

## **Gemeinde Immendingen**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften**

# „Hinterwiesen II – 1. Änderung“

**Erneuter Entwurf vom 15.03.2024**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

# Begründung

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Verfahrensverlauf
- 4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 6 Bauliches Konzept
- 7 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 8 Gutachten / Untersuchungen
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der südlichen Max-Eyth-Straße wurde im Jahr 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ beschlossen. Dieser sah die Sicherung und Ordnung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeindeentwicklungsplanung vor und schaffte die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen einerseits für die Realisierung der gemeindlichen Einrichtungen (Feuerwehr, Bauhof, Sporthalle) und andererseits ergänzender Wohnbebauung vor. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ sind mit öffentlicher Bekanntmachung am 06.03.2020 in Kraft getreten.

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ betreffend die wohnbauliche Entwicklung im Norden des Plangebietes, war ein städtebauliches Konzept des Architekturbüros ktl Koczor Teuchert Lünz aus Rottweil in Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Mittlerweile wurde der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich an einen anderen Bauträger weiterveräußert. Bei der Prüfung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten hat sich ergeben, dass das bisherige Ziel, die gesamte private Parkierung in Tiefgaragen unterzubringen, nicht realisierbar ist. Demnach erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Immendingen eine Umplanung, die allerdings nicht mehr mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ vereinbar ist. Da die Gemeinde nach wie vor dringend Wohnraum benötigt, hat sie sich dazu entschlossen, die Festsetzungen und baulichen Vorschriften entsprechend anzupassen. Da das Plangebiet in unterschiedlichen Geschwindigkeiten von Norden nach Süden entwickelt werden soll, werden zwei Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der nördlichste hier vorliegende Bereich, wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch überplant. Mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Möglichkeit genutzt werden, die zulässige Nutzung ohne Bindung an den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches konkret vorzuschreiben und den Bauherren zu verpflichten, innerhalb angemessener Zeit das Planrecht auszuüben. Hierzu werden in einem flankierenden Durchführungsvertrag Regelungen aufgenommen, der als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan erforderlich ist.

Für den südlichen, werden entsprechende Anpassungen vorgenommen, um beide Bereiche entsprechend zu harmonisieren, da durch die aktuelle Planung teilweise bestehende Festsetzungen nicht mehr umsetzbar und damit obsolet werden.

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Aufstellung örtlicher Bauvorschriften „Hinterwieden II – 1. Änderung“ hat der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Plangebiet eine Größe von ca. 0,58 ha.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterwieden II – 1. Änderung“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

### 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

#### 2.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Immendingens, nördlich des Ortskerns und ist über die Bachzimmerer Straße im Osten sowie die davon abzweigende Max-Eyth-Straße bereits voll erschlossen. Das Areal ist eingebunden in bestehende bauliche Strukturen aus Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen. Für den betreffenden Bereich besteht bereits der Bebauungsplan „Hinterwieden II“. Mit der Durchführung des vorliegenden Verfahrens wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im innerörtlichen Bereich der Gemeinde, durch die Zulassung eines zum bestehenden Planungsrecht abweichenden baulichen Konzeptes, gesichert. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sodass die inhaltlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

#### 2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das vorliegenden Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5.820 m<sup>2</sup>, womit der Schwellenwert von kleiner 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche weit unterschritten ist. Entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden mitzurechnen. Demnach sind auch die Flächenwerte des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Hinterwieden II – 2. Änderung“ zu berücksichtigen. Das betreffende Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.220 m<sup>2</sup> womit auch in der Gesamtbetrachtung kumuliert der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche nicht unterschritten wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem der genannten Zusammenhänge aufgestellt werden, bestehen nicht.

#### 2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

#### **2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB**

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Beides trifft hier nicht zu

#### **2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Entsprechend den Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll in einem beschleunigten Verfahren *„einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zu Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden“*. Da der vorliegende Bebauungsplan der Schaffung von Wohnraum dient, werden diese Vorgaben erfüllt.

**-> In der Gesamtbetrachtung kann damit belegt werden, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.**

## **2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB**

### **2.2.1 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB und
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

### **2.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNP)**

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ wurde der Flächennutzungsplan bereits entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Eine weitere Berichtigung ist nicht erforderlich.

