



# Gemeinde Immendingen

---

## Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

ENTWURF - Stand: 08. Juni 2015

---



**Project GmbH**

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

## Inhalt

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

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 in Kraft getreten am 1. März 2015
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 08.06.2015 als Teil dieser Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

entsprechend Planeintrag (Nutzungsschablone)

3.1.1. **SO** mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ Sonst. Sondergebiet § 11 BauNVO

Im SO ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 790m<sup>2</sup> zulässig.

3.1.2. **GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die eine Fläche von maximal 200 m<sup>2</sup> der durch die Betriebsgebäude des jeweiligen Gewerbebetriebs überbauten Flächen einnehmen dürfen.

Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen sind ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle“ wird auf der Grundlage von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

3.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

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

3.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (GH max.)

Maximale Gebäudehöhe über N.N. laut Planeinschrieb.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika). Bei geneigten Dachflächen ist der obere Bezugspunkt der First.  
Untergeordnete Dachaufbauten für technische Einrichtungen oder zur Belichtung dürfen das jeweils festgelegte Maß um 2,0m überschreiten.

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

Bauweise entsprechend Planeintrag

- o offene Bauweise

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laut „Schalltechnischem Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12.06.2013 ist die geplante Nutzung im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich geeignet. Ein schalltechnischer Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorhaben- bzw. anlagenbezogen durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen.

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

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

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

#### Bauzeitenbeschränkung

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

#### M1 Ersatzhabitate Fledermäuse und Gebäudebrüter

Die im Folgenden aufgeführten Ersatzhabitate für Brutvögel und Fledermäuse sind im SO am neu entstehenden Gebäude anzubringen und auf Dauer zu unterhalten.

Dauerhafte Ersatzhabitate:

- 1 Sperlingskolonie-Nistkasten für Haussperling
- 2 Halbhöhlennistkästen für Hausrotschwanz
- 2 größere Fledermausquartiere

Interimsmaßnahme:

- 1 Nistkasten (Nisthöhle)
- 1 Halbhöhlennistkasten
- 3 Fledermauskästen

Die geeigneten Nistkästen und Spaltenquartiere sind in Form von besiedelbaren Hohlräumen zur Verfügung zu stellen. Diese sind bei der konkreten Hochbauplanung durch Integration in die Fassade oder als äußere Fassadenverkleidung zu berücksichtigen. Die beiden Halbhöhlennistkästen für den Hausrotschwanz können ggf. in der direkten Umgebung an Bäumen angebracht werden.

Die als Interimsmaßnahmen festgelegten Maßnahmen müssen vor dem Eingriff aufgehängt werden. Sie können nach Umsetzung der jeweils zugeordneten dauerhaften Maßnahmen entfernt werden. Bei vorgezogener Umsetzung der dauerhaften Maßnahmen kann auf die Interimsmaßnahmen verzichtet werden.

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

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

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

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

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

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

#### 3.11.1. Pflanzgebote

##### Pflanzgebot 1 – Anpflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern

Je angefangene 40 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum oder eine Gruppe von 6-8 heimischen Sträuchern jeweils gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Abgängige Bäume oder Sträucher müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden. Es sind mindestens 30% dornenreiche Sträucher zu pflanzen.

- Qualität: Hochstamm Stammumfang min. 18-20 cm, Strauch 60-100 cm hoch, mit Ballen
- Baumart: Pflanzenliste 1 oder Pflanzenliste 3

Pflanzgebot 2 – Begrünung von privaten Stellplätzen (ohne Planeintrag)

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

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

## 3.11.2. Pflanzbindungen

Pflanzbindung Pfb1 Erhalt Einzelbaum

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

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

Pflanzbindung Pfb2 Erhalt Gehölzgruppe

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

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

## 3.11.3. Pflanzlisten

## Pflanzenliste 1 Heimische Baumarten

Die Verwendung von Sorten ist zulässig

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

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

## Pflanzenliste 2 Bäume Parkplätze

Die Verwendung von groß- und mittelkronigen Sorten ist zulässig

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

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

## Pflanzenliste 3 Heimische Straucharten

Empfehlung Qualität: 60-100 cm hoch, mit Ballen

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

## Dornenreiche Sträucher

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

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

## 4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

#### 4.1.1. Dachform, Dachneigung

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

#### 4.1.2. Dacheindeckung

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

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

Blechdächer, Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig.

