

**Bebauungsplan der Innenentwicklung  
„Am Freizeitzentrum II“ - 1. Änderung  
Textliche Festsetzungen und Begründung**



27.03.2017

**Auftraggeber:**                    Bürgermeisteramt Immendingen  
Schlossplatz 2  
78194 Immendingen  
Tel.: 07462/ 24-260  
Fax: 07462/ 24-224  
[www.immendingen.de](http://www.immendingen.de)

**Projektbearbeiter:**            Planstatt Senner  
Landschaftsarchitektur    Stadtentwicklung    Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL  
Breitlestraße 21  
88662 Überlingen  
Tel. 07551 / 9199-0,  
Fax. 07551 / 9199-29  
e-mail: [info@planstatt-senner.de](mailto:info@planstatt-senner.de)  
[www.planstatt-senner.de](http://www.planstatt-senner.de)

Tina Hekeler, Stadtplanerin

Proj. Nr. 1970A

Verfahrensvermerke.....	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
1.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
1.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
1.5 HINWEISE.....	7
1.6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.....	7
1.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN.....	7
1.8 INKRAFTTRETEN.....	7
2. Begründung.....	8
2.1 LAGE DES PLANGEBIETES.....	8
2.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG.....	9
2.3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	10
2.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN.....	11
3. Anlagen.....	13



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund §§ 1, 2, 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 m.W.v. 24.10.2015 in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalwahlrechtlicher und gemeindehaushaltsrechtlicher Vorschriften vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen am 27.03.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

### 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 m.W.v. 24.10.2015
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

### 1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist die Planzeichnung vom 27.03.2017 maßgeblich.

### 1.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die **Planungsrechtlichen Festsetzungen** des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum II“ einschließlich Hinweisen, Örtlichen Bauvorschriften und Pflanzlisten werden **vollumfänglich übernommen** und gelten unverändert bis auf folgende Ausnahmen:

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**Neu:**

Die Festsetzung der maximalen GRZ ändert sich für folgende Bereiche:

GEe II: GRZ: 0,5

2. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO

**Neu:**

Die Festsetzung bleibt unverändert, das Baufenster wird in der Planzeichnung verändert.

3. Verkehrsflächen und öffentliche Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Neu:**

Die Festsetzung bleibt unverändert, die Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung verändert.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO

**Neu:**

Die in der Planzeichnung bestimmte Höhenlage der Gebäude wird teilweise verändert. Die Textliche Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt:

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (3 m tief) frei von jeder sichtbehindernden 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. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden 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.

5. Öffentliche Grünflächen und deren Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB

**Neu:**

Die Festsetzung bleibt unverändert, die in der Planzeichnung mittig dargestellte öffentliche Grünfläche entfällt.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

**Neu:**

Pflanzgebot 2 (Pflanzgebot auf Quartiersplätzen) entfällt.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**Neu:**

Straßeneinmündungen

An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder (3 m tief) frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**1.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum II“ werden vollumfänglich übernommen und folgendermaßen ergänzt:

8. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Verkehrssicherheit

**Neu:**

Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden 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.

**1.5 HINWEISE**

Die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum II“ haben weiterhin ihre Gültigkeit.

**1.6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

**1.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

**1.8 INKRAFTTRETEN**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Immendingen, den 27.03.2017

---

Bürgermeister Markus Hugger

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Freifläche zwischen den Ortsteilen Immendingen und Zimmern auf Gemarkung Zimmern. Dieses wird nördlich und südlich von der Eisenbahnlinie und der Bundesstraße 311 eingefasst.

In östlicher Richtung schließt sich an das Plangebiet ein Gewerbe- bzw. Sondergebiet mit verschiedenen Einzelhandelnutzungen, wie z.B. Lidl, an. Direkt angrenzend befindet sich ein Edeka-Vollsortimenter.

Südlich wird das Plangebiet von der Bahnlinie des Ringzugs begrenzt. Hier befindet sich auch die Haltestelle Immendingen-Zimmern.

Westlich im Plangebiet verläuft der derzeit Amtenhauser Bach, der über eine Fußgängerbrücke den Geltungsbereich mit dem Ortsteil Zimmern verbindet. Im Übergang zum Ortsteil Zimmern soll in den nächsten Jahren ein Bürgerhaus entstehen, diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Weiter westlich befindet sich der historische Ortskern Zimmerns.

