierung auf die definierte Nutzung erforderlich. Mit der Festsetzung als definiertes Sondergebiet werden nicht nur öffentliche Betriebe, sondern auch sonstige erheblich oder nicht erheblich störende Gewerbe- oder Industriebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht den Automobilsektor betreffen, ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist zudem die im GE und GI allgemein uneingeschränkte planungsrechtlich zulässige Produktion/Herstellung von Gütern. Damit wird die raumordnerische und regionalplanerische Bilanzierung der aktuellen und zukünftigen Gewerbeflächen in Immendingen und in der Raumschaft des Verwaltungsverbands planungsrechtlich korrekt abgebildet.

Zulässig sind forschungs- und entwicklungsbezogene Betriebsgebäude (z. B. Büros, Labore, Werkstätten), Prüfstrecken, Prüfflächen, Prüfstände, Parkhäuser, Lagerhäuser und Lagerplätze, jeweils mit den dazugehörigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen sowie Kfz-Abstellplätze und Garagen. Damit wird ein perspektivisches Nutzungskonzept festgesetzt, das über die bereits projektierten Prüfmodule hinaus weitere Entwicklungsspielräume für heute noch nicht absehbare zukünftige Nutzungsentwicklungen offen lässt. So soll ein nachhaltiger Betrieb gesichert werden, der auf neue Anforderungen an die Erprobung, Erforschung und Entwicklung z. B. aufgrund neuer Fahrzeugtechnologien, geänderter Normierungen oder neue Prüfmethode reagieren kann. Zu den zulässigen baulichen Anlagen gehören beispielsweise auch Rollenprüfstände, Lärmschutzwände, Stützmauern und Messeinrichtungen.

In der Hochbauzone sind auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die über den engeren Zweck der Forschung und Entwicklung hinausgehen. Hierdurch wird die eigenständige Verwaltung der Prüfeinrichtungen ermöglicht.

Mit der Zulässigkeit von (mengenmäßig beschränkten) Anlagen und Einrichtungen zur Einzel- und Serienfertigung wird in der Hochbauzone die Möglichkeit eröffnet, Produktionsprozesse zu erproben zu optimieren und für die Serienfertigung vorzubereiten. Diese Nutzung soll aber einen forschungs- und entwicklungstypischen Umfang nicht überschreiten. Das heißt, es werden Fahrzeuge oder Fahrzeugteile in nur relativ geringem Umfang, produziert. Ein dauerhafter oder ausschließlicher Produktionsbetrieb einer Serie wird damit am Standort ausgeschlossen. Diese Form der Produktion soll weiterhin an vorhandenen oder sonstigen Produktionsstätten erfolgen.

Der Standort eignet sich neben der Forschung und Entwicklung auch zur fahrzeugbezogenen Produktpräsentation und -schulung, da im benachbarten Prüf-

gelände die besonderen Anforderungen an die Fahrzeuge abgebildet und die Präsentation und Schulung auf dem Gelände mit nur geringem Aufwand unter Ausschluss der Öffentlichkeit durchgeführt werden können. Weltweit wird mit den unterschiedlichsten Treibstoffarten gefahren, so dass diese Prüfzwecke auch in Immendingen abzubilden sind.

Mit der Zulässigkeit von Betriebstankstellen aller Art wird sichergestellt, dass neben üblichen Verbrennungsmotoren auch innovative Antriebssysteme wie z.B. Elektromotoren und Brennstoffzellen vor Ort aufgeladen bzw. „betankt“ werden können. Damit wird ein dauerhafter und reibungsloser Forschungs- und Entwicklungsbetrieb sichergestellt.

Beherbergungseinrichtungen für Mitarbeiter, Kunden und Besucher, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen, sind zulässig um beispielsweise die für den Betrieb des Prüf- und Technologiezentrums notwendigen Übernachtungsmöglichkeiten für Feuerwehr und Sicherheitspersonal (24-Stunden-Dienste) unterbringen zu können.

