



Gemeinde Immendingen

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



BEGRÜNDUNG

ENTWURF - Stand: 08. Juni 2015



Project GmbH

PROJECT GmbH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG	3
2.	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE.....	3
3.	GEGENWÄRTIGES PLANUNGSRECHT	4
4.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	10
6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	12
7.	GRÜNORDNUNG UND UMWELT	13
8.	FLÄCHENBILANZ.....	15
9.	VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	15

Anhang

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

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.

Es ist Aufgabe einer Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Im Zuge der bevorstehenden, einschneidenden Veränderungen durch den Wandel Immendingens vom Bundeswehr- zum Technologie-Standort ist eine Zunahme der Nachfrage verschiedenster Branchen spürbar. Immendingen wird als Wohnstandort attraktiver, aber auch Firmen nehmen die Entwicklung mit Interesse wahr.

Östlich an den Geltungsbereich schließt sich ein im Jahr 2006 eröffneter Lebensmitteldiscountmarkt an.

Nach der bevorstehenden Eröffnung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit Backshop im Laufe des Jahres 2015 (westlich des Geltungsbereichs) beabsichtigt nun eine Drogeriemarkt-Kette auf dem Flurstück 529/1 zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der Bahnlinie einen Drogeriemarkt und Stellplätze zu errichten. Der Markt ist mit einer Verkaufsfläche von 790m² und Nebenflächen mit ca. 150m² geplant. Darüber hinaus sollen ca. 45 offene Stellplätze nördlich des Marktes hergestellt werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist weiterhin einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Im Zuge der Ansiedlung Daimlers auf dem ehemaligen Kasernengelände übernimmt die Gemeinde die ehemals bundeweheigenen Sportanlagen auf dem Talmannsberg. Dort soll sich ein sportliches Zentrum entwickeln, an dem verschiedene Vereine und Sportarten eine neue Heimat finden. Unter anderem soll auch der Tennisverein dort integriert werden. Dementsprechend können das im Bebauungsplangebiet noch vorhandene Clubhaus und die drei zugehörigen Tennisplätzen rückgebaut werden.

Die konkreten Planungsziele, die verfolgt werden, sind:

- Entwicklung und Sicherung von Gewerbeflächen
- Steuerung der Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel

Für die aufgeführten aktuellen Entwicklungen will die Gemeinde gemäß § 1 (3) BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

2. ÖRTLICHE VERHÄLTNISSSE

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau. Es ist zwischen der Schwarzwaldstraße (B 311) und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen angesiedelt und ist nahezu eben.

Ausgehend vom Kreisverkehr an der Bundesstraße zweigt nach Süden die Stichstraße „Am Freizeitzentrum“ ab, die sämtliche vorhandenen und geplanten Gewerbe- und Einzelhandelsflächen erschließt. Nördlich des Plangebietes schließt sich am ansteigenden Hang Wohnbebauung an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 540 (Straße „Am Freizeitzentrum“)

im Osten

durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 544

im Süden

durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Flst.-Nr. 335/1 (Bahnlinie) und 529/1

im Westen

durch die östliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr.529/2

Im Planungsgebiet ist das Flurstück 529/1 enthalten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.325 m² (ca. 0,5 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 ist Immendingen / Geisingen als Unterzentrum (Doppelzentrum) ausgewiesen. Unterzentren sollen die qualifizierte Grundversorgung eines Verflechtungsbereichs abdecken.

Darüber hinaus sind nach der Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans vom Januar 2012 sowie nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans großflächige Einzelhandelsbetriebe in Unterzentren grundsätzlich zulässig.

Das Plangebiet ist nach der Teilfortschreibung des Regionalplans als „Vorbehaltsgebiet für nicht – zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ ausgewiesen. Da der im Zuge des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ geplante und zwischenzeitlich im Bau befindliche Markt aber zentrenrelevante Sortimente führen wird, die – als großflächige Einzelhandelsbetriebe – nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebieten“ zulässig sind, hat die Gemeinde Immendingen beim Regierungspräsidium Freiburg eine Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG bzw. § 24 LplG beantragt.

