

Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark  
Donau-Oberschwaben

## Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben Mitte (IGI DOS Mitte)"

Zusammenfassende Erklärung Stand 12.12.2022



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH  
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen  
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20  
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

**LARS**  
consult

## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben Mitte (IGI DOS Mitte)"

Zusammenfassende Erklärung Stand 12.12.2022

---

## AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Interkommunaler  
Gewerbe- und Industriepark  
Donau-Oberschwaben**

Hauptstraße 90  
88512 Mengen

Telefon: 07572 607-200

Telefax: 07572 607 77 200

E-Mail: [info@mengen.de](mailto:info@mengen.de)

Web: [www.mengen.de](http://www.mengen.de)

Vertreten durch: **Verbandsvorsitzender,  
Bürgermeister Stefan Bubeck**

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

The logo for LARS consult features the word "LARS" in a large, blue, sans-serif font. The letter "A" is stylized with a triangle shape inside it. Below "LARS", the word "consult" is written in a smaller, red, lowercase sans-serif font.

## BEARBEITER

Aliena Döll - B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 12.12.2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Aliena Döll".

---

*Aliena Döll*

*B.Sc. Naturraum- und Regionalmanagement*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Fläche und Boden</b>	<b>11</b>
<b>4.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Luft und Klima</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>4.7</b>	<b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>13</b>
<b>4.8</b>	<b>Sonstige Anmerkungen</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Wahl der Planungsalternativen</b>	<b>13</b>

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben Mitte (IGI DOS Mitte)“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben“ mit den Verbandsmitgliedern Stadt Mengen, Gemeinde Hohentengen, Gemeinde Herbertingen und Stadt Scheer plant im Norden des Gemeindegebietes Hohentengen ein Interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dessen Rechtskraft Baurecht im Bereich des vorgesehenen Geltungsbereichs für einen interkommunalen Gewerbe- und Industriestandort geschaffen werden.

### 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	01.03.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	10.05.2021 bis 11.06.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	10.05.2021 bis 18.06.2021
Billigungsbeschluss:	25.04.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	07.06.2022 bis 08.07.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	07.06.2022 bis 08.07.2022
Satzungsbeschluss:	18.11.2022

### 3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirken sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv aus und können somit nur schwer getrennt voneinander betrach-

tet werden. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Außerdem wurde eine vertiefte faunistische Erfassung durchgeführt und im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen entwickelt, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Inhalte dieses Fachgutachtens flossen in die Schutzgutbetrachtung und Bearbeitung der gegenständlichen Bauleitplanung mit ein. Daraus ableitend wurden konkrete Festsetzungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erarbeitet.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wurden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben Mitte“ festgesetzt und beschrieben.

## **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im Nachfolgenden wird die zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung dargestellt.

### **4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit**

Das Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21) betonte, dass die dauerhafte Umwidmung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nur in unbedingt erforderlichen Umfang erfolgen sollte. Hierzu führt der Zweckverband aus, dass die interkommunalen Gewerbeflächen aufgrund ihrer Nähe zur B32, zur Bahnlinie, zu den bestehenden Gewerbegebieten und zum Flugplatz Mengen-Hohentengen und aufgrund der nicht vorhandenen ökologischen Restriktionen an diesen Standorten geplant wurden. Die landwirtschaftlichen Belange wurden ebenfalls berücksichtigt, im Rahmen einer frühzeitig durchgeführten Standortbewertung wurde jedoch festgestellt, dass an allen potentiellen Alternativstandorten ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen der gleichen Qualität (Vorrangfläche 2) beansprucht würden. Die Größe der geplanten Gewerbeflächen orientiert sich am Bedarf nach Gewerbeflächen, der sowohl aus kommunaler Sicht aber insbesondere auch aus regionaler Sicht in den nächsten ca. 15 Jahren innerhalb der Zweckverbandsgemeinden gedeckt werden soll, aus diesem Grund wurden in der Regionalplanfortschreibung innerhalb dieser drei Gebiete ca. 83 ha interkommunale Gewerbeflächen für die zukünftige Entwicklung vorgesehen. Der Zweckverband IGI DOS weist nun von diesen Flächen ca. 51,5 ha auf Bebauungsebene aus.

