

Projekt

GEMEINDE IMMENDINGEN



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET
"DONAU-HEGAU"

Planungsphase

SATZUNG

Planinhalt

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN



Project GmbH

Planungsgesellschaft
für Städtebau,
Architektur und Freianlagen

Projekt-Nr.

13.076

Bearbeiter

N. POLLICH

Maßstab

1:1000

Datum

18.05.2015

Unterschrift

Rulter Straße 1

73734 Esslingen

Telefon 0711 34585 - 0

Telefax 0711 34585 - 70

www.project-gmbh.de

info@project-gmbh.de

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses
und erneuter Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans | am 12.09.2011 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.37 | am 16.09.2011 |
| 3. Beschluss Vorentwurf und Änderung Abgrenzung | am 03.12.2012 |
| 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung | am 14.02.1013 |
| 5. Beschluss Änderung Abgrenzung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | am 24.11.2014 |
| 6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt Nr. 48 | am 28.11.2014 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes | vom 08.12.2014
bis 23.01.2015 |
| 8. Beschluss Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | am 30.03.2015 |
| 9. Öffentliche Bekanntmachung der Erneuten Auslegung im Mitteilungsblatt Nr.14 | am 02.04.2015 |
| 10. Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes | vom 09.04.2015
bis 30.04.2015 |
| 11. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 18.05.2015 |

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Teil dieses Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom 18.05.2015 überein.
Das Verfahren gem. § 10 wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Immendingen, den **18. Mai 2015**


Bürgermeister



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. 21
am **22. Mai 2015**

Immendingen, den **26. Mai 2015**


Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

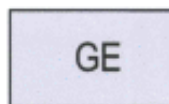
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	EFH=Erdgeschossfertigfußbodenhöhe GHmax.=maximale Gebäudehöhe THmax.=maximale Traufhöhe
Grundflächenzahl GRZ	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)



Industriegebiete GI
(§ 9 BauNVO)

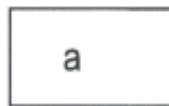


Gewerbegebiete GE
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

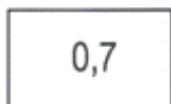


Baugrenze
(§ 23 BauNVO)



abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl GRZ
(§ 19 BauNVO)



Gebäudehöhenbeschränkung
in Meter über EFH
(§ 16 (2) 4 BauNVO)



Erdgeschossfertigfußbodenhöhe
in Meter über N.N.
(§ 16 (2) 4; § 18 (1) BauNVO)



Traufhöhenbeschränkung
in Meter über EFH
(§ 16 (2) 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§9 (1) 11 BauGB)



Gehweg
(§9 (1) 11 BauGB)



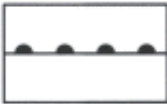
Feldwege



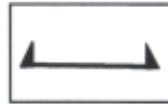
Öffentliche Parkfläche
(§9 (1) 11 BauGB)



Anbauverbotsstreifen
Landes- und Kreisstraße im
Außenbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§9 (1) 4, 11 BauGB)



Bereich ohne Ausfahrt auf die K 5928
(§9 (1) 4, 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Flächen für die Wasserversorgung,
hier: Löschwasserbehälter LWB
(§ 9 (1) 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 (1) 18a BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

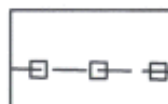


Bäume anpflanzen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

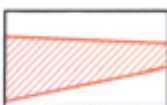
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher
Höhenfestsetzungen



Sichtfeld nach RAS 06



Gemeinde Immendingen

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Donau - Hegau“



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG - Stand: 18. Mai 2015



PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

Inhalt

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5.	HINWEISE.....	11

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.04.2013

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Lageplan des Planungsbüros Project GmbH, Esslingen vom 18.05.2015 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. **GI** Industriegebiet. § 9 BauNVO

Die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung „Tankstelle“ wird auf der Grundlage von § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.

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

Die Geruchsimmissionswerte von Betrieben und Anlagen haben die zulässigen Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL einzuhalten, zudem sind die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung unter 3.1.4 einzuhalten.

3.1.2. **GE** 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 m² der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen dürfen.

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.

Die Geruchsimmissionswerte von Betrieben und Anlagen haben die zulässigen Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL einzuhalten, zudem sind die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung unter 3.1.4 einzuhalten.

3.1.3. Geräuschkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK tags und nachts

Teilfläche (TF)	LEK tags [dB(A)/m²]	LEK nachts [dB(A)/m²]
TF 1 (GE „Donau-Hegau“ Teilfläche West)	60	47
TF 2 (GE „Donau-Hegau“ Teilfläche Süd)	60	48
TF 3 (GI „Donau-Hegau“ Teilfläche Südost)	65	56
TF 4 (GI „Donau-Hegau“ Teilfläche Nordost)	69	61

Die Lage der Teilflächen ergibt sich aus der Übersichtskarte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie aus dem Schalltechnischen Gutachten Dr. Dröscher vom 01.08.2013 / 29.01.2014. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Übertragung von Emissionskontingenten einer Teilfläche auf eine andere Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist.

Dabei ist durch Baulast sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass die Nutzung auf einer Teilfläche, die nicht das gesamte Emissionskontingent in Anspruch nimmt, das nicht benötigte Emissionskontingent einer Nutzung aus einer anderen Teilfläche zur Verfügung stellt, die intensiver ist, als dies nach dem Emissionskontingent der Teilfläche zulässig wäre.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das aus dem für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingent resultierende Immissionskontingent einhält.

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

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend Planeinschrieb als Höchstmaß.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO bis max. 0,8 überschritten werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) über N.N. entsprechend Planeinschrieb.

Von der festgesetzten EFH darf +/- 1,0m abgewichen werden.

Maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe

Maximale Gebäudehöhe und maximale Traufhöhe über EFH entsprechend Planeinschrieb.

Bei Flachdächern ist die Festsetzung der maximalen Traufhöhe nicht anzuwenden.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika). Bei geneigten Dächern wie Sattel-, Pult-, Tonnen- und Sheddächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante First.

Bei geneigten Dachflächen wird als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand an der Traufseite mit der Dachhaut festgelegt.

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

a1 abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.5. Aufteilung der Verkehrsflächen / Sichtfelder an Straßeneinmündungen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Gehweg und Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich.

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 5 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

3.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. ohne Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Private Zu- und Ausfahrten auf die L 225 und die K 5928 sind im Bereich der mit der Signatur für „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ im zeichnerischen Teil versehenen Abschnitte nicht zulässig.

Eine private Ausfahrt auf die K 5928 ist im Bereich der mit der Signatur für „Bereich ohne Ausfahrt auf die K 5928“ im zeichnerischen Teil versehenen Abschnitte nicht zulässig.

3.7. Vermeidung von Versiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Für die erforderliche Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Tuttlingen zu beantragen.

Bezüglich des Niederschlagswassers der befestigten Hofflächen der privaten Grundstücke gilt, dass pro 10.000m² Grundstücksfläche max. 30,5l/s dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden dürfen. Sollte aufgrund der Bebauung des Grundstückes mehr Niederschlagswasser anstehen, so ist für das Niederschlagswasser auf dem Grundstück Rückhaltevolumen zu schaffen und das Niederschlagswasser gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Entwässerung der Hofflächen ist im Entwässerungsge-such fachtechnisch nachzuweisen.

Das Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

3.9. Flächen für die Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche dient der Erstellung eines Löschwasserbehälters LWB.

3.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)Maßnahme 1: Erhalt und Entwicklung von besonnten Böschungen und Waldrändern

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als Maßnahmenfläche 1 gekennzeichneten Fläche ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu sichern und fachgerecht zu pflegen.

Ziel ist ein stufig aufgebauter Laubbaumbestand mit Sträuchern und Saumgesellschaften.

Abgängige Bäume und Sträucher des Gehölzbestandes sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Der südliche Teil der Maßnahmenfläche ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Die offene Steinböschung sowie der Waldsaum ist als Lebensraum und Sonnenplatz der Zauneidechse dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Baum- und Strauchpflanzungen auf den südlich angrenzenden Flächen, welche die Maßnahmenfläche verschatten, sind nicht zulässig.

Maßnahme 2: Rohbodentümpel (Laubfrosch)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als Maßnahmenfläche 2 gekennzeichneten Fläche ist der dort gelegene Rohbodentümpel incl. eines Pufferstreifens von mind. 20m nach Norden und Westen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Das Laichgewässer des Laubfroschs ist als Rohbodentümpel zu erhalten. Der Tümpel muss jährlich im Herbst/Winter nach dem Austrocknen gepflügt werden. Der Tümpel und die Uferbereiche sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Das Gewässerumfeld ist als Ackerfläche zu erhalten oder kann mit einer geeigneten Saatmischung (Hochstaudenflur) begrünt werden. Zur Offenhaltung ist die Ackerfläche zu pflügen oder die Ansaat einmal jährlich im Oktober zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Die Fläche ist nach Norden und Westen mit einem Bauzaun zu sichern. Es wird empfohlen, diese Sicherung durch die Anlage eines Amphibienschutzzauns (z.B. aus senkrecht eingegrabener Teichfolie) zu verbessern.

