

Gemeinde Immendingen

# „Donau-Hegau II“

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften vom 19.09.2022

- Zusammenfassende Erklärung
- Zeichnerischer Teil
- Textteil
- Begründung
- Umweltbericht mit Anlagen
- Schalltechnische Untersuchung

## Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Die Ansiedlung und Einweihung des „Prüf- und Technologiezentrums“ in Immendingen wirkt als Magnet für Gewerbebetriebe, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen. Dies betrifft nicht nur Betriebe aus der Automobilbranche, sondern auch, durch die Nähe zu Tuttlingen, beispielsweise die Medizintechnik-Branche. Hierdurch entsteht ein enormer Druck auf die Gemeinde Immendingen adäquate Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Donau-Hegau“ sind sämtliche Fläche veräußert, sodass hier kein weiteres Entwicklungspotential mehr besteht.

Um das Thema Gewerbeflächenentwicklung ganzheitlich zu beleuchten, wurde für die Gemeinde Immendingen eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Gewerbe“ durchgeführt. Hierbei hat sich herausgestellt, dass viele der noch im Flächennutzungsplan enthaltene gewerbliche Bauflächen aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (z. B. Hochwassergefahr in Donautal-Lage) nicht bzw. nur mit erheblichen Aufwand zu entwickeln wären. Erklärtes Ziel der Gemeinde Immendingen ist somit zukünftig die gewerbliche Nutzung im Bereich „Donau-Hegau“ zu konzentrieren und dort Flächen neu auszuweisen. Synergieeffekte lassen sich dort effektiv nutzen, die Erschließung ist gesichert und eine Ansiedlung auch von größeren Gewerbebetrieben ist hier möglich. Aus diesem Grund wurde das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ durchgeführt.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde durch die Baader Konzept GmbH, Immendingen / Gunzenhausen ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausführlich ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden neben der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch die Aspekte Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete, Artenschutz sowie die forstrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange erarbeitet und aufgezeigt.

Des Weiteren wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, deren Ergebnisse sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan widerspiegelt (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten).

## Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### **Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung**

Zur Einleitung des Verfahrens fasste der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 07.06.2021 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immendingen am 02.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

### **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Immendingen wurde auch der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Unterlagen mit Stand Vorentwurf vom 07.06.2021, wurden in der Zeit vom 12.07.2021 bis 23.08.2021 im Rathaus der Gemeinde Immendingen öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt.

In diesem Zeitraum sind von Seiten der Öffentlichkeit nur Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzverbände sowie des Naturparks Obere Donau e.V. eingegangen. Die darin geäußerten Anregungen zum Waldumwandlungsverfahren und den damit zusammenhängenden Ausgleichsmaßnahmen wurden in der weiteren Planung und der Gestaltung von Ausgleichsflächen im Umweltbericht zum Bebauungsplan berücksichtigt. Auch die Anregungen zur gemeinsamen Nutzung der geplanten Dächer sowohl in Form einer Dachbegrünung, als auch mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie waren in der Planung bereits durch entsprechende Festsetzungen bzw. nicht-Reglementierungen berücksichtigt. Zudem wurde der Bebauungsplan um Hinweise zum Thema Erdmassenausgleich vervollständigt und eine Festsetzung zur insektenschonenden Außenbeleuchtung aufgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 um eine Stellungnahme bis zum 23.08.2021 gebeten. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen insgesamt 13 Stellungnahmen ein.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengestellt und den Mitgliedern des Gemeinderates als Vorlage zur öffentlichen Sitzung am 27.06.2022 beigelegt. Zu jedem Punkt wurde eine Stellungnahme der Verwaltung und eine Beschlussempfehlung abgegeben.

Die Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen und deren Bewertung werden auszugsweise wie folgt zusammengefasst. Auf die detaillierten Ausführungen in der Abwägungstabelle wird verwiesen.

- Die Hinweise und Anregungen hinsichtlich noch fehlender Unterlagen (z.B. Umweltbericht), zu ergänzenden Festsetzungen und aufzunehmenden Hinweisen wurden grundsätzlich im Entwurfsstand des Bebauungsplanes berücksichtigt.
- Den Anforderungen an die Ausarbeitung des Umweltberichtes, der in diesem Zusammenhang auszuarbeitenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie des forstrechtlichen Ausgleichskonzeptes wurden berücksichtigt und in den entsprechenden Unterlagen ergänzt.
- Die Hinweise und Anregungen, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen oder grundsätzlich nicht Teil der Bauleitplanung sind, wurden auf parallellaufende Verfahren und Planungen verschoben (Umsetzung natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen, Erschließungsplanung etc.)

- Der Hinweis auf die Notwendigkeit der Durchführung eines Waldumwandlungsverfahrens wurde parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.
- Der Anregung den Waldabstand (30 m gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg) in den Geltungsbereich aufzunehmen wurde berücksichtigt.

Weitere Änderungen am Bebauungsplan waren bedingt durch die nun detailliert vorliegende Erschließungsplanung (Straßenplanung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, etc.) sowie die Ergebnisse des Umweltberichtes und der schalltechnischen Untersuchung.

### **Auslegungsbeschluss**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27.06.2022 wurde dem Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentlichen Bekanntmachungen hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immendingen am 01.07.2022.

### **Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften vom 08.06.2022 wurde im Zeitraum vom 11.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 entsprechend den rechtlichen Grundlagen des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt. In diesem Zeitraum ist von Seiten der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen. Des Weiteren äußerten sich auch in diesem Beteiligungsverfahren die anerkannten Naturschutzverbände.

Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, eine ortsansässige Firma, äußerte Bedenken hinsichtlich des Untersuchungsumfanges der schalltechnischen Untersuchung und den Auswirkungen der Planung auf den bestehenden Betriebsstandort, v.a. auch wegen der Zulässigkeit von Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen in einem Teilbereich des Plangebietes. Des Weiteren wurde angemerkt, dass eine Betrachtung der herrschenden Vorbelastungen hinsichtlich Schallimmissionen auf das Plangebiet „Donau-Hegau II“ zu ermitteln seien. Den Bedenken konnte dahingehend entgegnet werden, dass bereits alle maßgeblichen Emissionen und Immissionen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung betrachtet wurden. Da an allen Immissionsorten das Irrelevanzkriterium (6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm) eingehalten ist, entfällt die Ermittlung der Vorbelastung.

Die anerkannten Naturschutzverbände äußerten v.a. Kritik an Neuaufforstungen als Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu musste entgegnet werden, dass das forstrechtliche Ausgleichskonzept mit allen zuständigen Fachbehörden abgestimmt und anerkannt wurde. Des Weiteren wurden Hinweise zu den Arten Waldschnepfe und Eulen vorgetragen und ausgeführt, dass nicht nachvollzogen werden könne, dass diese Arten im Plangebiet nicht festgestellt wurden. Durch das Büro Baader Konzept wurden umfangreiche Untersuchungen und Kartierungen nach dem aktuellen Stand der Technik durchgeführt. Waldschnepfen und Eulen wurden im Plangebiet und dem größer gefassten Untersuchungsbereich nicht festgestellt werden. Auch hinsichtlich der Erfassung von Fledermäusen, wurden ausreichende Untersuchungen und Begehungen durchgeführt.

Der Hinweis auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz und der darin enthaltenen Forderung eines Massenausgleiches wurde bereits in der Planung berücksichtigt. Die Forderung weitere Festsetzungen zu insektenschonender Außenbeleuchtung musste zurückgewiesen werden, da im Sinne der städtebaulichen Erforderlichkeit ausreichend konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind.



Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 statt.

Die in den Behördenstellungen vorgebrachten Anregungen und Hinweise führten ausschließlich zu redaktionellen Ergänzungen und Klarstellungen in den Festsetzungen. Entsprechend den Anregungen wurde auch der Umweltbericht redaktionell ergänzt und ein Maßnahmenkonzept zur Umsiedlung der Haselmaus als Anlage beigefügt. Den vorgebrachten Anregungen wurde somit entsprochen. Durch die zuvor genannten redaktionellen Ergänzungen ergaben sich keine Änderungen, die entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zu einer erneuten Beteiligung geführt hätten.

### **Satzungsbeschluss**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 19.09.2022 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

### **In Kraft treten**

Mit Veröffentlichung der Beschlüsse am 23.09.2022 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Immendingen, traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Donau-Hegau II“ in Kraft.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

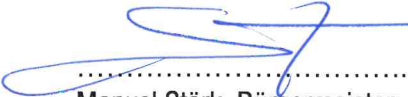
Das Ziel der Gemeinde Immendingen ist es Gewerbeflächen ausschließlich im Anschlussbereich an das bestehende Gebiet Donau-Hegau I neu auszuweisen. Dieser Standort hat sich mittlerweile bewährt, die Erschließungsstruktur ist so ausgebaut, dass der zukünftige Verkehr aufgenommen werden kann. Mit der geplanten Ortsumfahrung Immendingens südlich der Donau, kann der Verkehr so direkt an das überörtliche Straßennetz angeschlossen werden, ohne durch das Zentrum der Gemeinde zu führen. Des Weiteren bestehen vor allem standortgebundene Gewerbeflächenanfragen, die die räumliche Nähe zum Prüf- und Technologiezentrum suchen. Folgerichtig wurden Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Donau-Hegau I geprüft.

Nach Norden (Kreisstraße K5928) und Westen (Landesstraße L225) begrenzen jeweils Straßenzüge mögliche Flächenlayouts, sodass städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten lediglich in Richtung Osten und Süden bestehen. In östlicher Richtung bestehen zum großen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen (ca. 10 ha). Aufgrund des sehr hohen Bewaldungsanteils der Gemeinde von ca. 60 %, gibt es nur einen geringen Teil an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Diese sollen somit auch langfristig der Landwirtschaft zu Verfügung stehen. Außerdem würde der im Osten verlaufende Wildwegekorridor stark beeinträchtigt werden, was gegen eine Flächenentwicklung in Richtung Osten spricht.

Aufgrund der vorgenannten Tatsachen und der hohen Standortgebundenheit der Gewerbeflächenanfragen der letzten Jahre sowie der angefragten Flächengrößen, ist eine Entwicklung in südlicher Richtung des Bestandsgebietes Donau-Hegau I alternativlos.

In Anbetracht der ermittelten Flächenreserven, der Flächennachfragen sowie der Gewerbeflächenentwicklung der letzten Jahre ist eine Flächenneuausweisung in einer Größe von ca. 12,9 ha angemessen und begründet. Die Gemeinde bleibt mit der Flächenneuausweisung unterhalb des ermittelten Flächenbedarfs.

Immendingen, den 23.09.2022

  
.....  
Manuel Stärk, Bürgermeister