Das Zielabweichungsverfahren wurde von der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt („Antrag der Gemeinde Immendingen auf Zulassung einer Abweichung von einem Ziel des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg“ AZ: 21-2402/2-042), im Beteiligungsschreiben kam das Regierungspräsidium zu der Einschätzung, dass trotz des Vorhabens:

- das Konzentrationsgebot gewahrt ist,
- das Integrationsgebot eingehalten wird,
- eine Verletzung des Kongruenzgebotes nicht anzunehmen ist,
- keine Hindeutung auf eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbots vorliegt.

Da der Lebensmittelmarkt an einem Standort errichtet wird, der bereits heute Grund- und Nahversorgungsfunktionen übernimmt, geht das Regierungspräsidium Freiburg zudem davon aus, dass weder die Grundzüge des Regionalplans noch die des Landesentwicklungsplans verletzt werden.

Nunmehr ist im Geltungsbereich der 1. Änderung die Entwicklung eines Drogeriemarkts in einer Größenordnung von ca. 790m² Verkaufsfläche vorgesehen. Damit zielt die Gemeinde auf eine nachhaltige Stabilisierung des Nahversorgungsstandorts ab. Mit Aufgabe der Firma Schlecker ist in diesem Segment das Angebot weitgehend weggebrochen.

Bezüglich des im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung anzusiedelnden Drogeriemarktes ist auf die Gesamtwirkung des Standortes in Kombination aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt in Bezug auf Konzentrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot einzugehen.

Hierzu wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Februar / Mai 2015 erstellt.

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

3.2. Aussagen Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Immendingen / Geisingen“ (Mai 1997) ist das Plangebiet im Bestand teilweise als Grünfläche sowie Siedungsfläche ausgewiesen.

Das vorliegende Konzept berücksichtigt im Wesentlichen die allgemein formulierten Leitziele für das Gebiet „Immendingen / Geisingen“. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Schutzgutbezogene Ziele, welche sowohl durch Minimierungsmaßnahmen als auch grünordnerische Festsetzungen erreicht werden.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden; es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

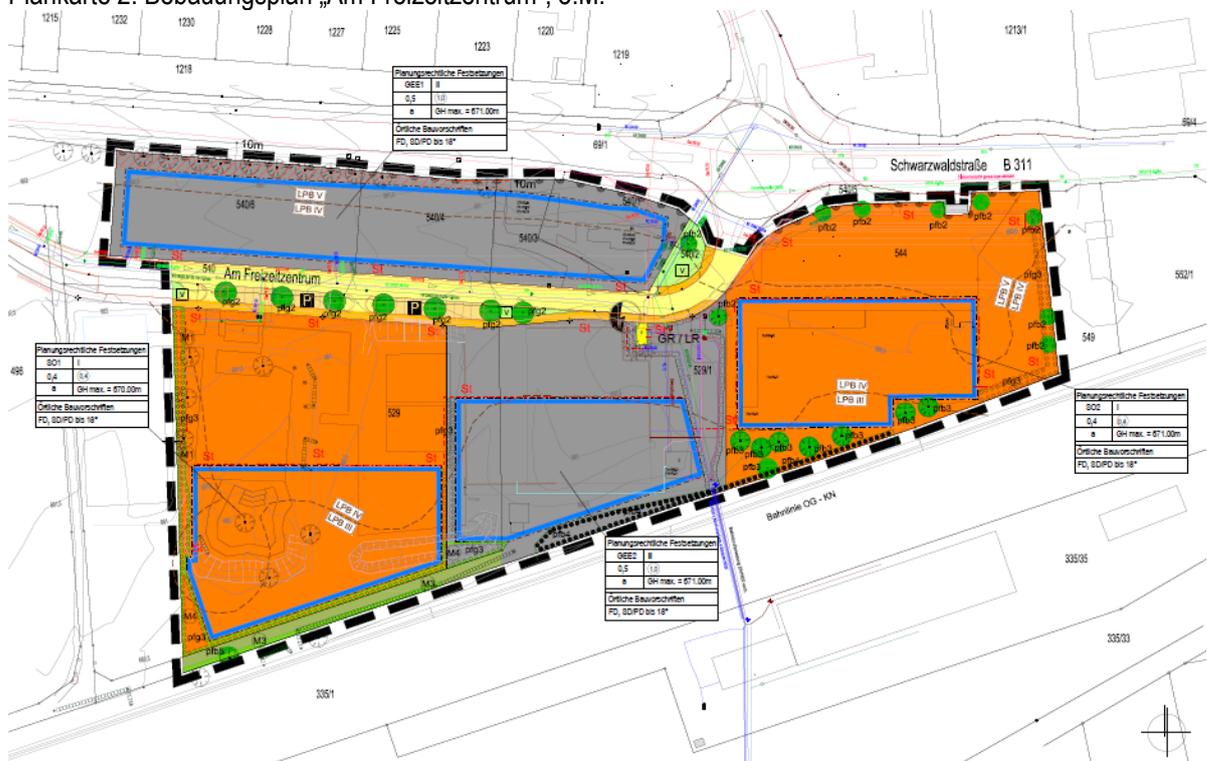
Plankarte 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, o.M.