Maßnahme 3: Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der gesetzlichen Schonfrist für Brutvögel im Zeitraum 01.10. - 28.02. erfolgen. Gleiches gilt für Baumfällarbeiten oder Gehölze die auf den Stock gesetzt werden.

Maßnahme 4: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Für die Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind umweltverträgliche Leuchtmittel (Natriumniederdruckgasentladungslampen, Natriumhochdruckgasentladungslampen, LED) sowie insektendichte Lampengehäuse, die kein Streulicht erzeugen, zu verwenden.

Maßnahme 5: Niederschlagswasserrückhaltung

Das anfallende Dachwasser ist getrennt vom Schmutzwasser und Hofwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Maßnahme 6: Extensive Dachbegrünung

Dachflächen im GE sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, es ist anteilig Oberboden zu verwenden.

Maßnahme 7: Öffentliches Grün

Die öffentlichen Grünflächen, außerhalb der Maßnahmenfläche M1, sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 30%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut; Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Verwendung von Düngemitteln, organischen Dünger oder Pestiziden auf diesem Flurstück ist nicht gestattet.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 1 – 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Maßnahme 8: Gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Flächen, die nicht als Betriebsgelände genutzt werden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind dem landschaftlichen Charakter entsprechend stukturreich zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

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

3.11.1. Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (Pfg1): Anpflanzung von Straßenbäumen auf überwiegend privatem Grund

Die im Plan mit Pfg 1 gekennzeichneten Bäume sind gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen.

Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Die im Plan dargestellten Bäume können zur Sicherung von Ein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,0m verschoben werden.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 20-25 cm

Baumart: Pflanzliste 2

Pflanzgebot 2 (Pfg2): Anlage einer Feldhecke

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche mit „Pfg 2“ sind flächig heimische Sträucher und Bäumen der Pflanzenliste 3 zur Anlage einer Feldhecke zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

- Qualität: 2 x v., Höhe 60-100 cm
- Art: Pflanzenliste 3

Pflanzgebot 3 (Pfg3): Entwicklung einer Flachlandmähwiese auf privatem Grund

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche mit „Pfg 3“, ist als magere Flachlandmähwiese zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Entwicklung der Flachlandmähwiese ist das Schnittgut von anderen, diesem Biotoptyp entsprechenden, Wiesen mittels Heudrusch auf der Fläche auszubringen.

Die Verwendung von Düngemitteln, organischen Dünger oder Pestiziden auf diesem Flurstück ist nicht gestattet.

Pflege: Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 1 bis 2-schürigen Mahd pro Jahr nach der Kräuterblüte. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Schnittgut ist abzuräumen.

3.11.2. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Heimische Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
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

Heimische Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

Straßenbäume

Die Verwendung von groß- und mittelkronigen Sorten ist zulässig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste 3

Heimische Bäume und Sträucher für die Pflanzung einer Feldhecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3.12. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) und i.V.m. § 135a Abs. 2 (1) BauGB)**3.12.1. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) und i.V.m. § 135a Abs. 2 (1) BauGB) zur Übernahme planinterner Maßnahmen**

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Planintern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Die Erhaltung und Entwicklung von besonnten Böschungen und Waldrändern (Maßnahme 1), die Erhaltung des Rohbodentümpels (Maßnahme 2), die Ansaat der öffentlichen Grünflächen (Maßnahme 7), die Anpflanzung von im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf öffentlichem Grund dargestellten Straßenbäumen (Pflanzgebot 1 insgesamt 3 Stück) sowie die Anlage einer Flachlandmähwiese auf privatem Grund (Pflanzgebot 3).

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und -flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

3.12.2. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) und i.V.m. § 135a Abs. 2 (1) BauGB) zur Übernahme planexterner Maßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Planextern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

Die Anlage einer Flachlandmähwiese (Maßnahme E1) auf dem Flurstück Nummer 542/2 Gemarkung Mauenheim, die Bodensanierung der ehemaligen Maschinenfabrik (Donaupark / Maßnahme E2), der Waldumbau zu standortgerechtem Buchen-Mischwald (Maßnahme E3) auf dem Flurstück Nummer 5102/1 Gemarkung Hattingen, die Entwicklung eines stabilen Waldrandes und Waldumbau zu einem standortgerechten Buchenwald

(Maßnahme E4) auf dem Flurstück Nummer 807 Gemarkung Immendingen und die Anlage eines Blühstreifens für die Feldlerche (Maßnahme CEF 1) auf dem Flurstück Nummer 1153 Gemarkung Hattingen.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und -flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

Der durch die planexternen Kompensationsmaßnahmen entstehende Überschuss an Wertpunkten wird mit einer gesamt Summe von 30.069 Wertpunkten dem Ökokonto der Gemeinde Immendingen gutgeschrieben.

Der Überschuss an forstrechtlicher Ausgleichsfläche durch die Waldumbaumaßnahme (Maßnahme E3) auf dem Flurstück Nummer 5102/1 Gemarkung Hattingen steht für späteren forstrechtlichen Ausgleichsbedarf der Gemeinde Immendingen zur Verfügung.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

4.1.1. Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer (auch mit versetzten Dachflächen) und Pultdächer bis maximal 18° Dachneigung. Weiterhin sind Sheddächer zulässig, für deren nichtverglaste Dachfläche ist eine maximale Dachneigung von 18° zulässig.

4.1.2. Dacheindeckung

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig. Dachflächen von Neubauten in den als Gewerbegebiet GE festgesetzten Baufeldern sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, es ist anteilig Oberboden zu verwenden.

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 und die Flächen, die nicht als Betriebsgelände genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind dem landschaftlichen Charakter entsprechend strukturreich zu gestalten, zu begrünen und zu pflegen.

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 und zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten.

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

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

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.

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 (NatSchG BW)

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

5.4. Altlasten

Im Gebiet sind keine Altlasten bekannt.

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. 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.

5.6. Alternative Energiekonzepte

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

5.7. Angrenzende klassifizierte Straßen

Die Bebauung grenzt an klassifizierte Straßen an.

Laut § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ist entlang der L 225 im Außenbereich ein anbaufreier Streifen mit 20 m Breite, entlang der K 5928 mit 15 m freizuhalten. Die Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauNVO sowie Garagen.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind direkte Zufahrten von den Grundstücken auf die Landes- und Kreisstraße nicht zulässig.

Aus dem Baugebiet darf der Landes- bzw. Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen kein Abwasser oder Oberflächenwasser zugeleitet werden

In der Anbaubeschränkungszone zwischen 20 und 40 m (L 225) bzw. 15 und 30 m (K 5928) dürfen nur Werbeanlagen, die sich am Ort der Leistung befinden, erstellt werden.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet ist.

5.8. Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird daraufhin gewiesen, dass auf an das Plangebiet grenzenden Flächen Landwirtschaft betrieben wird und mit Emissionen, sei es in Form von Spritzmitteln, Gülle, Pflanzenteilen, Staub oder lauten Maschinengeräuschen, zu rechnen ist.

5.9. Baugrund

Auf das „Baugrundgutachten“ des Ing.-Büro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser, Rottweil vom 12.04.2012 wird hingewiesen. Dieses kommt i. W. zu folgendem Ergebnis:

Der Baugrund zeigt überwiegend einen relativ gleichmäßigen Schichtaufbau auf. Unter dem Mutterboden, welcher im Mittel eine Mächtigkeit von ca. 30cm aufweist, wurden zunächst entfestigte, verlehnte Kalksteine / Kalksteinschotter ohne Felsverband angetroffen. Mit zunehmender Tiefe zeigt sich ein Felsverband von überwiegend stark verlehnten, klüftigen Kalksteinplatten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Wasser im Bereich der klüftigen Kalksteinbänke versickert werden kann.

Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 1.

Bei der Gründung gewerblich genutzter Gebäude mit Einzel- und Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe liegt das Gründungsniveau, sofern keine Unterkellerung geplant ist, in der Regel auf entfestigten, verlehnten Kalksteinschottern der Massenkalksteine.

Detaillierte Informationen sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

5.10. Verkehrsbeziehungen

Die Thematik Verkehr wurde bereits in den räumlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Prüf- und Technologiezentrum“ abgearbeitet. Bei den dortigen Aussagen zur Verkehrsbelastung im der „Verkehrsuntersuchung Daimler AG Prüf- und Technologiezentrum Immendingen“ des Büros Praxl + Partner, Filderstadt vom 25.11.2013 wurde das geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“ berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass der durch das Prüfzentrum ausgelöste Verkehr im Planungsfall 2025– trotz summarischer Verkehrszunahme gegenüber dem Kasernenverkehr 2013 – eine wesentlich geänderte Richtungsverteilung mit Schwerpunkt in Richtung der A 81 Anschlussstelle Geisingen aufweist. Dadurch ergibt sich beim Vergleich Planungsfall 2025 und Prognosenußfall 2025 eine geringfügige Verkehrsabnahme in Richtung Mauenheim. Daraus ergibt sich weiter, dass im Ortsteil Barga der Stadt Engen und im Bereich der Ortsdurchfahrt Engen im Planungsfall 2025 gegenüber dem Prognosenußfall 2025 nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Detailliertere Aussagen sind dem Gutachten und der Begründung zu entnehmen.