### **2.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

## **3 Verfahrensverlauf**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, die im vorliegenden Planungsstand Berücksichtigung fanden. Dies betrifft unter anderem:

- Die Einplanung eines Kinderspielplatzes,
- die Kennzeichnung der Aufstellflächen für die Feuerwehr,
- die teilweise Anpassung der geplanten Stellplätze,
- Standorte für Kinderwagenboxen,
- den Nachweis der Einhaltung der notwendigen Sichtbeziehungen in den Ein- / Ausfahrtbereichen,
- die Verringerung des Substrataufbaus der Dachbegrünung,
- die Anhebung des Gebäudes 7 und Planung von Gartenmauern zum Schutz vor zufließendem Wasser im Falle von Starkniederschlägen.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zu werten, sodass eine erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird.

## 4 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 4.1 Flächennutzungsplan

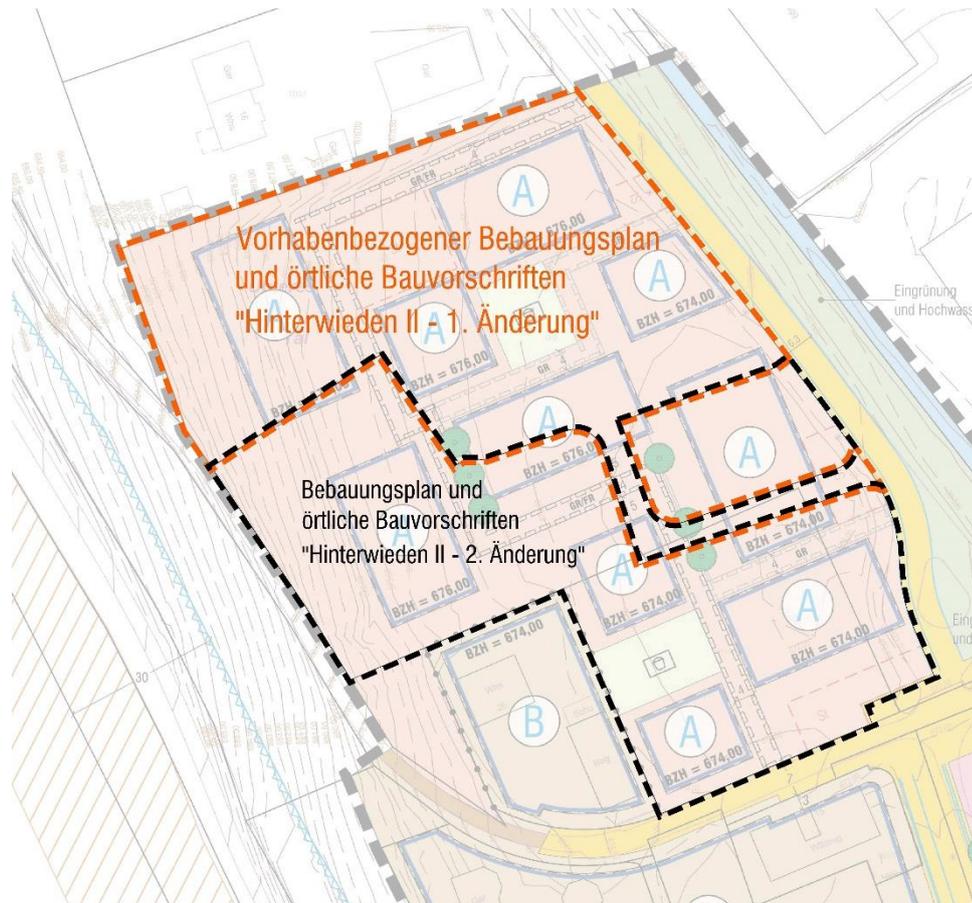
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ berichtigt. Die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes „Hinterwieden II – 1. Änderung“ sind als Wohnbauflächen dargestellt. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eingehalten.

### 4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“, die am 06.03.2020 in Kraft getreten sind.

Wie einleitend dargelegt soll die neuerliche Überplanung die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzeptes gelegt und damit die Schaffung von Wohnraum gefördert werden. Da bereits ein detailliert vorliegendes bauliches Konzept eines Vorhabenträgers vorliegt, wird das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt.