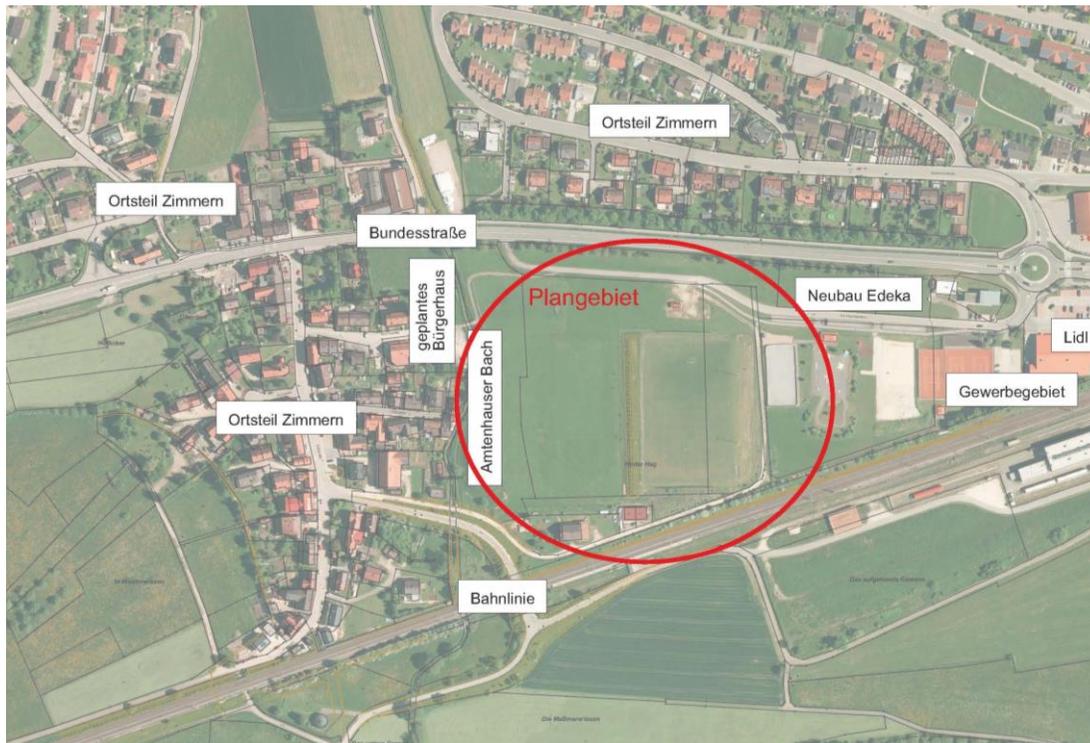


Abb.: Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:  
im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 69/1 (Bundesstraße B 311),  
im Osten: östlich schließt sich der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ mit dem EDEKA-Markt an,  
im Süden: durch die Grundstücke Flst.-Nr.488 (teilweise), 499 (teilweise), 500 (teilweise), 501 und 501/1,  
im Westen: durch den Amtenhauser Bach  
Die Flurstücke befinden sich auf Gemarkung Zimmern.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, 46.467 m<sup>2</sup>

## 2.2 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Das Gebiet soll überwiegend als Wohngebiet (WA) entwickelt werden, zum östlich benachbarten eingeschränkten Gewerbe- bzw. Sondergebiet und zur nördlichen Bundesstraße hin ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Gebiets mit möglichst hohem Wohnwert. Einbezogen wird der am westlichen Rand des Plangebiets verlaufende Amtenhauser Bach, wo eine attraktive öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen entstehen wird.

Die Anpassungen der 1. Bebauungsplanänderung beziehen sich zum einen auf die Wohnbaugrundstücke im WA, zum anderen auf die Verkehrsflächen. Durch die Summe der gewünschten Änderungen ist es erforderlich, den Bebauungsplan an die neue Beschlusslage anzupassen.

## **2.3 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN**

### Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Am Freizeitzentrum II erfolgte gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die nunmehr geplanten Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung berühren nicht die Grundzüge der Planung, weswegen der bestehende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird.

### Ausgangslage

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich möglich ist.

Sollte die festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> betragen, ist die Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wenn diese zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

### Anwendbarkeit von § 13a BauGB für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“

Die zulässige Grundfläche lag für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ im Geltungsbereich bei ca. 19.700 m<sup>2</sup>. Das angrenzende Baugebiet „Am Freizeitzentrum I“, für das bereits vorher ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, musste in die Flächenbilanzierung mit einberechnet werden. Dabei ist die Größe der zulässigen Grundfläche maßgebend; Straßenflächen sind hier nicht zu berücksichtigen. Insgesamt betrug die versiegelte Fläche für beide Geltungsbereiche „Am Freizeitzentrum I“ und „Am Freizeitzentrum II“ ca. 34.900 m<sup>2</sup>.