5.11. Beleuchtungsanlagen

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

5.12. Straßenbreiten

Die angegebenen Straßenbreiten beinhalten immer die notwendigen Randeinfassungen. Die Grenze der öffentlichen Erschließung ist damit immer als Hinterkante der notwendigen Randeinfassung festgelegt.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Der für den Halt der Grenzbauteile und der Straßenbeleuchtung notwendige Hinterbeton, sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5.13. Planfertigung

Bebauungsplan:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
Artenschutzrechtliches Gutachten:	Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen Ruiter Straße 1 73734 Esslingen
	In Zusammenarbeit mit: Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Jürgen Trautner Johann-Strauß-Straße 22 70794 Filderstadt
Schalltechnisches Gutachten:	Dr. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz Lustnauer Straße 11 72074 Tübingen
Verkehrsuntersuchung (im Rahmen der Verfahren „Prüf- und Technologiezentrum“)	Praxl + Partner Beratende Ingenieure GmbH Metzinger Straße 40 70794 Filderstadt

Aufgestellt:

Esslingen, 18.05.2015

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Koordination

Gemeinde Immendingen

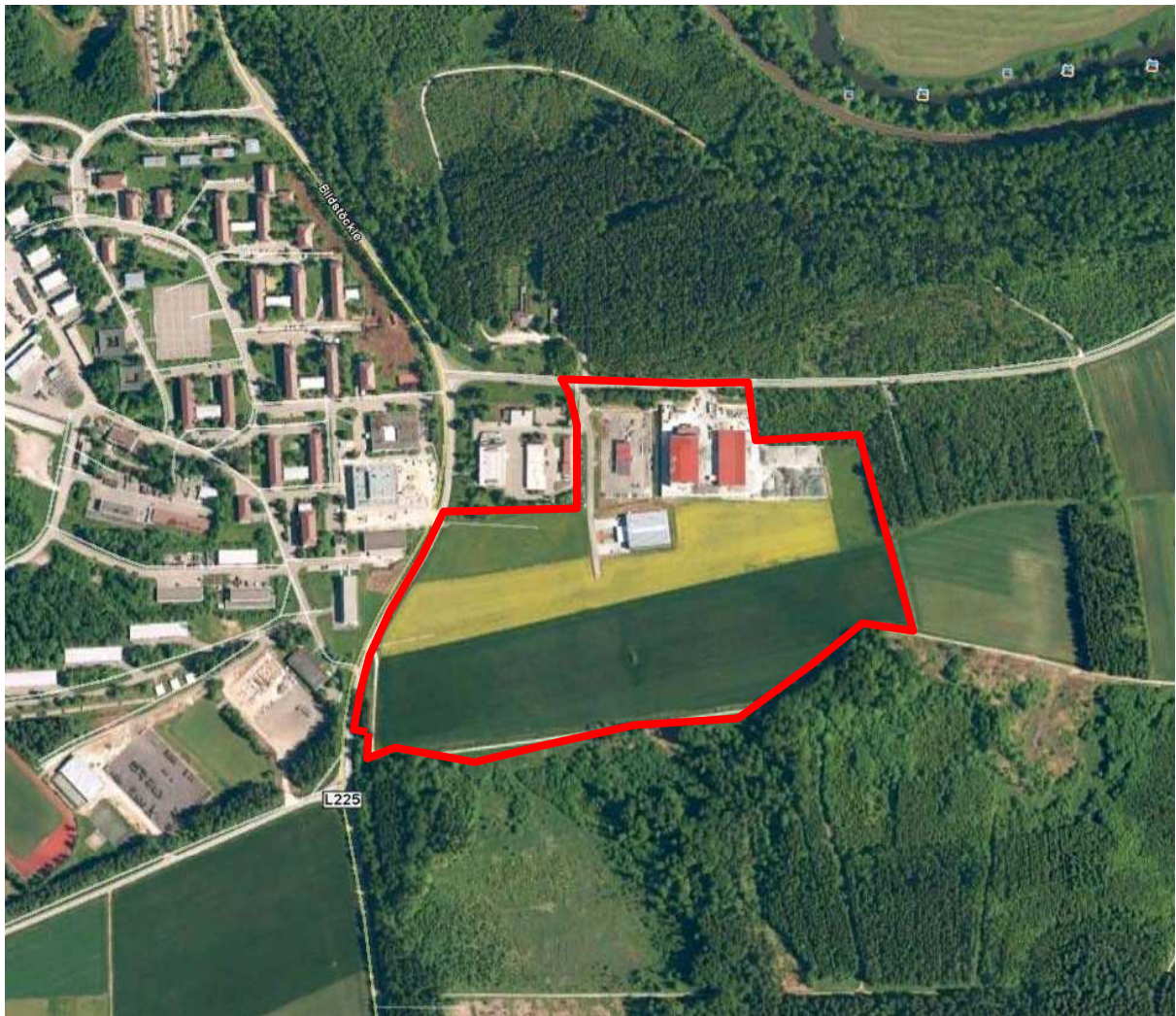
Manfred Hagelstein

Markus Hugger
Bürgermeister



Gemeinde Immendingen

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Donau - Hegau“



BEGRÜNDUNG

SATZUNG - Stand: 18. Mai 2015



PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	3
2.	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	3
3.	GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT	4
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	14
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	15
7.	UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	16
8.	FLÄCHENBILANZ.....	16
9.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	16
10.	ANLAGEN.....	17

Anhang

Anhang 1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Gemeinde Immendingen liegt landschaftlich reizvoll an der Donau direkt an der B 311, die Autobahn A 81 Stuttgart - westlicher Bodensee befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Gemeinde liegt zudem am Kreuzungspunkt der Eisenbahnlinien Offenburg - Konstanz, Freiburg - Ulm so wie am Ausgangspunkt der Strecke Immendingen – Blumberg - Waldshut.

Immendingen befindet sich aktuell im Wandel vom Bundeswehr- zum Technologie-Standort. Der Automobilkonzern Daimler wird auf der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Fläche der Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne ein neues Prüf- und Technologiezentrum errichten.

Der Konzern hat das ca. 500 Hektar große Areal erworben und hat im Übungsplatzbereich bereits mit dem Bau der Teststrecken begonnen, zeitnah soll das Prüfzentrum (z.B. Entwicklung von Alternativantrieben oder Assistenz-Systemen) eröffnet werden. Nach heutigem Kenntnisstand wird die Kaserne Anfang 2016 von Daimler übernommen und zuletzt der Schießstand bis Anfang 2017 geschlossen.

Aufgrund der allgemeinen Standortgunst und der geschilderten aktuellen Entwicklung ist eine steigende Nachfrage nach gewerblichem bzw. industriellem Bauland vorhanden bzw. absehbar.

Die Gemeinde will die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, Interessenten z.B. aus dem Bereich der Automobilzulieferung, aber auch aus sonstigen Sparten, Flächen im unmittelbaren Umfeld anzubieten. Insofern ist es sinnvoll, das bereits teilweise bebaute Gebiet „Donau – Hegau“ zu erweitern. Hierfür gibt es seit den 1990er Jahren entsprechende Überlegungen, die nun modifiziert umgesetzt werden können.

Zudem erweitert aktuell ein bereits ansässiger Betrieb für Glasrecycling, weitere Entwicklungen müssen planungsrechtlich gesteuert werden.

Es bietet sich nun generell die Gelegenheit, die mangelhafte und unzufrieden stellende planungsrechtliche Situation zu lösen (siehe auch 3.3 Bebauungspläne).

2. ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Gebiet liegt in relativ isolierter Lage südlich des Gemeindegebietes von Immendingen. Es schließt unmittelbar an das nordwestlich des Geltungsbereichs liegende Bundeswehrdienstleistungszentrum an. Dieses ist der westlich gelegenen Oberfeldweibel-Schreiber-Kaserne zuzuordnen, die in den kommenden Jahren eine grundlegende Umnutzung im Rahmen der Konversion von militärisch genutzten Flächen erfährt.

Im Norden des Geltungsbereichs befinden sich drei Betriebe mit Gebäuden, Hallen und Lagerflächen.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine Unternehmensgruppe, die die Aufbereitung von Flach-, Draht- und Verbundglas und fachgerechte Entsorgung der nicht wiederverwertbaren Abfallstoffe durchführt. Zum anderen ist ein Unternehmen ansässig, das Altreifen mittels einer Reifengranulierungsanlage verwertet. Zuletzt ist noch ein Sachverständigenbüro für das Dachdeckerhandwerk zu nennen.

Der Großteil der Flächen im Plangebiet ist jedoch unbebaut und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände stellt sich als flache Mulde dar mit Tiefpunkt im Bereich der Grenze zur bestehenden Gewerbebebauung mit leichten Anstiegen zum Wald in südlicher und zur K 5928 in nördlicher Richtung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde abweichend zum Aufstellungsbeschluss vom 12.09.2011 und zum Beschluss des Vorentwurfes vom 03.12.2012 verändert.