In einem parallel durchgeführten Bebauungsplanänderungsverfahren („Hinterwieden II – 2. Änderung“) werden durch die vorliegende Planung teilweise Festsetzungen obsolet bzw. können nicht mehr umgesetzt werden (siehe z. B. zentrales Baufenster im Überschneidungsbereich zwischen der angedachten ersten und zweiten Änderung in der folgenden Abbildung 1). Dies wird durch das Bebauungsplanverfahren „Hinterwieden II – 2. Änderung“ korrigiert und angepasst, womit die Verfahren der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung dienen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ treten nach in Kraft treten der vorliegenden Verfahren in diesen Teilbereichen außer Kraft. Die Regelungen für die übrigen Bereiche im Süden bleiben hiervon unberührt.



**Abbildung 1:** Auszug aus dem BP „Hinterwieden II“, i.K.g. am 06.03.2020, mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterwieden II – 1. Änderung“ und „Hinterwieden II – 2. Änderung“

## 5 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

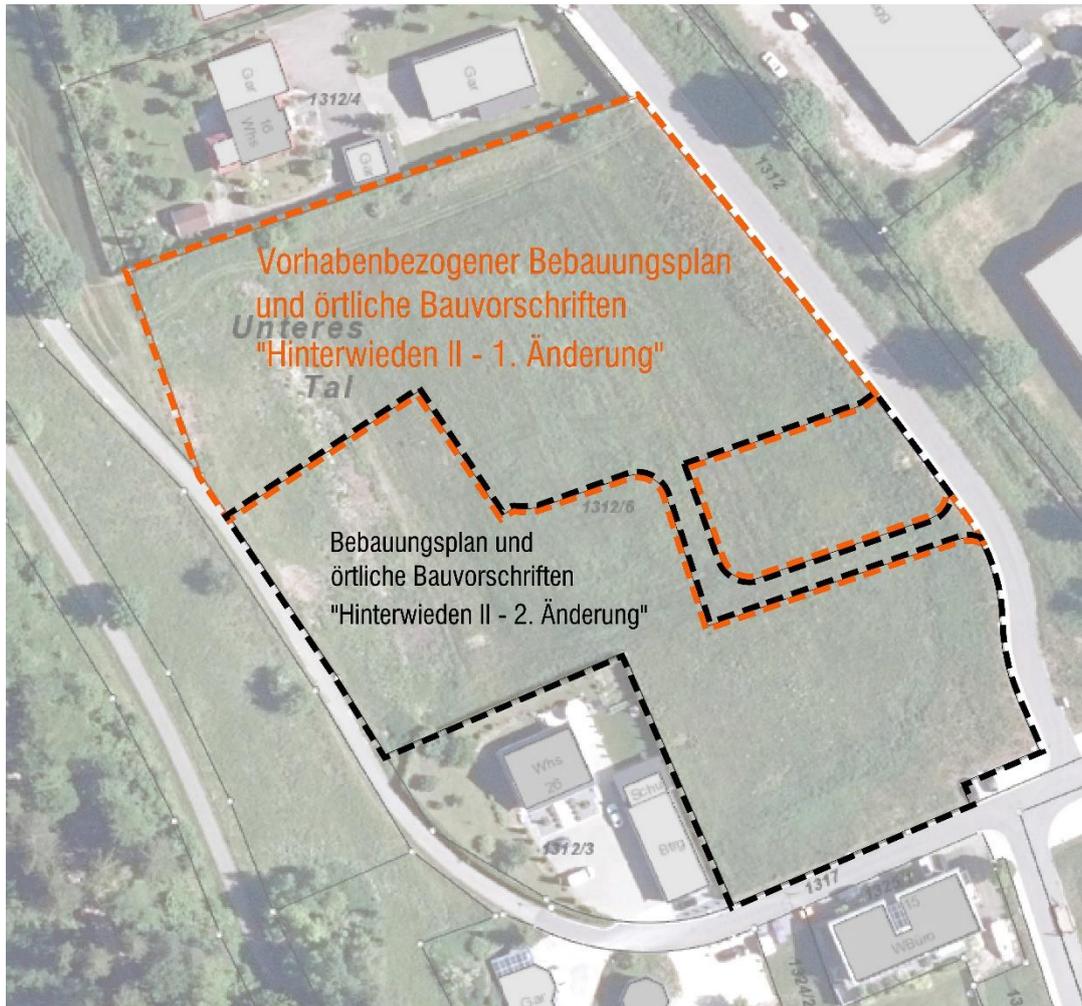
### 5.1 Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Immendingen gehört zum Landkreis Tuttlingen und liegt an der Oberen Donau. Die nordöstlich liegende Große Kreisstadt Tuttlingen ist ca. 11 km und die westliche Stadt Donaueschingen ca. 21 km entfernt. Zu Immendingen zählen neben der Kernstadt auch Hattingen, Hintschingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern sowie 22 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser.