Zulässig sind auch selbstständige Antennenanlagen. Diese sind für den Aufbau eines flächendeckenden Funknetzes erforderlich. Unter anderem wird damit ein automatisierter - das heißt fahrerloser - Testbetrieb im Bereich des benachbarten Prüfgeländes ermöglicht. Durch den ferngesteuerten Betrieb können dort fahrerlose Dauerfahrten ermöglicht und Sicherheitsrisiken in einzelnen abgesperrten Modulen minimiert werden.

Die Zulässigkeit von Umspannstationen ermöglicht eine ausreichende Stromversorgung des Prüf- und Technologiezentrums einzurichten, bzw. die im Kasernenbetrieb vorhandenen Umspannstationen weiterhin nutzen zu können.

Betriebsbezogene Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig sofern dem Betrieb zugeordnet sind, um den sozialen Anforderungen an den Betrieb gerecht werden zu können.

Über den genannten eigentlichen Nutzungszweck der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung hinaus sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Die Anlage eignet sich aufgrund der geplanten Fahrbahnen, Prüfflächen, Hofflächen und Werksgebäuden sowie aufgrund der möglichen Einrichtungen für die Produktpräsentation auch für die Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Fest- und Jubiläumsveranstaltungen, Konzerte und anderes. Die Durchführung von Veranstaltungen wird zum Schutz der Umwelt auf max. 5 Veranstaltungen jährlich mit einer Dauer von jeweils maximal 3 Tagen begrenzt. Dabei sind die gesetzlichen Vorschriften wie z. B. die Anforderungen an den Schallschutz (TA-Lärm) oder Sicherheitsanforderungen bei Großveranstaltungen zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, wenn sie für den Betrieb notwendig werden, soweit die dem Betrieb der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung zugeordnet sind.

10.1.2 **SO 2 – Sonstiges Sondergebiet – Ver- und Entsorgung des Prüf- und Technologiezentrums („Hochbauzone“ und „Prüfgelände“)**

Das Gelände und die Gebäude östlich der Landesstraße sollen ihre bisherige Nutzung als „Bauhof“ beibehalten. Es soll der Ver- und Entsorgung des gesamten Prüf- und Technologiezentrum („Hochbauzone“ und „Prüfgelände“) dienen. Die derzeit in dem Gebiet vorhandenen Einrichtungen sollen weiterhin zulässig sein. Dies wird über die Festsetzung ermöglicht.

Eine biologische Abfallbehandlungsanlage ist an dieser Stelle des Plangebietes nicht gewünscht, um eine Beeinträchtigung des angrenzenden geplanten Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ und der Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Hochbauzone durch Immissionen der Anlage zu vermeiden.

10.1.3 **Emissionskontingente**

Die Art der baulichen Nutzung wird in den Sondergebieten eingeschränkt durch eine Emissionskontingentierung im Nachtzeitraum, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt wurde.

Zum Schutz vor Gewerbelärm wird vom Gutachter eine Geräuschkontingentierung inklusive Zusatzkontingente für einzelne Immissionsorte empfohlen, die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen wurde. Demnach sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die vorgegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006 12 nachts (22.00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Aufgrund der räumlichen Verteilung der schutzbedürftigen Nutzungen gelten für einzelne Immissionsorte die um die festgelegten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente. Damit wird eine über das erforderliche Maß hinausgehende Einschränkung des zukünftigen Betriebs vermieden. Hinsichtlich der Lage der Immissionsorte wird auf das Schalltechnische Gutachten des Büros Dr. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz aus Tübingen verwiesen.

Für den Tagzeitraum erscheint eine planungsrechtliche Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten nicht erforderlich, da die Immissionsbeiträge die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Gewerbelärm um mehr als 6 dB(A) unterschreiten (Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm) und die Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte auch ohne Kontingentierung sicher eingehalten werden. Es genügt eine planungsrechtliche Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten für den schalltechnisch maßgeblichen Nachtzeitraum.