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

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

#### 4.2.1. Unbebaute Flächen

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

#### 4.2.2. Einfriedungen

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

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

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

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

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

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

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

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

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

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



## 5. HINWEISE

### 5.1. Bodenschutz

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

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

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

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

### 5.2. Grundwasserschutz

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

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

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

### 5.4. Altlasten

Die Fläche ist nicht altlastverdächtig.

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

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

### 5.5. Kampfmittel

Es liegt eine Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst AZ: 62-1115.8/TUT-773 (11.01.0213) über einen Teil des Geltungsbereichs vor. Demnach sind Teile der Fläche als bombardierter Bereich gekennzeichnet. Zudem wurden einige „Bombenrichter“ und „Stellungen“ ausgewertet. Es muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen werden flächenhafte Vorortprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart) oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

## 5.6. Denkmalpflege

Bisher sind im Geltungsbereich keine Fundstellen oder Kulturdenkmale bekannt.

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

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktages nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

## 5.7. Alternative Energiekonzepte

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

## 5.8. Baugrund

Für an das Plangebiet angrenzende Flächen liegen zwei objektbezogene Baugrunduntersuchungen vor (beauftragt von privater Seite in den Jahren 2005 und 2013 bezogen auf die Flst. 544 und 529), die allgemeine Hinweise für die Beurteilung der Untergrundverhältnisse geben.

In der Untersuchung für den östlichen Bereich (Flurstück 544) wurde ermittelt, dass in den Auffüllungen, Hangschuttsschichten und im Tallehm mit sehr wechselhafter Baugrundsichtung zu rechnen ist; zudem können örtlich tiefreichende Lehmrisen eingelagert sein.

Die lockeren Auffüllungen sind als nicht tragfähig zu bezeichnen. Der Hangschutt und der Tallehm sind nur gering tragfähig. Die anstehenden Talkiese stellen einen mittel bis gut tragfähigen Baugrund dar.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde bis 3,70 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

Das Gutachten für den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 529) sagt aus, dass der Baugrund aus humosem Oberboden und überwiegend bindigen Auffüllungen besteht, die kiesigem Hangschutt und Donaueschottern auflagen. Grundwasser wurde bis zu einer Endtiefe der Schürfe von ca. 4,00 m nicht angetroffen. Der Untergrund ist überwiegend für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Unter technischen Gesichtspunkten kann eine Flachgründung mit ggf. vertiefenden Einzel- und Streifenfundamenten durchgeführt werden. Die im Gebiet erkundeten Auffüllungen können vor Ort ohne Tragfähigkeitsanforderung wieder eingebaut oder anderweitig in der Einbaukonfiguration Z 1.2 nach der VwV Bodenverwertung verwertet werden.

Zur Beurteilung des Untergrundes sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu erstellen. Diese dienen sowohl dem Nachweis der Bauwerksgründung wie auch der Art der Ableitung des sauberen Dachflächenwassers (siehe Festsetzung 3.8).

Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 0.

## 5.9. Beleuchtungsanlagen

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

## 5.10. Immissionen durch Bahnbetrieb

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

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

### **5.11. Pflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen**

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

### **5.12. Interessen der militärischen Landesverteidigung**

In südlicher Richtung befinden sich der Standortübungsplatz bzw. die Standortschießanlage Immendingen und die Oberfeldwebel-Schreiber-Kaserne. Es ist mit Lärmbelästigungen durch den militärischen Übungsbetrieb (Tag und Nacht) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass daraus keine Rechtsansprüche gegen den Bund abgeleitet werden können und eventuell notwendig werdende bauliche Schallschutzmaßnahmen von den Grundstückseigentümern zu realisieren sind.

### **5.13. Geländenahe Hochwasserstand**

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

### **5.14. Auswirkungsanalyse Ansiedlung Drogeriemarkt**

Zur Überprüfung möglicher städtebaulicher und nahversorgungsrelevanter wie auch möglicher raumordnerischer Auswirkungen wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Februar / Mai 2015 erstellt.

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

### **5.15. Vorschriften**

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

**5.16. Planfertigung**

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

**Aufgestellt:**

Esslingen, 08.06.2015

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

**Koordination**

Gemeinde Immendingen

-----  
**Manfred Hagelstein**

-----  
**Markus Hugger**  
Bürgermeister