Herausgenommen aus dem Geltungsbereich wurde bereits zum Vorentwurf im Nordosten die bestehende Waldfläche auf dem Flurstück 807, da diese vor allem aufgrund des Artenschutzes unverändert erhalten bleiben soll.

Anpassungen des Geltungsbereichs entlang der L 225 wurden erforderlich, da der Anschluss des Gebietes an die Landesstraße neu geplant wurde. Im Zuge der Ansiedlung des Prüf- und Technologiezentrums werden zwei Kreisverkehrsplätze hergestellt, am südlichen Kreisverkehr wird ein Anschluss in das Gewerbe- und Industriegebiet führen. Der Geltungsbereich deckt sich dort mit dem des benachbarten Bebauungsplanes.

Derzeit ist geplant, die beiden Kreisverkehre nach Abschluss der Maßnahmen der Daimler AG zum Bau des Prüf- und Technologiezentrums, voraussichtlich 2017 / 2018, zu realisieren.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:



im Norden

durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 106/2 (Kreisstraße K 5928), 828 (Bundeswehrdienstleistungszentrum) und die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 807

im Osten

durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 807

im Süden

durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1465 (Wald)

im Westen

durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 828 (Bundeswehrdienstleistungszentrum), 1466 (Landesstraße L 225) und einer neuen Linie, die das Flst.-Nr. 816 in der Südwest-Ecke entlang des geplanten Kreisverkehrsplatzes durchschneidet

Im Planungsgebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

807, 807/1, 807/2, 815, 816, 816/4, 816/5, 816/6, 816/7 (unterstrichene Flurstücke sind nur teilweise enthalten)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 163.560 m² (ca. 16,4 ha). Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3. GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT

3.1. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Nach dem Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003, ist Immendingen / Geisingen als Unterzentrum (Doppelzentrum) ausgewiesen.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

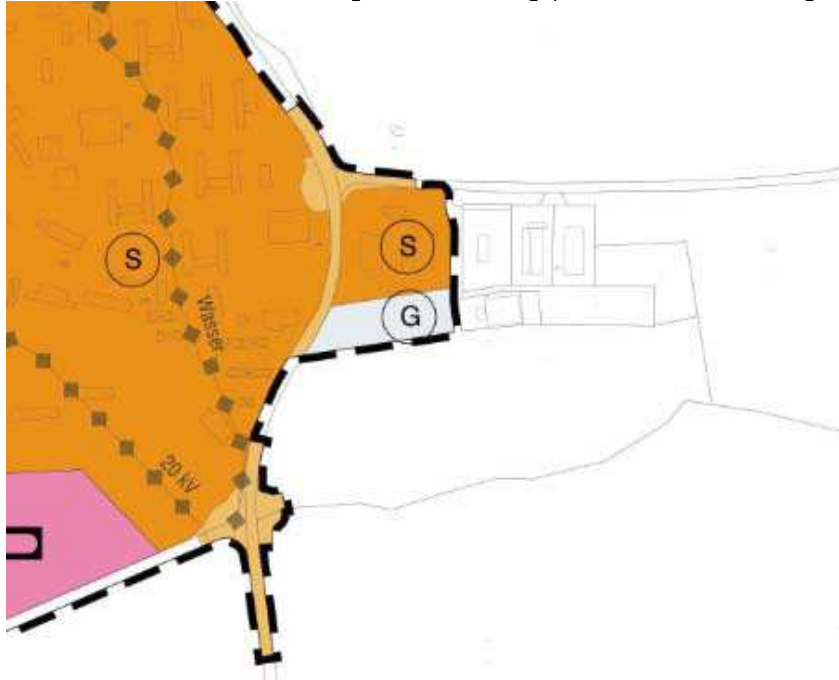
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung vom 02.06.1997 ist der überwiegende Teil des Gebiets als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, das Flurstück 816/4 (südlich des Bundeswehrdienstleistungszentrums) ist als Sondergebiet dargestellt, diese Teilfläche soll künftig ebenfalls gewerblich genutzt werden.

Diese Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Daimler-Ansiedlung, welche mit Datum vom 31.07.2014 vom Landratsamt Tuttlingen genehmigt wurde und seit den öffentlichen Bekanntmachungen in den Mitteilungsblättern der Stadt Geisingen (vom 20.08.2014) und der Gemeinde Immendingen (vom 22.08.2014) rechtskräftig ist.

Plankarte 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1997 o.M.



Plankarte 2: Ausschnitt Änderung Flächennutzungsplan, Büro Dr. Baldauf, genehmigt am 31.07.2014 o.M.



3.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Gebiet wurde per Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.1993 (damals noch unter der Bezeichnung „Krefzgen“) ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Dieser Beschluss wurde im Mitteilungsblatt vom 05.02.1993 veröffentlicht. Mit weiterem Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2008 wurde die Gebietsbezeichnung von „Krefzgen“ in „Donau-Hegau“ umbenannt.

Verfahrensrechtlich wurden seit dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1993 keine weiteren Schritte durchgeführt. Für die bis dato im Gebiet beantragten und erstellen Gebäude wurden die Baugenehmigungen vom Landratsamt Tuttlingen jeweils mit der Maßgabe erteilt, alsbald das Bebauungsplanverfahren weiter zu führen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete Entwicklung des Gebietes sicherzustellen.

Die Aufhebung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses und der erneute Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Donau – Hegau“ wurde schließlich am 12.09.2011 im Gemeinderat gefasst.

3.4. Aussagen Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom Mai 1997 beinhaltet eine Verträglichkeitsuntersuchung für das geplante Baugebiet. Die Bezeichnung lautete damals I 5 „Krefzgen“, die betrachtete Fläche hatte einem Umfang von 16,3 ha. Die Fläche wird darin aus landschaftsplanerischer Sicht als überplan- und bebaubar eingestuft.

Zudem sind folgende Hinweise enthalten: Es sollen ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die vorhandene Mischwaldaufforstung soll zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets in den Bebauungsplan einbezogen werden, wobei auch ein ausreichender Abstand zum Wald einzuhalten und der Aufbau eines naturnahen Waldrandes anzustreben ist.

3.5. Beteiligung am Verfahren

Die wichtigsten Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurden erstmals beim Scoping-Termin am 05.10.2011 von der Planung in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Behörden wurden alle zu beteiligenden Stellen gehört. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung zu dieser Planung wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 14.02.2013 durchgeführt.

Eine weitere Gelegenheit zur Äußerung wurde im Rahmen der Auslegung gegeben, die vom 08.12.2014 bis 23.01.2015 stattfand. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.12.2014 gebeten, Anregungen oder Hinweise zu dieser Planung bis zum 09.01.2015 vorzubringen.

Aufgrund von daraus resultierenden Änderungen, die die Grundzüge der Planung betrafen wurde eine erneute Auslegung erforderlich. Diese betrafen vorwiegend folgende Bereiche:

- Ausweisung des Flst. 807/1 und Teil des Flst. 807 als öffentliche Grünfläche (Waldumwandlung gemäß Umwandlungsgenehmigung der Forstdirektion mit Datum vom 11.02.2015)
- Wegfall der Bereiche „GI mit Nutzungseinschränkung“ (Waldabstand), da ein stufiger Waldrand im Rahmen der Waldumwandlung hergestellt wird
- Festsetzung eines „Bereichs ohne Ausfahrt auf die K 5928“ (Flst. 807/2) (Ziffer 3.6 Textteil)
- Ergänzung Eintrag Sichtfeld nach RAST 06 an Einmündung Hardstraße / K 5928
- Ergänzung öffentliche Stellplätze im Norden der Hardstraße
- Ergänzung Vorgabe Erdgeschossfertigfußbodenhöhe für die Bauflächen wegen gemeindlicher Abwasser-satzung und Wasserversorgungssatzung (Ziffer 3.2.2 Textteil)
- Ergänzung Fläche für Versorgungsanlagen: „Fläche für die Wasserversorgung, hier Löschwasserbehälter LWB“ (Ziffer 3.9 Textteil)
- Vorgaben zu Einleitmengen des Niederschlagswassers der befestigten Hofflächen der privaten Grundstücke in den öffentlichen Mischwasserkanal (Ziffer 3.8 Textteil)
- Ergänzung Maßnahme 7: Öffentliches Grün für neu ausgewiesene, öffentliche Grünflächen im Bereich der neuen, öffentlichen Stellplätze (Ziffer 3.10 Textteil)
- Änderung der Festsetzung Pflanzgebot 3 (von Magerwiese mittlerer Standorte) in Flachlandmähwiese (Ziffer 3.11 Textteil)
- Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme planinterner und planexterner Maßnahmen (Ziffer 3.12 Textteil)
- Ergänzung Hinweis „Verkehrsbeziehungen“ mit Auszügen aus der „Verkehrsuntersuchung Daimler AG Prüf- und Technologiezentrum Immendingen“ des Büros Praxl + Partner, Filderstadt vom 25.11.2013 (Ziffer 5.10)

Diese erneute Auslegung fand vom 09.04.2015 bis zum 30.04.2015 statt, die Behörden und Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2015 gebeten, Anregungen oder Hinweise zu den geänderten oder ergänzten Teilen bis zum 22.04.2015 vorzubringen.