Durch die Übertragung von Emissionskontingenten von einer auf eine andere Sondergebietsfläche innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Hochbauzone“ und „Prüfgelände“ und zwischen diesen mit Sicherung durch Baulast soll ermöglicht werden, dass die Nutzung auf einer Sondergebietsfläche, die nicht das gesamte Emissionskontingent in Anspruch nimmt, das nicht benötigte Emissionskontingent einer Nutzung auf einer anderen Sondergebietsfläche zur Verfügung stellt, die intensiver ist, als dies nach dem Emissionskontingent der Teilfläche zulässig wäre.

Die Einhaltung der Lärmkontingente ist im konkreten immissionsschutzrechtlichen- oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu überprüfen. Als Steuerungsmöglichkeit steht gegebenenfalls § 15 BauNVO zur Verfügung, der eine Rechtsgrundlage für Nutzungseinschränkungen ergibt, wenn im konkreten Fall unzumutbare Störungen auftreten sollten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorgenommene Lärmkontingentierung dazu geeignet ist, die von dem

Prüfgelände/ der Hochbauzone ausgehenden Lärmeinwirkungen zu beherrschen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das Sondergebiet SO 1 (Hochbauzone) aufgrund von Erfahrungswerten vorhandener Werkseinrichtungen und anhand des Rahmenplans Vision 2025 für eine Vollaufsiedlung ermittelt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl wird von einer maximalen Angabe ohne die sonst übliche Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ausgegangen. Dafür wurde die GRZ vom Wert im Vorentwurf von 0,5 auf nun 0,75 erhöht, was mit dem Blick auf den zulässigen Maximalwert gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO keinen Unterschied macht. Diese Festsetzung wurde gewählt, da aufgrund der besonderen Nutzung „Prüf- und Technologiezentrum“ die Unterscheidung ob Stellplätze zu Prüfzwecken oder lediglich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden nicht immer eindeutig definiert werden kann. Das gleiche gilt für Nebenanlagen, unterirdische Bauwerke und Garagen. Begriffsunklarheiten auf der Genehmigungsebene können somit vermieden werden. Alle baulichen Anlagen müssen sich in der festgesetzten GRZ von 0,75 wiederfinden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,75) liegt die städtebauliche Dichte unterhalb der Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete.

Im Sondergebiet SO 2 orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung am Bestand. Auch hier wird die Grundflächenzahl als eine maximale Angabe ohne die sonst übliche Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aus den oben genannten Gründen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche schreibt die derzeitige Ausnutzung der Fläche mit Sportflächen und baulichen Anlagen fest und ermöglicht in geringem Maße die Errichtung weiterer Sportanlagen. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% - maximal jedoch bis zu 0,8 – überschritten werden.

Der Berechnung der GRZ und BMZ bzw. GFZ ist als maßgebliche Grundstücksfläche die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Fläche des SO1 und SO 2 bzw. die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf als einheitliches Baugrundstück zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn im Sondergebiet private Verkehrsflächen oder Prüfstrecken hergestellt werden.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird im Sondergebiet SO 1 zum Schutz des Landschaftsbilds in der Regel auf 15m beschränkt. Damit können die vorgesehenen Gebäude im Sondergebiet SO 1 weitestgehend realisiert werden. Da zum Zweck der Forschung und Entwicklung vereinzelt ein Bedarf an höheren Gebäuden besteht, sollen diese stellenweise auch zulässig sein. Deshalb wird für den rückwärtigen, von der Landesstraße weniger einsehbaren Bereich festgesetzt, dass auf 50% der überbaubaren Grundstücksfläche auch Gebäude bis zu

21m Höhe möglich sind. Durch diese Regelung können der Hangneigung entsprechend auch zweigeschossige Werkshallen realisiert werden.

Die Fläche für den Gemeinbedarf liegt an einer exponierten Stelle im Gebiet. Auch hier wird daher zum Schutz des Landschaftsbilds die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 15m beschränkt.