3.4. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“, rechtskräftig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 29.11.2013.

Plankarte 2: Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“, o.M.



Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.06.2015 des Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der vorliegenden 1. Änderung gefasst.

3.5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch das Gesetz vom 20.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren ergeben sich durch folgende Merkmale:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes)

Der Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ 1. Änderung erfüllt diese Voraussetzungen und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird parallel zur Offenlage des Entwurfes durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erarbeitet (siehe Kapitel 7), obwohl eine Umweltprüfung nicht durchgeführt werden müsste, da die festgesetzte Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 4.4.5).

3.6. Beteiligung am Verfahren

Wie unter 3.5 beschrieben können sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung Anregungen und Hinweise zur Planung hervorbringen. Die Anregungen werden soweit möglich bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Konzept eines umfangreichen Sport- und Freizeitentrums von 1974 mit Hallenbad und einer Vielzahl von Sport- und Freizeiteinrichtungen für das Gesamtgebiet „Am Freizeitzentrum“ wurde nicht umgesetzt.

Vielmehr entstand schon früh eine Mischnutzung aus Sport- und Freizeiteinrichtungen und gewerblichen Nutzungen. Mit der Ansiedlung des Daimler-Technologiezentrums auf dem ehemaligen Kasernengelände sollen dort langfristig (unter Nutzung der vorhandenen Einrichtungen wie auch der Sporthalle) neue Sport- und Freizeitangebote entstehen.

Insofern ist eine Aufgabe aller Sportflächen im Bereich des Geltungsbereichs geplant.

Dieser Entwicklung wurde 2013 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ Rechnung getragen (siehe Kapitel 3.4, Plankarte 2), neben der Fläche für den im Bau befindlichen Lebensmittel-Vollsortimenters wurden Gewerbeflächen ausgewiesen.

Nun soll auf der Südseite der Straße „Am Freizeitzentrum“ die Spange aus Einzelhandelsmärkten durch einen Drogeriemarkt ergänzt werden, dieser fügt sich durch seine Abmessungen und Höhenentwicklung städtebaulich ein.

Wie die beiden Lebensmittelmärkte wird auch der Drogeriemarkt auf der Südseite der Flächen entlang der Bahnflächen angesiedelt. Zur Straße „Am Freizeitzentrum“ hin sind die offenen Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Östlich angrenzend verbleibt eine überbaubare Fläche, die einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt.

Für beide Bauflächen gelten Einschränkungen bezüglich Lärmimmissionen, da sich nördlich der Bundesstraße zu schützende Wohngebiete Ittishalde (Festsetzung WA und WR) befinden (siehe Kapitel 4.4.4).

4.2. Verkehr

4.2.1. Erschließung

Zur Erschließung aller Flächen des Gebietes wird die vorhandene Straße „Am Freizeitzentrum“ und deren Anschluss an den Kreisverkehr an der Bundesstraße B 311 herangezogen.

4.2.2. Private Stellplätze

Die erforderliche private Parkierung ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Entwässerungskonzept

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befinden sich ein Regen- und ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von DN 400 bzw. 500. Das Schmutzwasser wird dem Verbandssammler in der B 311 (Schwarzwaldstraße) zugeführt.

Der Regenwasserkanal wird mit weiteren Medien im Bestand nach Süden durch das Plangebiet geführt (GR/LR).