Die Gemeinde nutzte die Möglichkeit des § 4a Abs.3 BauGB und verkürzte die Dauer der Erneuten Auslegung angemessen.

Der Satzungsbeschluss wurde letztlich vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.05.2015 gefasst.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden im Laufe des gesamten Verfahrens, soweit als möglich, in den zeichnerischen Teil, in die Textteile und in die Begründung eingearbeitet und somit in der Planung berücksichtigt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Städtebauliches Konzept

Zielsetzung ist die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes, das einer übergeordneten, städtebaulich stimmigen Planung folgt.

Eine Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen ist hierbei nicht erforderlich, da es sich beim Plangebiet um einen aus städtebaulicher Sicht isolierten Standort handelt. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bundeswehrdienstleistungszentrum.

Die dargestellten Gebäude sind hierbei als Platzhalter zu verstehen, da die Gemeinde mit der Planung bewusst alle Größen von Gebäuden zulassen will (siehe auch Ausführungen unter Kapitel 5). Die gewählte Form der Erschließung lässt Grundstücke in verschiedenster Größe zu. Die Gebäude staffeln sich in der Höhenentwicklung von Nord (ca. 20m) nach Süd (ca. 25m) und finden dort einen optischen Abschluss im südlich des Gebietes angrenzenden Wald.

Der Anschluss von Norden in das Plangebiet ist durch den bereits vorhandenen Anschluss der Hardstraße an die K 5928 definiert. Diese wird nach Süden fortgeführt und trifft dann auf eine neue Erschließungsachse (Planstraße A). Diese wird nach Westen über einen noch herzustellenden Kreisverkehrsplatz an die L225 angeschlossen, da auf lange Sicht der zu erwartende Verkehr nicht nur über den bestehenden Anschluss im Norden geführt werden kann.

Nach Osten endet die Achse mit einem Wendeplatz für Schwerlastverkehr. Dieses stabile Erschließungsgerüst lässt eine Parzellierung in unterschiedlichster Größe je nach Marktlage zu. Der im Süden entlang des Waldrandes verlaufende Bewirtschaftungsweg wird erhalten.

In der Südost-Ecke des Gebietes wird eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, da sich dort im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung die Notwendigkeit einer Abstandsfläche zum Schutz eines Laubfroschhabitats ergeben hat.

Entlang der Kreisstraße wird der mit Bäumen bestandene Grünstreifen als Maßnahmenfläche erhalten. Die Fläche scheidet aus dem Waldverband aus und wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der östlich angrenzende Wald wird entlang des Geltungsbereichs als stufiger Waldrand ausgebildet, um den erforderlichen Waldbestand einzuhalten. Nach Westen zur Landesstraße kann sich das Gebiet werbewirksam darstellen.

Plankarte 2: Städtebaulicher Entwurf o.M. Project GmbH 03/ 2015



4.2. Verkehr

4.2.1. Erschließung

Zur Erschließung des Gebietes wird zum einen der vorhandene Anschluss an die Kreisstraße K 5928 herangezogen (Hardstraße). Dieser wird nach Süden im vorhandenen Querschnitt mit 6,50m Straße + 1,50m Gehweg und 0,5m begleitendem Bankett weitergeführt. Diese Gehwegbreite wird aufgrund des sehr geringen zu erwartenden Fußgängeraufkommens wegen der isolierten Lage und der speziellen Nutzung als ausreichend erachtet. Zudem ist nicht mit Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern zu rechnen.

Die Erschließungsplanung aus dem Jahre 1999 mit einer bügelförmigen Straßenverbindung zur Ostseite (siehe Darstellung im FNP, Kapitel 3.2) wird nicht weiter verfolgt, da die erforderlichen Flächen aufgrund der Expansion des bestehenden Recycling-Betriebes nicht mehr zur Verfügung stehen und eine wirtschaftlichere Variante gewählt wurde.

Etwa 80m südlich des Flst. Nr. 816/7 mündet die Verlängerung der Hardstraße in die Planstraße A. Diese Erschließungsachse wird mit 6,0m Breite und ebenfalls begleitendem Gehweg ausgebildet. Sie ist im Südwesten an die L225 angeschlossen und entlastet somit den nördlichen Gebietsanschluss. Im Zuge der Entwicklung des westlich angrenzenden Gebietes „Prüf- und Technologiezentrum Daimler AG“ wurden für dessen Erschließung in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zwei Kreisverkehrsplätze auf der L 225 geplant, die Planstraße A wird an den südlichen Kreisverkehr angeschlossen.

Die Planstraße A wird nach Osten als Stichstraße ausgebildet, da dadurch der geringste Flächenverbrauch erfolgt, aber trotzdem alle Grundstücke anfahrbar sind. Um einen reibungslosen Ablauf des Verkehrs zu gewährleisten wird am östlichen Ende ein Wendeplatz eingeplant, der für Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs nutzbar ist.

Die vorhandenen und geplanten Grundstücke dürfen nicht von der Landes- und Kreisstraße angefahren werden, eine Erschließung ist vielmehr durch das innere Straßennetz gewährleistet.

Der südlich der Kreisstraße befindliche Betrieb auf den Flurstücken 816/5 und 816/6 darf (über das Flurstück 807/2) lediglich auf sein Grundstück einfahren, eine Ausfahrt erfolgt im Süden (nördlich des Flurstücks 816/7 über das Flurstück 816/9) auf die Hardstraße.

4.2.2. Bewirtschaftungsweg

Der auf Höhe des südlichen Kreisverkehrs im Bestand vorhandene Waldweganschluss dient der Anfahrbarkeit der angrenzenden Waldflächen und wird in seiner jetzigen Form unverändert erhalten. Er ist über die Planstraße A kurz hinter dem Anschluss an den Kreisverkehr anfahrbar.

4.2.3. Private Stellplätze

Die erforderliche private Parkierung ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.2.4. Öffentliche Stellplätze

Nach der Einmündung Hardstraße / Kreisstraße K 5928 wird auf der Ostseite zwischen den bestehenden Grundstückseinfahrten öffentlicher Parkungsstreifen ausgewiesen, der von PKW und auch LKW gleichermaßen genutzt werden kann.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Entwässerungskonzept

Das Gebiet wird bis dato im Mischwassersystem entwässert. Die grundlegende Systematik wird beibehalten, wobei künftig

- das Dachflächenwasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist,
- das Hofflächenwasser, erforderlichenfalls gedrosselt bzw. mit Überlauf, an den Mischwasserkanal angeschlossen werden kann und
- das Schmutzwasser an den Mischwasserkanal anzuschließen ist.

Die Leistungsfähigkeit des an das Plangebiet angrenzenden vorhandenen Kanalsystems befindet sich an der Grenze.

Durch das Flurstück 813 führt ein Mischwasserkanal DN 500, der die K 5928 quert und anschließend entlang der L 225 verläuft. Dieser Kanal weitet sich bei Schacht 265 auf DN 800 auf und entwässert ab diesem Schacht zudem die Kaserne. Der Mischwasserkanal wird durch den Regenüberlauf RÜ_Kaserne in die Donau entlastet, die Regenwasserbehandlung findet auf einem RÜB in der Kläranlage statt.

Die hydraulische Berechnung des IB Burgert hat ergeben, dass der vorhandene Kanal DN 500 die berechnete Wassermenge aus dem Plangebiet nicht aufnehmen kann. Weiterhin zeigt die Berechnung eine deutliche Überlastung der bestehenden Haltungen auch bei einem 1-jährigen Regenereignis.

Im Zuge der Erschließung werden der vorhandene Kanal DN 300 in der Hardstraße sowie die Querung durch die K5928 aufdimensioniert, um mehr Abwasser ableiten zu können, welches im Gebiet anfällt. Weiterhin ist aber aufgrund des vorhandenen, nahezu ausgelasteten Kanalsystems eine Beschränkung der Einleitung geboten. Maximal können 30,5 l/s pro ha gedrosselt eingeleitet werden. Eventuell mehr anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Nach § 45 b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Einzelheiten sind in der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 geregelt.

Um diesen Forderungen nachzukommen wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist.

Die Anlage von Gründächern dient der Pufferung des Niederschlagswassers im Bereich der Dachflächen. Die drei im Plangebiet vorhandenen Firmen behandeln und versickern bereits deren Dach- und zum Teil Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung dar, somit ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Tuttlingen) zu stellen.

In diesem Zuge wird auf die wesentlichen einschlägigen Normen hingewiesen, die zu beachten sind:

- DWA-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen
- DWA-A 138 Planung und Bau von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- DWA-A 166 Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung
- DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- LFU-Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten

4.3.2. Trinkwasserversorgung

Im Zuge der Erschließung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ebenfalls ein neues Frischwasserleitungsnetz hergestellt; die Versorgung des Plangebietes ist somit gewährleistet.