Im Sondergebiet SO 2 orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung am Bestand. Das Logistikgebäude hat eine maximale Höhe von 10,80 m über Gelände zzgl. Technikaufbau. Um die Geländeunterschiede, auszugleichen wird die zulässige Gebäudehöhe mit 12 m festgesetzt. Auch das Silo ist bereits vorhanden und soll weiterhin genutzt werden. Es wird die bestehende Höhe festgesetzt.

Allen Höhenfestlegungen liegen die vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg 2006 zur Verfügung gestellten Informationen über die vorhandene Höhenlage bezogen auf N.N. im Planungsbereich des Bebauungsplans zu Grunde. Diese Überfliegsdaten wurden ausgewertet und im Bebauungsplan als Höhenlinien dargestellt. Da die Höheninformationen durch eine Befliegung ermittelt wurden, können insbesondere in bewaldeten Bereichen Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Nach einer Plausibilitätsprüfung liegen die Abweichungen im offenen Gelände zwischen 0-10 cm und im Wald zwischen 10-50 cm.

Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen gilt im SO 1 das geplante Gelände. Dies resultiert aus der Tatsache, dass das Gelände im SO 1 topographisch bewegt ist. Diese Tatsache wird im Plankonzept der Vision 2025 genutzt, um Terrassen zu bilden und die Gebäude zweigeschossig von unten und oben andienen zu können. Dies entspricht wiederum einer flächensparenden Bauweise. Durch die geplanten Geländebewegungen kann für die Bezugshöhe nicht das vorhandene Gelände herangezogen werden. Die zulässigen Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Herstellung des geplanten Geländes werden über eine entsprechende Festsetzung reglementiert.

Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 3 m auf einer Fläche von maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche überschreiten, wenn sie 2 m von der Gebäudekante zurückversetzt sind. Damit können notwendige technische Bauteile oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe realisiert werden, ohne dominant in Erscheinung zu treten.

Solaranlagen auf baulichen Anlagen sind auf der gesamten Dachfläche zulässig, sobald sie 2 m von der Gebäudekante zurückversetzt und die festgesetzte Gebäudehöhe um lediglich 1,5 m überschreiten. Dadurch sollen Dachflächen zusätzlich für die Aufstellung von Solaranlagen nutzbar sein, um einen Beitrag zur Energiewende leisten zu können. Der ressourcenschonenden Energiegewinnung wurde im Abwägungsvorgang gegenüber dem Landschaftsbild ein höheres Gewicht eingeräumt.

Zusätzlich wird eine maximale Gebäudehöhe in Metern über N.N. festgesetzt, um die Fernwirkung nicht zu beeinträchtigen. Diese gilt als absolute Gebäudehöhe und darf auch nicht mit untergeordneten Bauteilen und Solaranlagen überschritten werden.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe aufgrund konkret nachgewiesener Anforderungen der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung überschritten werden. Mit dieser Ausnahmeregelung sollen betriebsnotwendige Anlagen, die über das festgesetzte Maß hinausgehen ggf. zugelassen werden.

In diesem Sinne werden auch selbstständige Antennenanlagen ohne Höhenbeschränkungen zugelassen, da sie für den Funkverkehr und den automatisierten Betrieb erforderlich sind.

10.3 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Damit werden die vorgesehenen Hallen, längere Überdachungen und längere Gebäudeabfolgen ermöglicht.

Auch bei der Gemeinbedarfsfläche wird für die Errichtung von Sportanlagen oder – hallen von einer Gebäudelänge über 50 m ausgegangen und dies daher im Bebauungsplan gesichert.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne § 23 BauNVO werden Gestaltungsspielräume für die jeweilige Grundstückorganisation eröffnet. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Vorbemerkung Kap. 10.

In der Gemeinbedarfsfläche wird die Überbauung durch Hochbauten auf den östlichen, tieferliegenden Bereich reduziert, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu reduzieren.