Verkehrstechnisch ist die Kernstadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B 311 kann in westliche Richtung die Bundesautobahn A 81 und in Richtung Norden Tuttlingen erreicht werden. Die Landesstraße L 225 in Richtung Süden verläuft in Richtung Engen.

Immendingen ist an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Züge der Schwarzwaldbahn halten stündlich in Richtung Donaueschingen bzw. Singen (Hohentwiel). Dem Bahnhof angegliedert ist ein Busbahnhof.

Das Plangebiet selbst ist über die Max-Eyth-Straße erschlossen.



**Abbildung 2:** Luftbild des Plangebietes, Quelle: Landkreis Tuttlingen Stabstelle GIS, Zugriff am 14.08.2023

## 5.2 Topographie

Das Plangebiet „Hinterwieden II – 1. Änderung“ befindet sich in einer topographischen „Wanne“. Die Max-Eyth-Straße im Osten befindet sich auf einer Höhe von ca. 673,5 m üNN. Über eine Böschung fällt dann das Gelände bis in den zentralen Bereich des Gebietes auf eine Höhe von ca. 672,5 m üNN (südöstliche Ecke), um dann im Westen über eine steile Böschung auf eine Höhe von ca. 683,0 m üNN (nordwestliche Ecke) anzusteigen.

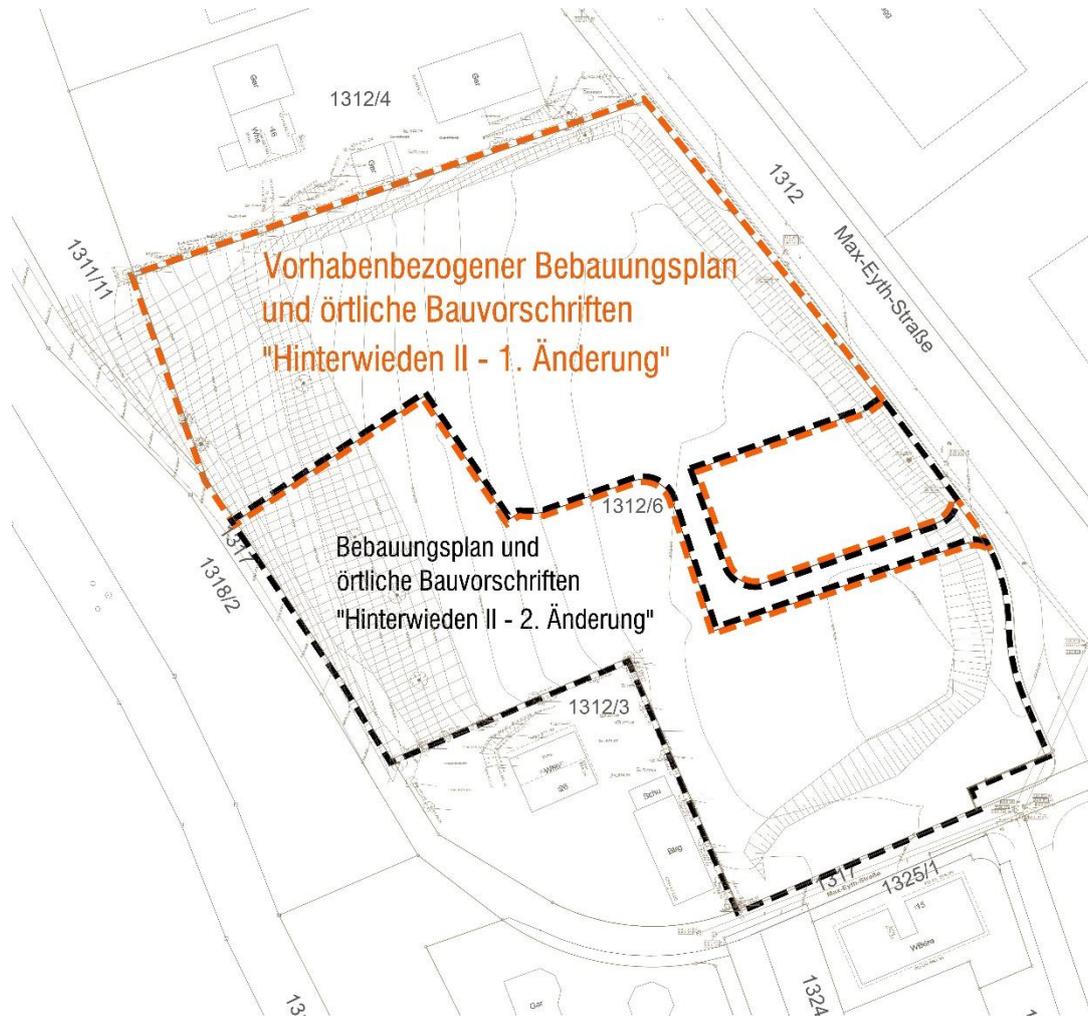


Abbildung 3: Topographie im Plangebiet

### 5.3 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird als Wiese genutzt.

### 5.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinterwieden II – 1. Änderung“ umfasst einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 1312/6.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 6 Bauliches Konzept

Für den Gesamtbereich „Hinterwieden II – 1. Änderung“ und „Hinterwieden II – 2. Änderung“ besteht folgendes bauliches Konzept der Gropys Real Estate II UG, Berlin. Auszug aus der Baubeschreibung zum Bauantrag, Vorabzug, 11.08.2023:

*„Auf dem Grundstück in der Max-Eyth-Straße in Immendingen werden neun Mehrfamilienhäuser geplant, die einen ausgewogenen Gebäudekomplex bilden. Es werden 99 Wohneinheiten erstellt. Die ergänzenden Grünräume bieten Raum für*