4.3.3. Löschwasserversorgung

Von Seiten des Kreisbrandmeisters wird für das Gewerbe- und Industriegebiet ein erhöhter Bedarf an Löschwasser gesehen und daher sind 3200 l/min gefordert, was ungefähr 53,3 l/s entspricht (Grundlage DVGW-Arbeitsblatt W405).

Dieser Bedarf kann über das vorhandene Netz lt. Messungen der Gemeinde nicht vollständig abgedeckt werden. Insofern wurde in der Mitte des Gebietes eine ca. 300 qm große Fläche für einen Löschwasserbehälter (LWB) mit Fassungsvermögen von 150 m³ ausgewiesen. Dieser kann komplett überdeckt verbaut werden, so dass die Oberfläche begrünt werden kann.

4.3.4. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gewährleistet, da im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ebenfalls Stromleitungen verlegt werden. Auf der Grenze der Flurstücke 813 und 816/4 befindet sich an der Hardstraße eine Trafostation der Energiedienst Netze GmbH.

4.3.5. Sonstige Medien

Die Versorgung des Plangebietes mit sonstigen Medien wie Datenleitungen, Telekommunikationslinien, etc. ist geplant und wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens wie auch im Vorfeld der Erschließungsplanung mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

4.3.6. Müllentsorgung

Straßenbreiten und -radien des Gebietes sind so geplant, dass die kommunalen Müllfahrzeuge jedes Grundstück erreichen können.

4.4. Fachtechnische Vorabstimmungen

4.4.1. Baugrund

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde durch das Ing.-Büro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser, Rottweil (Bericht Nr. K 2069-2012 vom 12.04.2012) ein Baugrundgutachten erstellt.

Der Baugrund zeigt überwiegend einen relativ gleichmäßigen Schichtaufbau auf. Unter dem Mutterboden, welcher im Mittel eine Mächtigkeit von ca. 30cm aufweist, wurden zunächst entfestigte, verlehnte Kalksteine / Kalksteinschotter ohne Felsverband angetroffen. Mit zunehmender Tiefe zeigt sich ein Felsverband von überwiegend stark verlehnten, klüftigen Kalksteinplatten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Wasser im Bereich der klüftigen Kalksteinbänke versickert werden kann.

Die Fläche liegt auf der Karte der Erdbebenzone von Baden-Württemberg in der Zone 1.

Bei der Gründung gewerblich genutzter Gebäude mit Einzel- und Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe liegt das Gründungsniveau, sofern keine Unterkellerung geplant ist, in der Regel auf entfestigten, verlehnten Kalksteinschottern der Massenkalk.

Detaillierte Informationen sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

4.4.2. Altlasten

Im Gebiet sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei konkreten Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Tuttlingen sofort zu verständigen, um entsprechende Maßnahmen zu ergreifen bzw. das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.4.3. Schallschutz

Für das Vorhaben wurde durch das Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen mit Datum 01.08.2013 / 29.01.2014 ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

In der Prüfung zur Eignung des Plangebietes zur Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet konnte festgestellt werden, dass

- das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung geeignet ist
- eine langfristige gewerbliche Entwicklung im Plangebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bei Einhaltung des Stands der Technik möglich ist, wenn die Planung auf die schutzbedürftigen Einrichtungen im Einwirkungsbereich Rücksicht nimmt

Als Ergebnis des Gutachtens sind Geräuschkontingentierungen für den Tag- und Nachtzeitraum festgeschrieben, so dass die Lärmimmissionen außerhalb des Plangebietes begrenzt werden.

Detaillierte Informationen sind dem o.g. Gutachten zu entnehmen.

4.4.4. Waldumwandlung Flächen Flst. 807/1 und Teilfläche Flst. 807

Das Forstamt des Landratsamts Tuttlingen hat im Laufe des Bebauungsplanverfahrens beschlossen, den Waldstreifen entlang des nördlichen Geltungsbereichs aus dem Waldverband ausscheiden zu lassen. Hinter-

grund ist, dass die Flächen aufgrund ihrer Lage, Größe etc. ihrer Funktion als Wald nicht mehr gerecht werden können.

Hierzu wurde von der Gemeinde auf Empfehlung der höheren Forstbehörde eine Umwandlung direkt nach §9 LWaldG beantragt. Die mit Datum vom 11.02.2015 genehmigte Waldumwandlung der Forstdirektion liegt bereits vor.

In diesem Zuge wird als Schutz- und Gestaltungsmaßnahme eine Waldrandgestaltung und Waldumbau auf der im Osten an das Gewerbegebiet angrenzenden Parzelle 807 durchgeführt.

4.4.5. Artenschutz

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung gemäß einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie, Filderstadt, erarbeitet. Hierzu erfolgten im September 2011 zunächst eine Einschätzung zum Habitatpotenzial sowie die Eingrenzung des Untersuchungsbedarfs für die Erfassungen im Jahr 2012. Aus diesen ersten Erkenntnissen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Durch die Herausnahme der Waldflächen bzw. durch einen Verzicht auf Inanspruchnahme der Waldflächen im Norden sowie der Flächen südlich des Waldweges konnten mögliche Beeinträchtigungen der dort potentiell vorkommenden Fauna bereits im Vorfeld vermieden werden.

Im Jahr 2012 wurden die Artengruppen europäischer Brutvögel und Amphibien vertiefend untersucht.

Es konnten 13 Vogelarten im Gebiet und der näheren Umgebung registriert werden. Artenschutzrechtlich relevant bei den Brutvögeln ist v.a. die im Gebiet brütende Feldlerche. Für die Feldlerche wird im Sinne von CEF, zum vorgezogenen Funktionserhalt, ein Blühstreifen innerhalb einer Ackerfläche als planexterne Maßnahme angelegt.

Diese Maßnahme wurde im Zusammenhang mit fachlich gleichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Prüf- und Technologiezentrum“ (der Daimler AG) bereits 2014 umgesetzt.

Im Plangebiet konnten des Weiteren in einem temporären Ackertümpel im Südosten des Plangebiets drei Amphibienarten (Laubfrosch, Erdkröte und Bergmolch) festgestellt werden. V.a. im Hinblick auf das Vorkommen des Laubfrosches, der von den drei genannten Amphibien artenschutzrechtlich relevant ist, bleibt der Tümpel entgegen erster Planungen bestehen. Die Fläche wird in der vorliegenden Planung incl. eines Pufferstreifens von ca. 20m als Maßnahmenfläche sowie Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Norden des Plangebiets wurde bereits 2011 die Zauneidechse an einer südexponierten Böschung sowie dem dort angrenzenden Waldrand nachgewiesen. Diese Flächen werden ebenfalls als Maßnahmenflächen ausgewiesen, so dass der Lebensraum der Zauneidechse erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Zu den genannten Festsetzungen kommt aus artenschutzrechtlicher Sicht noch die Festsetzung einer Bauzeitenbeschränkung. Zum Schutz der Brutvögel sind die gesetzlichen Schonfristen für die Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen einzuhalten.

4.4.6. Verkehrsbeziehungen

Die Thematik Verkehr(szunahme) wurde bereits in den räumlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Prüf- und Technologiezentrum“ abgearbeitet. Bei den dortigen Aussagen zur Verkehrsbelastung im der „Verkehrsuntersuchung Daimler AG Prüf- und Technologiezentrum Immendingen“ des Büros Praxl + Partner, Filderstadt vom 25.11.2013 wurde das geplante Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“ berücksichtigt. Unter Bezugnahme auf die dortige Abwägung lässt sich folgendes festhalten:

Klarstellung zur Änderung der Verkehrsbeziehungen:

Die Bewertung eines Vorhabens erfordert immer einen Vergleich zwischen dem Vorhaben (Planungsfall „Prüfzentrum“ 2025) und dem Prognosenullfall 2025. Der Prognosenullfall 2025 bildet die perspektivische Verkehrsentwicklung mit allen Einflussfaktoren außer dem zu prüfenden Vorhaben ab. Das heißt, dass in beiden Fällen die regionale Verkehrsentwicklung und die lokale Verkehrsentwicklung Immendingen (Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“) berücksichtigt wurden.

Gegenübergestellt werden somit vorrangig die beiden maßgebenden Verkehrsanteile: zusätzlicher durch das Prüfzentrum am Ende des Prognosezeitraums 2025 ausgelöster Verkehr (Planungsfall 2025) und Prognosenullfall 2025 bei voller Nutzung der Kaserne. Bestandteil beider Planfälle und damit abwägungsneutral ist die geplante Vollaufsiedlung des Gewerbe- und Industriegebiets „Donau-Hegau“ im Jahr 2025.