Zudem wies das Regierungspräsidium Tübingen darauf hin, dass außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundesstraßen in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen bestünde. Bis 40 m bei Bundesstraßen dürf-

ten bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Die genannten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind in den Bebauungsplänen gekennzeichnet. Sie werden im Rahmen der weiteren Umsetzung der Bauvorhaben berücksichtigt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wies darauf hin, dass vor Aufstellung von in die Höhe ragenden Baumaschinen mit einer Vorlaufzeit von vier Wochen eine Genehmigung bei der Luftfahrtbehörde zu beantragen sei.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben verwies auf die Plansätze des aktuellen Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben zur flächeneffizienten Nutzung und angemessen verdichteten Bauweise, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie Solarenergie und Erdmasseausgleich. Die Plansätze wurden berücksichtigt und textlich dargestellt. Zudem wurde die Erfordernis der Gewerbe- und Industriestandorte auf den dargestellten Flächengrößen auf Nachfrage des Regionalverbandes begründet.

Die Festsetzungen hinsichtlich Photovoltaik wurden auf Hinweis der IHK Bodensee-Oberschwaben angepasst. Es wird formuliert, dass Photovoltaik zwingend auf 60 % der Dachfläche festgesetzt wird und Dachbegrünungen auch in Kombination mit Photovoltaikmodulen auf 40 % der Dachfläche verpflichtend sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Allerdings wies die Deutsche Telekom darauf hin, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen seien.

Die Netze BW und die Netze-Gesellschaft Südwest wiesen auf Leitungen sowie eine Umspannstation hin, die potentiell betroffen seien. Diese wurden in den Planunterlagen ergänzt. Netze BW bat um Kontaktaufnahme mindestens vier Wochen vor der Ausschreibungsphase.

Die Hinweise des Polizeipräsidiums Ravensburg zur Höhe von Einfriedungen und Sichtdreiecken wurden aufgenommen und in den Unterlagen ergänzt.

Die höhere Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Tübingen forderte, dass zwischen den beteiligten Gemeinden Mengen, Hohentengen und Herbertingen sowie dem Landratsamt Sigmaringen als zuständige Genehmigungsbehörde für Bauleitplanungen der vorgenannten Gemeinden ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird, in dem die konzeptionelle Entwicklung in Form von Clusteransiedelungen und die abschnittsweise Entwicklung der verschiedenen Cluster verbindlich vereinbart wird. Nach intensiver Abstimmung, auch mit dem Landkreis Sigmaringen, wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen den vier Gemeinden und dem Landkreis als rechtlich fraglich und inhaltlich nicht notwendig erachtet. Die Zielsetzungen der Clusterbildung können durch eine enge regelmäßige Abstimmung und Gespräche zwischen den beteiligten Kommunen politisch und inhaltlich problemloser erreicht werden, als durch eine rechtliche Vertragsregelung, die in keinem Falle alle möglichen Konstellationen rechtssicher und praktikabel abdecken kann. Aus diesem Grund wird in Kenntnis der möglichen Aufgabenstellung auf einen Vertrag zur Regelung der Clusterbildung gemeinsam mit dem Landratsamt Sigmaringen verzichtet. Eine Vereinbarung zwischen den vier Zweckverbands-Gemeinden wurde dringend empfohlen und zwischenzeitlich auch abgeschlossen.

Der Zweckverband beschloss ebenfalls die gleichzeitige abschnittswise Entwicklung der drei interkommunalen Gewerbegebiete auf der Basis der gemeinsam abgestimmten Clusterregelung.

Redaktionell wurde auf Hinweis des Regierungspräsidiums Tübingen (Referat 21) ergänzt, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind.