*Spielplätze, Quartiersplätze sowie 75 Parkplätze der insgesamt 173 Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Mehrfamilienhäuser. Weitere 98 Parkplätze sind in der im südöstlichen Teil des Geländes geplanten Parkpalette zu finden.*

*Alle neun Mehrfamilienhäuser haben jeweils drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.*

*Die Fertigteil-Bauweise erfolgt unter Beachtung der Anforderungen für Statik, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutz.*

*Die Häuser sind als Gebäudeklasse 4 nach den einschlägigen Richtlinien und behördlichen Forderungen geplant und zu realisieren.*

*Der Gebäudekomplex wird in 5 Bauabschnitten realisiert, wobei die ersten zwei Bauabschnitte gleichzeitig realisieren werden. Diese beinhalten die Häuser 5, 7, 8 und Haus 9. Haus 5 und Haus 9, werden als Cluster G im Gropyus-System geplant. Haus 9 verfügt über ein Untergeschoss, dem die notwendigen Abstell- sowie Technikräume zugeordnet sind. Haus 5 hat kein Untergeschoss. Eine Technikzentrale als Anbau befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. Diese Zentrale dient der Versorgung des gesamten Areals und beherbergt Abstellräume für Haus 5 sowie für die anderen Häuser ohne Keller. Haus 7 und Haus 8 werden im Binder-Holzbausystem geplant.*

*Im Bauabschnitt 3 wird Haus 6, ein Cluster E im Gropyus-System geplant. Im Bauabschnitt 4 wird Haus 4, ein Cluster F im Gropyus-System geplant. Im Bauabschnitt 5 wird Haus 3, ein Cluster A im Gropyus-System sowie die Häuser 1 und 2 als Binder-Holzbausystem geplant. Die Parkpalette im südöstlichen Teil des Grundstücks wird in diesem Bauabschnitt realisiert.*

### Gestaltungskonzept

*Das GROPYUS Bausystem besteht aus flexibel kombinierbaren Bauelementen, die durch Parametrisierung und Serienfertigung in unterschiedlichen, den Anforderungen angepassten Dimensionen nachhaltig hergestellt werden können. Die Bauelemente bestehen aus plattenförmigen Elementen für Wände und Decken in Holztafel- und Kassettenbauweise, sowie Stützen und Trägern. Die damit geplanten Gebäude erfüllen hohe Ansprüche an modernes und nachhaltiges Wohnen, Dauerhaftigkeit, Schallschutz, Barrierefreiheit sowie Brandschutz und Standsicherheit.*