Die Behandlung und Versickerung von sauberem Dachwasser auf dem eigenen Grundstück wird aus ökologischen Gründen und wegen Vorteilen im Bereich der gesplitteten Abwassergebühr vorgeschrieben.

Unzulässig ist diese Vorgehensweise allerdings bei schadstoffbehafteten Auffüllungen im Baugrund, dann ist das Wasser dem Regenwasserkanal zuzuführen.

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

Das Oberflächenwasser der Hof- und Parkierungsflächen kann ebenfalls versickert werden oder alternativ an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ angeschlossen werden.

4.3.2. Trinkwasserversorgung

In der Straße „Am Freizeitzentrum“ befindet sich eine Wasserleitung von der das Grundstück mit Trinkwasser versorgt werden kann. Auf der Nordseite des Geltungsbereichs befindet sich ein kleines Gebäude (Am Freizeitzentrum 3), welches als Übergabestation im Zuge der Wasserversorgung dient.

4.3.3. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist gewährleistet, da sich in der Straße „Am Freizeitzentrum“ eine Stromleitung befindet.

4.3.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Grundstücks ist über eine Gasleitung in der Straße „Am Freizeitzentrum“ gewährleistet.

4.3.5. Müllentsorgung

Straßenbreiten und -radien des Gebietes sind so ausgeführt, dass die kommunalen Müllfahrzeuge die Grundstücke erreichen können.

4.4. Fachtechnische Vorabstimmungen

4.4.1. Baugrund

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurden objektbezogen 2005 für das Flurstück 544 und 2013 für das Grundstück 529 Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

Auszüge aus den beiden Gutachten sind unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt („5.9 Baugrund“).

Der Baugrund besteht in diesen Bereichen aus Mutterboden und Auffüllungen, bevor auf Hangschutt und Donaukies bzw. –schotter getroffen wird. Diese anstehenden Talkiese stellen einen mittel bis gut tragfähigen Baugrund dar.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde bis 3,70 m bzw. 4,00 m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

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

Die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung wird vorgeschrieben, da diese sowohl dem Nachweis der Bauwerksgründung wie auch der Art der Ableitung des sauberen Dachflächenwassers dienen.

4.4.2. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, liegen im östlichen Bereich des Plangebietes (überwiegend, aber nicht ausschließlich sind die Flurstücke 529/1 und 544 betroffen) teilweise künstliche Auffüllungen, die vermutlich im Zusammenhang mit einem früheren Bahnbetriebswerk stehen.

Es muss hier mit teerhaltigem Aushub gerechnet werden.

Die sonstigen Flächen sind nicht altlastverdächtig.

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

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

4.4.3. Kampfmittel

Es liegt eine Luftbilddauswertung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst (11.01.0213) über einen Teil des Geltungsbereichs vor.

Das Gebiet wurde im Winter / Frühjahr 1945 in zwei Wellen bombardiert. In der multitemporalen Luftbilddauswertung sind Teile der Fläche und der Straßenverkehrsfläche als bombardierter Bereich gekennzeichnet. Zudem wurden einige „Bombentrichter“ und „Stellungen“ eingetragen. Es muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

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

4.4.4. Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine grundsätzliche Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung folgt in späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. ggf. in immissionsschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen.

Im „Schalltechnischen Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013 wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft untersucht.

Da im Plangebiet des Bebauungsplans Am Freizeitzentrum“ mehrere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollten, wurde untersucht, in welchem Umfang weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt.

Die Untersuchung ergab, dass das Plangebiet für die Ansiedlung der planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen grundsätzlich geeignet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten einhaltbar sind. Für die Fläche der

vorliegenden 1. Änderungen wurde im Gutachten von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen (GEE2), die Vorgaben gelten nun analog für die festgesetzten Flächen SO und GEE.

In den Baugenehmigungsverfahren ist jedoch eine detaillierte Prüfung der Vorhaben erforderlich. Dies betrifft vor allem den Nachtbetrieb, welcher –mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen- nur im äußerst eingeschränkten Maß mit Rücksicht auf die umliegenden schutzbedürftigen Einrichtungen möglich ist und im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen ist. Auch für den Tagzeitraum bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Daher ist für Bauvorhaben ein schalltechnischer Nachweis durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Werte eingehalten werden und die beabsichtigte Nutzung sowohl für das Gebiet selbst als auch für angrenzende Wohngebiete (Illtishalde) verträglich ist.