Gemeinsam für diese beiden Gebiete liegt die zulässige Grundfläche unter 70.000 m<sup>2</sup>, jedoch über 20.000 m<sup>2</sup>. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien erfolgen. Es ist bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ eine Prüfung des Einzelfalls auf Grundlage des „Kriterienkatalogs der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB“ durchgeführt worden. Zudem wurden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange im Rahmen eines „Umweltreports“ verbal-argumentativ aufbereitet und dargestellt. Dieser enthält auch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Um sicherzustellen, dass die in § 13a BauGB festgesetzte Obergrenze für eine maximale Grundfläche durch die Ausweisung der beiden zusätzlichen Bauplätze nicht überschritten wird, wird im GEE II die zulässige maximale Grundfläche von 0,6 auf 0,5 herabgesetzt.

Sie lag für den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum II“ im Geltungsbereich bei 19.632 m<sup>2</sup>. Er wird durch die 1. Änderung bei 19.750 m<sup>2</sup> liegen.

## **2.4 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN**

### Änderungen, die sich auf die Wohnbaugrundstücke im WA beziehen

Nachdem zwischenzeitlich mit dem Bau des 1. Bauabschnitts und dem Verkauf der Grundstücke begonnen wurde, zeigt sich, dass die vorgesehene mittige Grünfläche für die Retention nicht notwendig ist. Auf der anderen Seite herrscht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen entschieden, die Grünfläche zugunsten von zwei zusätzlichen Bauplätzen aufzugeben und diese ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Das Baufenster wird entsprechend angepasst.

Ein Verzicht auf die mittige Grünfläche ist insofern vertretbar, da die Planungen für den Freibereich am Amtenhauser Bach derzeit schon weit fortgeschritten sind und absehbar ist, dass ein sehr hochwertiger öffentlich nutzbarer Grünraum entstehen wird, der allein aufgrund seiner Lage am Wasser sehr gut angenommen werden wird und keiner Ergänzung mittig im Gebiet bedarf.

Des weiteren zeigt sich, dass von den Bauinteressenten vor allem Einfamilienhäuser nachgefragt werden, aus diesem Grund ist der Anteil der Doppelhäuser reduziert worden. Die Grundstücksgrenzen sind zwar in der Planzeichnung nur nachrichtlich dargestellt, da diese für die Grundstückseinteilung herangezogen wird, erfolgt eine Anpassung sowohl im städtebaulichen Entwurf als auch im Planteil.

Nachdem die Erschließungsplanung zum jetzigen Zeitpunkt verfeinert werden konnte, wird deutlich, dass teilweise eine Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude sinnvoll ist. Dies betrifft lediglich den 2. Bauabschnitt (südöstlicher Bereich).

### Änderungen, die sich auf die Verkehrsflächen beziehen

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden bezüglich Baumstandorten und Parkplätzen in der Verkehrsfläche Änderungen vorgenommen.

### Änderung der Flächenbilanz

Die vorgenommenen Änderungen erfordern eine Anpassung der Flächenbilanz.

<b>Flächenbilanz</b>					
	Fläche in m <sup>2</sup>	prozentualer Anteil	GRZ*	GRZ**	Maximale Grundfläche in m <sup>2</sup>
GEE I	6.640	14,3	0,6	0,6/50% = 0,8	5.312,0
GEE II	6.006	12,9	0,5	0,5/50% = 0,75	4.504,5
WA	16.556	35,6	0,4	0,4/50% = 0,6	9.933,6
Öffentl. Grünflächen	12.883	27,7			
Verkehrsflächen	3.508	8,1			
Fußwege (im WA)	420	0,9			
Stellplätze (18 Stck.)	216	0,5			
<b>Gesamtsumme Geltungsbereich</b>	<b>46.467</b>	<b>100,0</b>			
<b>Gesamtsumme Maximale Grundfläche</b>					<b>19.750,1</b>

\*im Bebauungsplan festgesetzt

\*\*gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen, jedoch bis max. 0,8

Immendingen, den 27.03.2017

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Markus Hugger

### 3. ANLAGEN

Planzeichnung  
Übersicht der Änderungen  
Städtebaulicher Entwurf