*Das Designkonzept der Gebäude legt Fokus auf warme und einladende Räume, Den Bewohnenden wird durch integratives Design und zeitlose Merkmale ein Gefühl der Zugehörigkeit vermittelt.*

*Im Innenbereich wird dies durch die Verwendung einer einfachen Materialpalette erreicht, die Holzdetails mit neutralen und weißen Tönen kombiniert. Die Holzoberflächen von Elementen wie Fußböden, Fenstern und Türen setzen im gesamten Gebäude warme Akzente und erinnern gleichzeitig an die Nachhaltigkeitsbestrebungen von GROPYUS und die Holzbauweise. Die Gebäudehülle ermöglicht durch die Flexibilität des Systems die Verwendung verschiedener Fassadenmaterialien und -farben, so dass sich das Gebäude je nach Bedarf in verschiedene Stadträume und Umgebungen integrieren lässt. Die Kombination aus horizontaler und vertikaler Ausrichtung der Verkleidung unterstreicht die Modularität des Bausystems, verleiht der Fassade zusätzliche Tiefe und ermöglicht die Differenzierung der Gebäude innerhalb eines Wohnensembles.*

*Die Eingangsüberdachung und die Balkone haben die gleiche Designsprache und schaffen Übergänge zwischen städtischem Außenraum und privatem Innenraum, wobei die Eingangsüberdachung die NutzerInnen im Gebäude willkommen heißt*

*und der Balkon einen großzügigen, eigenen Außenraum bietet. Die Gestaltung beider Elemente zielt darauf ab, ein Gefühl von Privatsphäre zu erzeugen.*

#### Barrierefreiheit

*Alle Wohnungen im Haus 5 | Cluster G und Haus 9 | Cluster G erfüllen die Anforderungen an barrierefreies Wohnen gem. der Landesbauordnung Baden-Württemberg und der DIN 18040-2 und sind barrierefrei erreichbar, ausgenommen bei Entfall der Aufzugsanlage. Die Darstellung der Möblierung in den Grundrissen erfolgt beispielhaft. Gem. DIN 18040 sind 1% der gesamten Anzahl an Parkplätzen als barrierefrei geplant.*

#### Nachhaltigkeit

##### *DGNB und QNG-Anforderungen*

*Für das Projekt wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt. Dies ermöglicht die Beantragung der Bundesförderung für effiziente Gebäude in dem Teilprogramm Klimafreundlicher Neubau (BEG KFN) für Wohngebäude.*

##### *ESG und EU-Taxonomie*

*GROPYUS hat sich ehrgeizige Ziele für seine ESG-Performance gesetzt. Die E&S-Aspekte sind im ARCH-Framework wie folgt formuliert:*

*Access (Zugänglichkeit): -> Zugänglich für Alle (S)*

*Resources (Ressourcen): -> Ressourcen regenerativ (E)*

*Climate (Klima): -> Klimapositiv (E)*

*Health (Gesundheit): -> Gesunde NutzerInnen & Nachbarschaften (S)*

*Durch die Ausrichtung an der Taxonomie (und zusätzliche gute Unternehmensführungspraktiken) können GROPYUS-Gebäude als Art.9- oder "dunkelgrüne" Produkte eingestuft werden.*

*Die EU-Taxonomie definiert 6 Ziele, zu denen für eines ein wesentlicher Beitrag geleistet werden und dabei den anderen nicht zuwiderlaufen sollte ("Do no significant harm"): Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und Ökosysteme.*

*In Anlehnung an die technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie für den Bau neuer Gebäude trägt GROPYUS wesentlich zum Klimaschutz bei, indem es i. für alle Gebäude einen Energieausweis nach GEG ausstellt, ii. die Luftdichte und thermische Integrität prüft und dies in die allgemeine Umsetzungsrichtlinie einbettet und iii. das GWP für jede Lebenszyklusphase berechnet und in die internen KPIs integriert. Dabei dürfen die anderen fünf Umweltziele nicht beeinträchtigt und Menschenrechte und Arbeitsnormen beachtet werden. Weiter wird dies durch Wasser-, Baustellen- und Zirkularitätskonzepte, sowie Materialgesundheitsprüfungen und Qualitätsprozesse in der Projektentwicklung sichergestellt.“*



**Abbildung 4:** Bauliches Konzept für die Gesamtmaßnahme, Gropys Real Estate II UG, Stand 11.03.2024

Im vorliegenden ersten Bauabschnitt ist die Errichtung von 44 Wohneinheiten in vier Gebäuden und den dazugehörigen Anlagen geplant.