Zudem ist zum Lärmschutz an den geplanten Gebäuden passiver Lärmschutz entsprechend den anzuwendenden Lärmpegelbereichen erforderlich, je nach Verhältnis von Wand zu Fensterfläche ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich und Schutzbedürftigkeit der Einrichtung passiver Lärmschutz nach DIN 4109 erforderlich.

Da im Geltungsbereich der 1. Änderung durch bereits genehmigte und geplante gewerbliche Aktivitäten erhöhte Schallimmissionen nicht auszuschließen sind, können Betriebsleiterwohnungen nur dann errichtet werden, wenn die Verträglichkeit mit der gewerblichen Umgebungsnutzung durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen ist.

Eine quantitative Ermittlung des Bahnlärms wird als nicht erforderlich erachtet, da die Strecke nur relativ gering befahren ist. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum ist offensichtlich auszuschließen, mithin nur der Nachtlärm in Bezug auf eine Wohnnutzung von Belang sein könnte. Wohnungen im Plangebiet sind ohnehin nur ausnahmsweise zulässig; im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist für diese der ausreichende Schallschutz gemäß DIN 4109 auch in Bezug auf den Schienenverkehrslärm nachzuweisen.

Detaillierte Aussagen können dem aufgeführten Gutachten entnommen werden, dessen Vorgaben sind auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung bei der Objekt- bzw. Anlagenplanung zu berücksichtigen.

4.4.5. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden.

Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklungen eintreten. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Umnutzung des Plangebiets wurde für den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ eine Artenschutzfachliche Beurteilung Phase II von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner durchgeführt [Trautner 2013a]. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wurde folgendes ermittelt:

- Potentielle Einzelquartiere von vergleichsweise häufigen Gebäude besiedelnden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) sind nicht auszuschließen
- Gehölzstrukturen können von Fledermäusen zur Nahrungssuche genutzt werden
- Eine essentielle Funktion der Gehölzstrukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist unwahrscheinlich
- Vorkommen von Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz
- Keine mehrjährig nutzbaren, spezifischen Niststätten von gehölzbrütenden Vogelarten
- Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse vorhanden
- Nachweis der Zauneidechse entlang der Bahnlinie und am Übergang zwischen Grasweg und Wall

Im Mai 2015 wurde für die vorliegende 1. Änderung eine „Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung“ der Freiraumplanung Schirmer, Hilzingen vorgenommen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Von den im Jahr 2013 von der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung nachgewiesenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse sind, nach Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen im Zuge der Bauarbeiten des EDEKA-Marktes, nur noch kleine Restflächen vorhanden. Der Fichtenbestandene Wall entlang der Bahnlinie dient zudem als Wanderkorridor der vorhandenen Zauneidechsenpopulation an der Bahnlinie und dem bereits neu geschaffenen Ersatzlebensraum der Zauneidechsen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse zu verhindern werden die im Textteil des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich in der vorliegenden 1. Änderung übernommen. Durch die veränderte Habitatsituation der Zauneidechse werden ergänzende Maßnahmen für diese Art festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

4.4.6. Auswirkungsanalyse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Drogeriemarktes vorgesehen.

Es wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Februar / Mai 2015 erstellt, in der untersucht wurde, welche Auswirkungen der Gesamtstandort (Lebensmittel-Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Lebensmittel-Discounter) haben wird. Dabei wurden die im Einzelhandelserlass vorgegebenen Kriterien (Konzentrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot) geprüft.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben hinsichtlich aller Prüfungskriterien über die möglichen wirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen grundsätzlich den Regelungen und Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Handelserlass Baden-Württemberg und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg entspricht.

Durch das Vorhaben wird der Grundversorgungsstandort keine über das heute erzielbare Einzugsgebiet hinausgehende Attraktivität entfalten. Es konnte nachgewiesen werden, dass mit der Ergänzung (Sortimentslücke) der Gesamtstandort (= Agglomeration) für die Gemeinde Immendingen (aber auch für das benachbarte Teilunterzentrum) auf einem angemessenem Niveau bleiben wird (= Grundversorgung).

Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Immendingen und Geisingen sowie Städten und Gemeinde im Umfeld können auch in Verbindung mit den benachbarten Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist der geplante Drogeriemarkt vorgesehen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich somit wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2 – 9 BauNVO, der Bereich wird folglich als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Als Art der Nutzung wird „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 790m² wird das Planobjekt ggf. zwar unterhalb der allgemein anerkannten Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und aktueller Rechtsprechung des BVerWG liegen. In der Zusammenschau mit dem Standortumfeld (Lebensmittelmärkte) handelt es sich um eine Agglomeration gemäß Kapitel 2.7.3 (Z) des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg.

Da die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 790m² geplant ist, wird neben der Art der Nutzung zudem eine „VK max. 790m²“ als konkrete Obergrenze der Verkaufsfläche festgesetzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da ein weiterer Bedarf an Flächen für Gewerbebetriebe im direkten Umfeld der Bundesstraße gesehen wird.

Darin werden Tankstellen sowie darüber hinaus Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Gebietes widersprechen.

Wohnungen von Betriebsleitern und Aufsichtspersonen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierfür ist allerdings ein Verträglichkeitsnachweis mit der gewerblichen Umgebungsnutzung und dem Verkehrslärm durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

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 Geschossigkeit, die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ und die maximal zulässigen Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlage) gemäß § 16 (2) BauNVO hinreichend festgelegt.

Die festgesetzte Anzahl eines Vollgeschosses für das Sondergebiet bildet die Höhenentwicklung des geplanten und der vorhandenen Nutzungen südlich der Straße „Am Freizeitzentrum“ ab.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Dreigeschossigkeit als städtebaulich verträglich angesehen, zumal sich die Gesamthöhenentwicklung im Vergleich zu den angrenzenden Sondergebietsflächen nur geringfügig unterscheidet.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bleibt deutlich unter der nach § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,8, da die geplante Nutzung einen großen Grundstücksanteil für Parkierung benötigt.

Aufgrund der erforderlichen Stellplätze und Fahrgassen für die Ladennutzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) 1 BauNVO auf 0,9 zu erhöhen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf N.N. bezogen.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise dokumentiert die Absicht, zwei eigene freistehende Bauten entstehen zu lassen.

Die Baugrenzen zur Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche werden recht eng um die geplanten Gebäude gefasst, um auf den großen Grundstücken eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

5.1.4. Stellplätze, Verkehrsflächen

Durch die Ausweisung von „Flächen für Stellplätze – St“ soll gewährleistet werden, dass diese nicht in den der Erschließung am weitesten abgewandten Bereichen entstehen und somit eine unnötig große Flächenversiegelung erfolgt.

5.1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch den Geltungsbereich verlaufen auf der Ostseite (von Nord nach Süd) eine Vielzahl von Medien und Kanälen, die dann nach Süden die Bahnlinie mittels einer Bahndurchpressung DN 1500 unterqueren.

Zu deren Sicherung wird ein Geh- und Leitungsrecht mit diversen Vorgaben zugunsten der Gemeinde und den jeweiligen Versorgungsträgern festgesetzt.

5.1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Nach § 45 b, Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, versickert oder ortsnah 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 (wie unter 4.3.1 bereits beschrieben) festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen dezentral auf den Grundstücken zu versickern ist. Dies wird durch das Herstellen von Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen auf den jeweiligen Grundstücken erzielt und kann durch die Anlage von Gründächern zur Pufferung unterstützt werden.

Sollten schadstoffbehaftete Auffüllungen im Baugrund vorhanden sein, ist eine Versickerung nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in diesem Fall an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Freizeitzentrum“ anzuschließen.

5.1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Thema „Lärmschutz“ ist im Kapitel 4.4.4 ausführlich beschrieben.

Im dort aufgeführten Schalltechnischen Gutachten wurden die Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft (Wohngebiete Ittishalde I und II) untersucht. Gleichzeitig wurden die Schalleinwirkungen des Gewerbe- und Straßenverkehrs auf schutzbedürftige Einrichtungen im Plangebiet ermittelt. Entsprechende Vorgaben sind in den Textteil eingeflossen.