Zum Vorentwurf wurden vom Landratsamt Sigmaringen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken vorgebracht, allerdings wurden nähere Angaben verlangt. Der Zweckverband beschloss daraufhin, die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten auf maximal 80 cm festzusetzen. Das Regierungspräsidium Stuttgart lehnte die Straßenführung wie im Vorentwurf dargestellt ab, da diese zu knapp an der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Mengen-Hohentengen verlief. Der Zweckverband hatte sich daraufhin in Abstimmung mit den Beteiligten, insbesondere dem Regierungspräsidium Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen für eine angepasste Verkehrslösung entschieden, welche im Rahmen des Entwurfs dargestellt wurde.

Das Landratsamt Sigmaringen bat hierzu um weitere Beteiligung im Hinblick auf die Planung der verkehrlichen Erschließung. Es müsse von vorneherein ausgeschlossen werden, dass es durch den Flugverkehr aufgrund der nahe liegenden Start- und Landebahn zu Beeinträchtigungen (auch in Form von verkehrsgefährdenden Ablenkungen) des Straßenverkehrs kommen kann. Gegebenenfalls sei eine andere verkehrliche Erschließung in Betracht zu ziehen. Aufgrund der geringen Anzahl von Flugbewegungen mit Verwirbelungseffekten oder möglichen Ablenkungen des Piloten, wird eine Regelung mit einer Ampel durch Steuerung vom Tower aus bevorzugt. Der Zweckverband führte verschiedene Lösungsmöglichkeiten aus. In der Abwägung der verschiedenen möglichen Schutzmaßnahmen erscheint die vorgesehene, mit dem Luftamt abgestimmte Ampelregelung die praktikabelste Lösung zu sein. Bei sich ändernden Rahmenbedingungen ist es sinnvoll zu gegebener Zeit in einer gemeinsamen Runde mit dem Luftamt am Regierungspräsidium Stuttgart, der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt, der Gemeinde Hohentengen und dem Zweckverband IGI DOS weitere Regelungen zu diskutieren und festzulegen.

Die zuständige Landesluftfahrtbehörde wies zum Entwurf darauf hin, dass die Absprachen zwischen der Behörde und dem Ingenieurbüro Kovacic noch nicht in ausreichendem Umfang erfolgt sei. Die Zustimmung der Landesluftfahrtbehörde vor dem Satzungsbeschluss sei planfeststellungsrelevant. Noch vor Satzungsbeschluss erhielt die Behörde detaillierte Pläne mit Lage und Höhenangaben etc. Hierzu gab es keine weiteren Anregungen.

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung gab Hinweise wie zu prüfen ist, ob Anlagenschutzbereiche betroffen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IGI DOS Ost liegt nicht im Anlagenschutzbereich nach § 18a LuftVG, die beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne IGI DOS Mitte und IGI DOS West liegen zur Gänze innerhalb dieses Bereiches.

Der NABU Mengen-Scheer-Hohentengen-Ostrach wies auf Abweichungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans hin und forderte eine Plausibilitätsprüfung. Zudem wurde die Bedarfsermittlung infrage gestellt. Hierzu wird von Seiten des Zweckverbandes ausgeführt, dass der GVV Mengen seine im Flächennutzungsplan dargestellten interkommunalen Gewerbeflächen genau auf den Vorrangflä-

chen für Gewerbe und Industrie des Regionalplans ausweist. Wie im Erläuterungsbericht zur 3. Flächennutzungsplan-Änderung zu entnehmen ist, sind die Daten in keiner Weise zu optimistisch, sondern die Flächennachweise entsprechen den Realitäten. Dies wurde textlich näher ausgeführt und begründet.