## 7 Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Max-Eyth-Straße und im weiteren Verlauf durch die Bachzimmerer Straße erschlossen.

In den öffentlichen Verkehrsräumen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden. Die Ableitung von Niederschlagswasser kann nach Rückhaltung auf dem Grundstück in die Kanalisation oder, nach Rücksprache mit dem zuständigen Amt, in den Weißenbach erfolgen.

## 8 Gutachten / Untersuchungen

### 8.1 Schalltechnische Stellungnahme

Die Auswirkungen gewerblicher Nutzungen in der Nachbarschaft auf das Plangebiet und die im Rahmen des Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hinterwieden II“ wurde attestiert, dass die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden. Auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 17.01.2019 zum Bebauungsplan „Hinterwieden II“ wird verwiesen.

### 8.2 Artenschutz

Zum Bebauungsplan „Hinterwieden II“ wurden ebenfalls Untersuchungen zum besonderen Artenschutz angefertigt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergeben sich durch die geänderte Planung keine neuen Betroffenheiten, da die damals vorgesehenen CEF-Maßnahmen vollumfänglich umgesetzt und innerhalb des vorliegenden Planbereichs nicht davon auszugehen ist, dass zusätzliche artenschutzrechtliche Konflikte entstehen.

### 8.3 Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange zu berücksichtigen. Vorangestellt wird, dass für das vorliegende Plangebiet sowohl ein Bebauungsplan als auch eine Baugenehmigung (auf Grundlage des damaligen baulichen Konzeptes) bestehen. Durch die geänderte Vorhabenplanung ergeben sich keine neuen Betroffenheiten, die gesondert zu berücksichtigen wären.

## **9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Zulässige Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund des Vorliegens eines konkreten baulichen Konzeptes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Neben den Vorhaben- und Erschließungsplänen die das zulässige Vorhaben eindeutig beschreiben, wird zwischen der Gemeinde Immendingen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss im vorliegenden Verfahren. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, zu welchen Leistungen, unter Beachtung der Vorhaben- und Erschließungspläne, der Vorhabenträger sich verpflichtet und unter Beachtung welcher Fristen das Vorhaben umgesetzt werden soll.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden. Ein Baugebiet nach § 12 Abs. 3a BauGB wird nicht festgesetzt.

### **A2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **A2.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal / in den Weißenbach abzuleiten.

#### **A2.2 Oberflächenbelag**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

#### **A2.3 Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vo-

gelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

## **A2.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

# 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

### B1.1 Fassadengestaltung/ Materialien

Neben der Dachgestaltung prägt die Fassadengestaltung das städtebauliche Erscheinungsbild. Entsprechend der Vorhabenplanung wird die Ausgestaltung und Materialität der Fassaden konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 vorgeschrieben.

## B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### Stützmauern

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet sind im westlichen Bereich zur Abfangung des Geländes Stützbauwerke erforderlich. Entsprechen den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden II“ sind die Stützmauern wie in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt umzusetzen.

## B3 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften „Hinterwieden“ aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,8 Stellplätzen je Wohnung erhöht.

Im vorliegend geplanten ersten Bauabschnitt sind insgesamt 44 Wohnung und 62 Kfz-Stellplätze geplant, was einem Stellplatzschlüssel von 1,4 entspricht. Der bisher vorgesehene Stellplatzschlüssel von 1,8 Stellplätze je Wohnung wird erst bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme mit den geplanten 99 Wohnungen und 174 Stellplätzen erreicht.

# 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen oder Folgeverfahren im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

# 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung der angepassten Vorhabenplanung ermöglicht und somit die Versorgung mit Wohnraum in der Gemeinde Immendingen gesichert.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Immendingen, den

.....

Manuel Stärk  
Bürgermeister