Die Ausführungen des Gutachtens zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum“ gelten analog für den Teilbereich der 1. Änderung. Die jetzt festgesetzten Flächen SO und GEE entsprechen flächengleich dem ehemals festgesetzten GGE2.

5.1.8. Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein zumindest leicht durchgrüntes Gebiet zu schaffen.

Auf den geplanten Parkplatzflächen wird die Pflanzung von Bäumen vorgesehen, welche der Gestaltung und der Gliederung der ansonsten oftmals tristen Parkplatzflächen dienen.

Die geplante Durchgrünung und Eingrünung des Areals mittels Pflanzgeboten, sowie der Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) übernimmt eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion und stellt gleichzeitig Lebensraum für einige Arten dar.

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 die für gewerblich genutzte Gebäude und Märkte üblichen Formen wie Flachdach, Pult- und Satteldächer zugelassen. Zur Dachneigung werden aber Vorgaben gemacht, da steilere Dachneigungen bei den zu erwartenden Gebäudeabmessungen ein gestalterisch unbefriedigendes Bild ergeben.

Bei einer Dacheindeckung mittels Dachziegeln hat aufgrund der großen Dachflächen die Ziegelfarbe eine große gestalterische Wirkung. Vor diesem Hintergrund wird ein bestimmtes Farbspektrum vorgegeben, da nicht jegliche auf dem Markt verfügbare Farbe den Gestaltungszielen der Gemeinde entspricht.

Neben den in der Praxis ebenfalls häufig verwendeten Blecheindeckungen sind ausdrücklich auch Dachbegrünungen zulässig.

Diese Art der Dacheindeckung 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 können als weitere Vorteile vorgebracht werden. Zudem kann ein begrüntes Dach bei Bauherren im gewerblichen Bereich zu einer imagemäßigen Wertsteigerung beitragen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind heutzutage auf den vorgesehenen Dächer ebenfalls verbreitet und somit auch zulässig.

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 bei Bedarf 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.

Dem Bedürfnis nach einer Außendarstellung der Unternehmen wird Rechnung getragen, hier werden aber Anzahl und Höhe von Werbefahnen und –pylonen und von Parkplatzzufahrtspylen begrenzt.

7. GRÜNORDNUNG UND UMWELT

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant.

Hierzu wurde eine verbal-argumentative Eingriffsbewertung erstellt.

Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ liegt im Übergangsbereich zwischen dem Ortsteil Zimmern und Immendingen in der Talau der Donau und umfasst ca. 5.325 m². Das Flurstück Nummer 529/1 liegt zwischen der Straße „Am Freizeitzentrum“ und der Bahnlinie Donaueschingen-Tuttlingen und ist nahezu eben.

Immendingen gehört zur Großlandschaft „Schwäbische Alb“. In Immendingen grenzen die Naturräume „Hegaualb“ und „Baaralb + Oberes Donautal“ aneinander. Das Planungsgebiet liegt im Donautal und somit im Naturraum „Baaralb + Oberes Donautal“. Der Naturraum umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil der Schwäbischen Alb, der durch eine starke Zergliederung durch die Donau und ihre Seitenflüsse gekennzeichnet ist.

Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Bei den Böden des Plangebiets ist davon auszugehen, dass sie aufgrund der erfolgten Bautätigkeiten etc. als sog. Böden des Innenbereichs eingestuft werden können. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden für die keine Bodenzahlen vorliegen bzw. welche durch Umschichtungen und Auffüllungen bei früheren Bautätigkeiten im Bodengefüge bereits stark verändert wurden.

Böden des Innenbereichs sind, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für „das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Stand Dezember 2012, als geringwertig einzustufen. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden. Alle Bodenfunktionen wie die natürliche Ertragsfähigkeit (Eignung als Standort für Kulturpflanzen), der Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie die Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe sind hiervon betroffen.

Die 2013 planungsrechtlich festgesetzte GRZ von 0,5 wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf 0,4 reduziert, die mögliche Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten bis 0,8 wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf 0,9 erhöht. Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen.