Die durch Befragung ermittelten Kasernenverkehre 2013 ergaben einen relativ hohen Anteil der Beziehung „Kaserne – Mauenheim“. Der durch das Prüfzentrum ausgelöste Verkehr im Planungsfall 2025 weist – trotz

summarischer Verkehrszunahme gegenüber dem Kasernenverkehr 2013 – eine wesentlich geänderte Richtungsverteilung mit Schwerpunkt in Richtung der A 81 (Anschlussstelle Geisingen) auf. Dadurch ergibt sich beim Vergleich Planungsfall 2025 und Prognosenullfall 2025 eine geringfügige Verkehrsabnahme in Richtung Mauenheim. Daraus ergibt sich weiter, dass im Ortsteil Barga der Stadt Engen und im Bereich der Ortsdurchfahrt Engen im Planungsfall 2025 gegenüber dem Prognosenullfall 2025 nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

4.4.7. Externe Ausgleichsflächen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Außerdem erfolgen die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zum Teil auf planexternen Flächen. Die Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche (Anlage eines Blühstreifens) wird gleichzeitig auch dem, im Rahmen der Eingriffsregelung benötigten, Kompensationsbedarf gegenübergestellt.

Für den Verlust einer Flachlandmähwiese (FFH-Lebensraumtyp) innerhalb des Plangebiets wird planextern die Entwicklung einer Flachlandmähwiese aus einer bestehenden, hierfür geeigneten Wiesenfläche festgesetzt.

Maßnahme E1: Anlage einer Flachlandmähwiese

Auf dem Flurstück 542/2 auf der Gemarkung Mauenheim, Gewann Büchle, ist auf einer bestehenden Wiese eine magere Flachlandmähwiese zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Entwicklung der Flachlandmähwiese ist das Schnittgut von anderen, diesem Biotoptyp entsprechenden, Wiesen mittels Heudrusch auf der Fläche auszubringen.

Die Verwendung von Düngemitteln, organischen Dünger oder Pestiziden auf diesem Flurstück ist nicht gestattet.

Die Flächen sind generell auszuhagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Heugewinnung wird empfohlen. 1 – 2schürige Mahd jeweils nach der Kräuterblüte. 1. Mahd nicht vor dem 15.06. Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit zum Erreichen des Maßnahmenziels ist zulässig.

Maßnahme E2: Bodensanierung

Die Bodensanierung im Bereich „Donaupark“, ehemalige Maschinenfabrik Immendingen, wird als Kompensationsmaßnahme monetär den Eingriffen im Schutzgut Boden zugeordnet.

Die Zuordnung der Maßnahme erfolgt in Abstimmung im dem LRA Tuttlingen, Bodenschutz.

Maßnahme E3: Waldumbau zu standortgerechtem Buchen-Mischwald

Waldumbau auf Flurstück 5102/1 auf der Gemarkung Hattingen.

Die Größe der Fläche beträgt 58.630 m². Die Maßnahmenfläche wird aufgrund vorhandener Buchen- und Berg-Ahorn-Verjüngung (ca. 10% der Gesamtfläche) nur zu 90% angerechnet. Daraus ergibt sich eine tatsächlich anrechenbare Flächengröße von 52.770 m².

Der vorhandene Fichten-Bestand (95% Fichte, 5% Kiefer) ist in einen Buchenmischwald mit Tannenanteil umzuwandeln. Die Baumartenanteile sind: 60% Buche, 30% Tanne, 10% Fichte in einzelstammweise Mischung.

Zu Beginn ist eine intensive Hochdurchforstung auf ganzer Fläche (Durchforstungsintervall 3-5 Jahre; max. 80-100 Efm/ha/Eingriff) mit zunächst mehr oder weniger vorsichtiger Ausformung erster Vorbaugruppen- gruppenweiser Vorbau von Tanne und Buche (wo keine oder nur unzureichende Naturverjüngung vorhanden; Vorbaufächen der einzelnen Baumarten ergeben sich aus den angestrebten Baumartenanteilen) vorzunehmen.

Es ist ein Verbiss-/Fegeschutz (Einzelschutz z.B. Drahtosen etc.) bzw. Kleinzaun in Abstimmung mit der uFB vorzusehen.

Förderung standörtlich geeigneter Naturverjüngung.

Im Laufe der Zeit Übergang zu femelschlagartigen Eingriffen zwecks gezielter Förderung bzw. Ausformung (ggf. vorwüchsiger) Vorbaugruppen. Anschließend Schlagpflege.

Spätestens nach 25 Jahren Räumung der restlichen Fichten des Vorbestands durch Schlagpflege.

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

Verbiss-/Fegeschutz bis zum Stadium einer gesicherten Kultur.

Nachbesserung ggf. ausgefallener Vorbaugruppen.

Zurücknahme von neu aufkommenden Fichten bei/in den Verjüngungsgruppen (Mischwuchsregulierung).

Förderung standörtlich geeigneter Naturverjüngung.

Bei rascher Bestandsauflösung und noch fehlendem Verjüngungsvorrat ggf. Anbau standörtlich geeigneter Laubbäume (Buche v.a. in überschilderten Randbereichen; Berg-Ahorn, sLB) auf der Freifläche.
Die Durchführung der Maßnahme beginnt im Jahr 2016 und erfolgt über 25 Jahre, die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
Der Überschuss an forstrechtlicher Ausgleichsfläche durch die Waldumbaumaßnahme (Maßnahme E3) auf dem Flurstück Nummer 5102/1 Gemarkung Hattingen steht für späteren forstrechtlichen Ausgleichsbedarf der Gemeinde Immendingen zur Verfügung

Maßnahme E4: Entwicklung eines stabilen Waldrandes und Waldumbau zu einem standortgerechten Buchenwald

Die Größe der Fläche beträgt 13.300 m². Auf dem Flurstück 807, Gemarkung Immendingen ist in einem 30 m breiten Streifen entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Donau Hegau“ ein stabiler und stufiger Waldrand des standorttypischen Buchenwaldes im Rahmen der Waldbewirtschaftung herzustellen.
Über den Waldrand hinaus ist der daran anschließende Bereich in einen standorttypischen Buchenwald umzuwandeln. Die Waldrandgestaltung und Waldumwandlung hat durch eine Jungbestandspflege sowie eine Auslesedurchforstung im Jahr 2015 zu erfolgen.

Maßnahme CEF 1: Feldlerche

Auf dem Flurstück 1153, Gemarkung Hattingen ist ein Blühstreifen innerhalb einer Ackerfläche anzulegen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Blühstreifen darf nicht unmittelbar an parallel verlaufende Feldwege angrenzen und eine Mindestbreite von 10 m sowie eine Mindestlänge von 100 m nicht unterschreiten.
Herstellung lückig bewachsener, niedrigwüchsiger Blühstreifen durch Ansaat mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus standortheimischen Wildkräutern, die ein vielfältiges und kontinuierliches Blühangebot gewährleisten.
Ansaat ist i.A. Anfang April durchzuführen. Die Ansaatstärke sollte 5 g/M² nicht überschreiten. Ggf. ist mit Füllstoffen (z.B. Sand, Sägespäne) zu verdünnen.
Der Streifen ist vor der Aussaat nach Möglichkeit im Herbst tief zu pflügen und vor der Aussaat zu lockern bzw. vorzubereiten. Nach der Aussaat ist das Saatgut leicht einzuarbeiten und bei lockerem Boden zu walzen. Es darf keine Bodenbearbeitung während der Brutperiode der Feldlerche (Anfang April bis Mitte Juli) erfolgen. Es ist auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.
Keine flächige Mahd der Blühstreifen.

Pflege:

Sollte es im Vegetationsablauf zu starkem Aufkommen der Ackerkratzdistel kommen, können nestartige Bestände dieser Pflanze vor dem Aussamen selektiv ausgemäht werden.
Sollte der Streifen eine für die Feldlerche zu hohe und dichte Vegetation aufweisen, kann in Abstimmung mit Fachpersonal ein Teilstreifen auch während der Brutzeit geerntet werden.
Wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen 30% unterschreitet und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation 50cm überschreitet, sind Streifen in Absprache mit Fachperson umzubereiten und neu anzusäen. Hierzu ist der Aufwuchs vorab zu mulchen und tief unterzupflügen um ggf. vorhandene Samen von Problemunkräutern am Keimen zu hindern.
Pflege durch Monitoring festlegen und steuern.

Die funktionserhaltenden (CEF-)Maßnahmen sind durch ein Monitoring zu dokumentieren. Es erfolgen Kontrollen durch einen Fachmann zur Wirksamkeit der Maßnahmen im 2., 5. und 10. Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen.

Eine darüber hinaus gehende Kontrolle und Erfassung durch einen Fachmann wird bei entsprechendem Maßnahmenerfolg als nicht erforderlich erachtet.

Sollte das Monitoring ergeben, dass der gewünschte fachliche Erfolg ausbleibt, sind die ergriffenen Maßnahmen zu modifizieren oder es müssen alternative Maßnahmen zur Zielerreichung ergriffen werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Diese Maßnahme wurde bereits im Jahr 2014 im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen gleichen Inhalts für das „Prüf- und Technologiezentrum“ (der Daimler AG) umgesetzt. Das Monitoring erfolgt künftig über die ökologische Baubegleitung bzw. das Monitoring für die Ausgleichsmaßnahmen für das Prüf- und Technologiezentrum.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet entspricht der Ausweisung des Flächennutzungsplans 1997 (gewerbliche Fläche). Mit dieser Ausweisung soll dem Ziel entsprochen werden, ein Gebiet für industrielle und gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, da sich die Gemeinde jegliche Option von Betriebstypen (als Ergänzung der Daimler-Ansiedlung) erhalten will. Zudem wird damit die bestehende Nutzung planungsrechtlich abgesichert.