10.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung dienen, werden bereits durch den Katalog der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet zugelassen. Mit der zusätzlichen Regelung nach § 14 BauNVO sollen darüber hinaus aber auch Nebenanlagen zugelassen werden, die den sonstigen zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dienen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Nebenanlagen für die Produktpräsentation und -schulung, für Betriebstankstellen, für Veranstaltungen oder für den Betrieb von Solaranlagen. Sie sollen allerdings aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen werden.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen insgesamt zulässig. Dadurch soll ermöglicht werden, dass diese Anlagen in funktionaler Zuordnung zu den Sportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können.

10.6 Stellplätze und Garagen

Siehe Begründung zu Nebenanlagen unter Kap. 10.5 sowie Begründung zur Grundflächenzahl unter 10.2.1.

10.7 Fläche für den Gemeinbedarf

Die vorhandene Sportplatzfläche soll für Gemeinbedarfszwecke zur Verfügung stehen. Neben sportlichen Veranstaltungen sollen dort Freizeitveranstaltungen wie z.B. Gewerbeausstellung und Skateparkparty (Rockkonzert) stattfinden.

Die Gemeinde benötigt dringend eine Verlagerungsmöglichkeit für Nutzungen die heute teilweise auf dem bestehenden Areal für Sport- und Freizeitnutzung

zwischen Immendingen und Zimmern stattfinden. Das Gebiet befindet sich in mehr oder weniger integrierter Lage, was Nutzungskonflikte hervorruft. Langfristig ist es geplant, dass die Flächen einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden

Die Untersuchung des Büros Dr. Dröscher ergab, dass die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Freizeiteinrichtungen, einschließlich Veranstaltungen aller Art hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen mit den benachbarten Nutzungen vereinbar ist.

10.8 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung basiert auf dem nach Straßenverkehrsgesetz notwendigen Anbauverbot entlang von Landes- und Kreisstraßen. Gleichwohl wird somit jedoch sichergestellt, dass die vorhandene Unterführung, die die beiden Sondergebiete verbindet sowie die vorhandenen Leitungstrassen gesichert sind und eine zukünftiger Ausbau der Verbindung mit entsprechender privater Straße und ggf. notwendige zusätzliche Leitungen möglich sind. Die Festsetzung wurde mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Da es sich nicht um Hochbauten handelt, die Verkehrssicherheit auf der Landes- und Kreisstraße somit nicht eingeschränkt wird und es sich um einen Ausbau bereits bestehender Anlagen handelt, ist die Zulässigkeit gegeben. Die bestehenden Gebäude sind von der Festsetzung nicht betroffen, da ihnen der gesetzlich garantierte Bestandsschutz zukommt.

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

Die zum Anschluss an die Landesstraße erforderlichen Flächen werden im Plan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die notwendigen Sichtfreihalteflächen befinden sich innerhalb der Verkehrsflächen und sind daher nicht gesondert festzusetzen.

Die Festsetzung zum „Bereich Unterführung“ ermöglicht die Sicherung der vorhandenen Unterführung und Leitungstrassen zur Verbindung der beiden Sondergebiete und deren Ausbau unter der Landesstraße.

Des Weiteren wird eine private Straße im Bereich der privaten Grünfläche zugelassen, um die Verbindung herzustellen. Bereits heute verbindet eine Fußgängerunterführung unter der L225 das Kasernengelände mit dem Betriebshof. Diese Unterführung soll in Zukunft verbreitert und ggf. verlegt werden können.

Das Zufahrtsverbot ist entlang der Landes- und Kreisstraße eingetragen. Eine Anbindung an die Landes- bzw. Kreisstraße ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

10.10 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die notwendigen Spielräume für bauliche Anlagen, die zur Umsetzung des vorgesehenen innovativen Energiekonzepts oder zur Umsetzung einer zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung erforderlich sind, eingeräumt werden können. In der privaten Grünfläche sind zum Schutz dieser und aufgrund der Anbaubeschränkungen des Landesstraßenge-

setztes nur die notwendigen Leitungstrassen zwischen den Sondergebieten zulässig.