Fazit

Durch die Reduzierung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Die Bewertung des Schutzgutes Wasser wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. In ca. 85 bis 120 m Entfernung liegt südlich der Bahnlinie das Überschwemmungsgebiet ÜSG-Donau/Geisingen (Nr. 520327000064).

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung spielen neben der Durchlässigkeit des Gesteins auch die Nutzungsart (z.B. Wald, Acker,...) sowie überlagernde Schichten eine Rolle.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Oberjura (GWL)“ im Übergang zu den „Jungquartären Flussskiesen und Sanden“ (GWL) der Donau. Ca. 50% des Plangebiets wären somit von mittlerer und ca. 50% des Plangebiets von hoher Bedeutung für das Grundwasser. Daher sind die bestehenden Vorbelastungen durch die Versiegelung ebenfalls als mittel bis hoch einzustufen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen.

Fazit

Durch die Reduzierung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden. Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima, Luft

Die Bewertung des Schutzgutes Klima, Luft wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Immendingen ist klimatisch betrachtet kontinental geprägt und gehört zum Großklimabereich der Schwäbischen Alb. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,2 – 7,5°C. Der jährliche Niederschlag bei 750 – 800 mm/a und in höheren Lagen bis zu 850 mm/a.

Der bereits vorhandene sowie zulässige Versiegelungsgrad des Gebiets führt zum Teil zu starken Veränderungen aller Klimaelemente, vor allem zu starker Aufheizung bzw. Überhitzung der Flächen und einer eingeschränkten nächtlichen Abkühlung. In Hinblick auf die Vorbelastung und die geplante Durchgrünung (Pflanzgebote) des Areals sowie den Erhalt von Gehölzbeständen und Grünflächen (Pflanzbindungen) ist nicht mit einer signifikanten Verschlechterung des Schutzgutes zu rechnen. Somit liegt der mögliche Eingriff unter der Erheblichkeitsschwelle.

Fazit

Durch die Reduzierung der GRZ und die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert und kleinklimatische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen. Es entsteht somit kein Eingriff in das Schutzgut Klima, Luft.

Schutzgut Arten und Biotop

Die Bewertung des Schutzgutes Arten und Biotop wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gem. §30 BNatSchG / §32 NatSchG BW geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs. Ca. 200 m südlich und ca. 315 m nördlich befinden sich unterschiedliche Teile des FFH-Gebiets „Nördliche Baaralb und Donau bei Immendingen“ (Nr. 8017341). Von einer Beeinträchtigung durch die Realisierung des Bebauungsplans ist nicht auszugehen.

Vermeidungs- Minimierungsmaßnahmen wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ übernommen. Es ist nicht mit signifikanten Verschlechterungen zu rechnen. Die innerstädtische Nachverdichtung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen sind unter Ziffer 4.4.5 ausführliche Angaben gemacht.

Fazit

Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads einstellen, es werden keine erneuten Eingriffe in höherwertige Biotoptypen vorgenommen, d.h. der mögliche Eingriff liegt unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild



Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild / Ortsbild wurde bereits in der verbalargumentativen Eingriffsbewertung des Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ im Jahr 2013 durchgeführt.

Fazit

Eingriffe die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten größtenteils als bereits zulässig. Gegenüber der bisher zulässigen Überbauung der Fläche wird sich keine signifikante Änderung des Landschafts- oder Ortsbildes einstellen. Durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen wird weiterhin eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets erreicht.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtgebiet	5.325 qm	100,0%
davon:		
- Sondergebiet SO	3.380 qm	63,5%
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	1.945 qm	36,5%

9. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Zum Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“ wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Artenschutzfachliche Beurteilung mit Hinweisen auf erforderliche Maßnahmen“ vom April 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Artenschutzfachliche Beurteilung: Phase II“ vom Mai 2013, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt
- „Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan Am Freizeitzentrum“ des Ingenieurbüros Dr. Dröscher, Tübingen vom 12. Juni 2013

Zur vorliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom Februar / Mai 2015
- „Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung“ der Schirmer Freiraumplanung, Hilzingen vom 06. Mai 2015

Aufgestellt:

Esslingen, 08.06.2015

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Koordination

Gemeinde Immendingen

Manfred Hagelstein

Markus Hugger
Bürgermeister