Lediglich Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, da sich das Gebiet in isolierter Lage ohne angrenzende Wohnbereiche befindet und der Einzelhandel im Hauptort und den Teilorten nicht beeinträchtigt werden soll.

In der Nachbarschaft des Gebietes sind schutzbedürftige Einrichtungen vorhanden, die der vorgesehenen Ausweisung nicht entgegenstehen. Allerdings sind basierend auf dem unter Kapitel 4.4.3 aufgeführten Schallgutachten Emissionskontingente festgelegt, um den gebotenen Schallschutz zu erzielen.

Im Nordosten des Planungsgebiets wird der Waldabstand zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die ausgewiesene Baugrenze in Teilen unterschritten.

Das Forstamt wird diese Bereiche bis zum Jahresende 2015 jedoch als stufigen Waldrand ausbilden (siehe auch Maßnahme E4), insofern ist gewährleistet, dass eine Bebauung erst danach erfolgen kann.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen

Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe (Höhe der baulichen Anlage) gemäß § 16 (2) BauNVO hinreichend festgelegt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 orientiert sich an der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,8. Eine vollständige Ausnutzung des gesetzlichen Rahmens kann aber wegen der Rahmenbedingungen (z.B. Anbaufreier Streifen Landesstraße und Waldabstandsstreifen im Süden) ohnehin nicht erzielt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine festgesetzte EFH (Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe) bezogen, die sich am bestehenden Gelände orientiert. Es werden zwei unterschiedliche Bereiche ausgewiesen. Zum einen kann eine Gebäudehöhe von 25m über bestehendem Gelände südlich der Planstraße A ausgenutzt werden. Diese Bebauung schließt an den vorhandenen Wald im Süden an und hat in der Höhenentwicklung dort ein Pendant.

Auf den sonstigen Flächen wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 20m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird jeweils 4m geringer als die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Diese Höhenentwicklung dient dem bereits mehrfach aufgeführten Ziel der Gemeinde, nahezu jegliche Option von Betriebstypen als Ergänzung der Daimler-Ansiedlung offen zu halten.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche soll die gewünschte bauliche Entwicklung analog des städtebaulichen Entwurfes gewährleistet werden.

Die abweichende Bauweise wird aufgrund der Gebäudelängen in Industriegebieten erforderlich. Es wird generell keine Gebäudelänge festgesetzt, um eine mögliche Nachfrage für große Gebäude bedienen zu können.

Die Baugrenzen zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in Feldern ausformuliert, um die bereits mehrfach beschriebene Flexibilität einer Bebauung zu wahren.

Lediglich der Waldabstand im Süden und der anbaufreie Streifen entlang der Landesstraße stellen eine Einschränkung einer möglichen Bebauung dar.

5.1.4. Stellplätze

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen Stellplätze generell auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt werden; Einige wenige, öffentliche Stellplätze sind entlang der Hardtstraße angeordnet, um ein ungewünschtes Parken im Straßenraum zu verhindern.

5.1.5. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Wie unter 4.3.1 bereits ausführlich beschrieben ist es erforderlich, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Diese Versickerung stellt eine erlaubnispflichtige Benutzung dar, somit muss ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Tuttlingen) gestellt werden.

Aufgrund des ausgelasteten Kanalsystems ist auch eine Beschränkung der Einleitung des Niederschlagswassers der privaten Hofflächen geboten.

5.1.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Industriegebiet zu schaffen.

Die geplanten Straßenbäume dienen der Gestaltung und Gliederung des ansonsten bei Industriegebieten oftmals tristen Straßenraums.

Die südlichen und westlichen Randbereiche des Gebietes (Waldrand und Anbauverbotsstreifen) werden mit einem flächigen Pflanzgebot (Feldhecke und Flachlandmähwiese) versehen, um einen „grünen“ Übergang zur freien Landschaft herzustellen und Eingriffe in den Boden zu minimieren.

Weitere Festsetzungen in Form von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft erfolgen aus artenschutzrechtlichen Gründen. Durch die Festsetzung dieser Vorgaben kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen dienen im Einzelnen dem Erhalt des Lebensraums der Zauneidechse sowie dem Erhalt eines Laichgewässers des Laubfrosches mit angrenzenden Pufferflächen.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung und seiner Umgebung in einigen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird.

Als Dachform werden neben den für Industriegebäude üblichen Flachdächern auch Satteldächer (diese auch mit versetzten Dachflächen), Pultdächer oder Sheddächer zugelassen. Zur Dachneigung werden aber Vorgaben gemacht, da steilere Dachneigungen bei den zu erwartenden Gebäudeabmessungen ein gestalterisch unbefriedigendes Bild abgeben.

Die Dachflächen der Gebäude in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind zu begrünen, da die Gemeinde Wert auf ein ökologisch ausgerichtetes Gebiet legt. Diese Flächen befinden sich wahrnehmbar entlang der Landesstraße und zudem am südlich angrenzenden Wald.

Zudem hat diese Art der Dacheindeckung Vorteile für die Bauherren im Bereich der gesplitteten Abwassergebühr und hilft bei der Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers.

Die gemeinhin bekannten Vorteile wie Verringerung der Temperaturextreme auf und unter dem Dach, Verbesserung des Kleinklimas, Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel überwiegen bei fachgerechter Ausführung der Abdichtung nach Ansicht der Gemeinde.

Zudem trägt ein begrüntes Dach bei Bauherren im gewerblichen Bereich zu einer imagemäßigen Wertsteigerung bei.

Es ist nicht zulässig, die Dachflächen der Gebäude mit unbeschichteten Kupfer-, Blei-, Titanzink- oder Zinkeindeckungen herzustellen, da hier eine Belastung des Oberflächenwassers mit Schwermetallen nicht auszuschließen ist.

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

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, um den offenen Charakter zu wahren und hiermit eine unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei hohen Mauern oder Profiblechen zu erwarten wäre, auszuschließen; gleichwohl aber dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen und Firmen Rechnung zu tragen.

Um die Fauna nicht zu beeinträchtigen sind blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig.

7. UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gem. § 2 (4) BauGB erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil dieser Begründung (§ 2a BauGB).

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen der Bebauung auf Mensch, Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie sekundäre Auswirkungen (z.B. Verkehr) dargelegt.

Er umfasst des Weiteren die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Darstellung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese im Umweltbericht / Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen (Festsetzung der Maßnahmen in der Planzeichnung und in den planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Umwidmung der vorwiegend agrarwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) in ein Gewerbe- und Industriegebiet hat erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft und verursacht dadurch Eingriffe nach §§ 14/15 BNatSchG. Diese zeichnen sich insbesondere durch den unvermeidbaren Verlust von unversiegeltem Boden aus. Die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen sind im Umweltbericht schutzgutbezogen dargestellt. Nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibt ein Überschuss von 30.069 Ökopunkten, welcher dem Ökokonto der Gemeinde Immendingen gutgeschrieben wird.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	163.560 qm	100,0%
davon:		
- Industriegebiet GI	63.050 qm	38,5%
- Gewerbegebiet GE	79.885 qm	48,8%
- Straßenverkehrsfläche	5.890 qm	3,6%
- Fläche für Gehweg	1.105 qm	0,7%
- Feldweg	2.330 qm	1,4%
- öffentliche Grünfläche	3.045 qm	1,9%
- Fläche für Landwirtschaft	7.680 qm	4,7%
- Fläche für Versorgungsanlagen	305 qm	0,2%
- Öffentliche Stellplätze	270 qm	0,2%

9. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- "Einschätzung zum Artenschutz", Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt, September 2011
- „Artenschutzfachliche Beurteilung mit Hinweisen auf erforderliche Maßnahmen“ vom Juli 2012, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- Baugrundgutachten (Bericht Nr. K 2069-2012 vom 12.04.2012), Ing.-Büro für Erd- und Grundbau GeoTech Kaiser, Rottweil
- Schalltechnisches Gutachten vom 01.08.2013 / 29.01.2014, Büro Dr.-Ing. Frank Dröscher Technischer Umweltschutz, Tübingen
- Verkehrsuntersuchung „Daimler AG – Prüf- und Technologiezentrum Immendingen“ vom 25.11.2013, Büro Praxl + Partner, Beratende Ingenieure GmbH, Filderstadt (erstellt im Rahmen der Verfahren „Prüf- und Technologiezentrum“)

10. ANLAGEN

Anlage 1 Umweltbericht (18.05.2015)

Aufgestellt:

Esslingen, 18.05.2015

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Koordination

Gemeinde Immendingen

Manfred Hagelstein

Markus Hugger