10.11 Grünflächen

Die Festsetzung sichert eine optische Einbindung der Bebauung der Sondergebiete zur Landesstraße hin. Des Weiteren entspricht sie der Forderung der Straßenbauverwaltung, die Begrünung entlang der Landes- und Kreisstraßen den Sicherheitsbestimmungen anzupassen.

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

10.12.1 Dezentrale 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 nicht verschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln, zu versickern und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Die Festsetzung entlastet zudem das Kanalnetz und trägt zur Minimierung von Hochwasserspitzen bei. Die Zulässigkeit von Zisternen zur Brauchwassernutzung verringert die Grundwasserentnahme.

10.12.2 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient vor allem dem Artenschutz. Durch die nächtliche (weiße) 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. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

10.12.3 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist eine ökologisch sinnvolle Maßnahme und soll daher zulässig sein. 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.

10.13 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet befinden sich eine 20 kV-Freileitung, die durch die Hochbauzone und das Prüfgelände im Osten verläuft, eine öffentliche Wasserversorgungsleitung der Gemeinde Immendingen sowie entlang der Landesstraße L225 Leitungen der Telekommunikation, die der Versorgung Dritter dienen. Die Leitungen müssen, um ihre Versorgungsfunktion weiterhin gewährleisten zu können, über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert werden. Die Verlegungs-

möglichkeit der Leitungsrechte wurde aufgenommen, um bei den zukünftigen Planungen in der Hochbauzone flexibel reagieren zu können.

10.14 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Im Bereich der Sondergebiete SO 1 und SO 2 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Herstellung von Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände, Wälle) zulässig. Damit wird ermöglicht, dass die Schallausbreitung durch aktive Schallschutzmaßnahmen bereits nahe der Schallquelle reduziert bzw. die festgesetzte Emissionskontingentierung mit nur geringen Betriebseinschränkungen eingehalten oder unterschritten werden kann.

10.15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Randeingrünung werden zwischen den Sondergebietsflächen und den Verkehrsflächen der L225 private Grünflächen festgesetzt. Mit dieser Randeingrünung soll ein Sichtschutz im Sinne eines Siedlungsrandes zur Landesstraße ausgebildet werden. Des Weiteren entspricht sie der Forderung der Straßenbauverwaltung, die Begrünung entlang der Landesstraße den Sicherheitsbestimmungen anzupassen. Hochstämme müssen daher einen Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand aufweisen.

Um eine standortgerechte Bepflanzung zu gewährleisten werden auch für die Bepflanzung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 Pflanzempfehlungen vorgegeben. 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. In den öffentlichkeitswirksamen Bereichen entlang von Wegen, Stellplätzen und Gebäuden sind auch züchterisch bearbeitete Sorten zulässig, womit der Gestaltung weitere Möglichkeiten eingeräumt werden.

11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

11.1 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung des Gebietes in den überwiegend landschaftlich geprägten räumlichen Kontext. Grundsätzlich sollen Werbeanlagen sich dem Gebäude unterordnen. Deshalb ist eine Überschreitung der realisierten Traufhöhe nicht zulässig. Selbständige Werbeanlagen sind daher ebenfalls bis zur der im Bereich der Landesstraße zulässigen Gebäudehöhe von 15 m zulässig.

Abweichend hiervon können Werbeanlagen auf dem Gebäude aufgestellt werden, sofern es sich um den eingetragenen Firmennamen und/oder das jeweilige Firmenemblem handelt. Damit wird dem Wunsch des Investors entsprochen, der damit an seinem vorhandenen Werbekonzept festhalten kann. Dies gilt auch für einen Turm, der das Firmenlogo trägt mit einer Gesamthöhe von maximal 30 m. Diese Öffnung des Werbekonzepts widerspricht dem Gestaltungsziel insofern nicht, als im vorliegenden Fall kein weitergehender Werbewildwuchs durch sonstige Firmen zu befürchten ist und es sich bei den genannten Anlagen voraussichtlich um bekannte Werbemittel des Vorhabenträgers handeln wird.

Die Verwendung von Werbeanlagen mit wechselndem Licht und der Einsatz von Boostern (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig, da diese Ausprägungen zu unerwünschten und weithin wahrnehmbaren optischen Auswirkungen führen und damit das Gesamtbild der Landschaft beeinträchtigen können.

11.2 Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind regelmäßig bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Einfriedungen über 3 m Höhe, Sichtschutzwände oder Sichtschutzmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn der notwendige Schutz von Anlagen und Einrichtungen der fahrzeugbezogenen Forschung und Entwicklung, samt entsprechenden Fahrzeugen nicht auf andere Weise erreicht werden kann und diese Einfriedungen das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Damit werden Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans – auch außerhalb der Sondergebiete – zugelassen. Mit dieser örtlichen Bauvorschrift sollen die Einfriedungen aber nach Möglichkeit auf das erforderliche Maß von 3 m begrenzt und damit verträglich in das Landschaftsbild eingebunden werden. Ausnahmsweise sind auch höhere Einfriedungen, Sichtschutzwände oder Sichtschutzmauern zulässig, wenn der notwendige Schutz nicht auf andere Weise erreicht werden kann. Das heißt, es sollen primär die Möglichkeiten überprüft werden, den Schutz beispielsweise durch die Randbegrünung zu gewährleisten.

12 Flächenbilanz

Das Prüf- und Technologiezentrum Immendingen umfasst insgesamt ein Plan-
gebiet von ca. 537 ha Größe. Davon umfasst der Bebauungsplan für das Prüf-
gelände den westlichen ca. 493 ha großen Teilbereich, der Bebauungsplan für
die Hochbauzone den östlichen ca. 44 ha großen Teilbereich des Kasernenare-
als.

Geltungsbereich „Hochbauzone“	ca. 44,0 ha	100,0 %
Sondergebiet SO 1	ca. 33,0 ha	75,0 %
Sondergebiet SO 2	ca. 1,7 ha	3,7 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 5,0 ha	11,4 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,8 ha	6,4 %
private Grünfläche	ca. 1,5 ha	3,5 %

13 Bodenordnung / Folgeverfahren

13.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden nicht er-
forderlich, da die Grundstücke vom Investor erworben werden sollen.

Die Grundstücksverhältnisse (Zuschnitt und Eigentum) im Bereich der Gemein-
bedarfsfläche sowie die Ver- und Entsorgung der Fläche sind im weiteren Ver-
fahren zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzustimmen.

13.2 Kosten / Städtebaulicher Vertrag

Soweit für die Gemeinde Immendingen Kosten anfallen, die über den üblichen
Verwaltungsaufwand hinausgehen, wird dies durch einen öffentlich-rechtlichen
Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger
berücksichtigt. Durch städtebaulichen Vertrag wurden bzw. werden insbesonde-
re folgende Inhalte geregelt:

- Kostenübernahme für Planung, Gutachten, besonderen Verwaltungsaufwand und Rechtsberatung,
- Maßnahmen zur öffentlichen Erschließung,
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen,
- Grunderwerb.

14 Anlagen/Quellen

Auf die Auflistung der Anlagen unter Punkt 5 des Textteils wird verwiesen.

Als sonstige Quellen standen die Teilleistungen der Leistungsphasen 1-3 zu den Bebauungsplänen „Prüf- und Technologiezentrum - Hochbauzone“ und „Prüf- und Technologiezentrum - Prüfgelände“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Prüf- und Technologiezentrum“ des Büros fsp.stadtplanung, Freiburg zur Verfügung.

15 Zusammenfassende Erklärung

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan nach § 10 Abs. 4 BauGB eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Immendingen, den

Markus Hugger
Bürgermeister