## **4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Waldumwandlung

Das Regierungspräsidium Freiburg wies darauf hin, dass für den Wald im Geltungsbereich eine Umwandlungserklärung auf Basis von § 10 Abs. 2 LWaldG zu stellen ist. Hinweise zu Baumarten und die Detailplanung wurden angepasst, der Antrag mit Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 808, Gemarkung Rulfingen (1.500 m<sup>2</sup>) wurde am 19.07.2022 gestellt. Die Umwandlungserklärung wurde am 18.11.2022 durch die Landesforstverwaltung des Regierungspräsidiums Freiburg erteilt.

Das Regierungspräsidium Tübingen wies hinsichtlich der geplanten Waldumwandlung zur Reduzierung der Kulissenwirkung für offenlandbrütende Vogelarten im Ölkofer Ried darauf hin, dass bei der Rodung der Waldflächen zu berücksichtigen sei, dass Wald nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden darf (vgl. § 9 LWaldG) und dass die 21 Hektar Wald an anderer Stelle ausgeglichen werden müssten. Die Anträge wurden entsprechend eingereicht und sind aktuell in Prüfung. Die Aufforstungsflächen können nachgewiesen werden und wurden in den Antragsunterlagen ergänzt.

Das Regierungspräsidium Freiburg betonte, dass das Gesamtvorhaben IGI DOS erst verwirklicht werden könne, wenn die artenschutzfachlichen Vorbehalte insbesondere hinsichtlich des Brachvogels im Ölkofer Ried ausgeräumt seien. Es wurde darauf hingewiesen, dass für eine Waldumwandlung dieser Größe in jedem Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig sei. Die Waldumwandlungsanträge mit den Ersatzaufforstungsanträgen sowie der notwendigen Umwelterträglichkeitsprüfung und die allgemeine Vorprüfung nach UVPG sind eingereicht.

Der NABU forderte weitere Aussagen zu den geplanten Aufforstungsflächen (z.B. hinsichtlich der Baumarten, Art der Bewirtschaftung, Betroffenheit geschützter Biotope). Nähere Informationen können den Aufforstungsanträgen entnommen werden, welche in enger Abstimmung mit den zuständigen Forst- und Landwirtschaftsbehörden erarbeitet wurden. Die Anträge wurden eingereicht, vom Landratsamt Sigmaringen geprüft und genehmigt und an das Regierungspräsidium Freiburg weitergereicht.

Zudem nahmen mehrere Landwirte hinsichtlich der Aufforstungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen Stellung. Bezüglich der Rodungen und der Aufforstungsflächen ist folgendes anzuführen: Die beiden Waldflächen, die gerodet werden, stehen auf einem feuchten bis nassen Untergrund, also auf keinem guten Waldbodenstandort. Aus diesem Grund ist letztendlich der Fichtenwald auf dem Grundstück in der Gemarkung Herbertingen zusammengebrochen. Das Waldgrundstück auf der Hohenengener Flur hat zum einen ebenfalls einen hohen Grundwasserstand, gleichzeitig wird es durch den Biber aufgestaut, mittelfristig werde auch hier der Waldbestand größtenteils verschwinden. Die beiden Waldbestände tragen maßstäblich zur Kulissenbildung im Ölkofer Ried bei und sind mit ein



Grund für die Verhinderung des Vorkommens der Wiesenbrüter, insbesondere dem Brachvogel. Im Rahmen der geplanten Artenschutzmaßnahmen, als Ausgleich für die Ausweisung der interkommunalen Gewerbegebiete, wurde von Seiten der Naturschutzbehörden die Rodung dieser Waldflächen als eine wichtige Aufwertung des NSG Ölkofer Ried gefordert. Nach Waldgesetz muss die Rodungsfläche mindestens 1 : 1 ausgeglichen werden (ca. 21 ha). Aus diesem Grund werden von Seiten der beteiligten Zweckverbandsgemeinden Rodungsanträge über gemeindeeigene Flächen gestellt. Die Ersatzaufforstungsflächen wurden vom Landratsamt bereits genehmigt und an das Regierungspräsidium Freiburg weitergeleitet. Bei der Auswahl der tatsächlichen Aufforstungsflächen wurde insbesondere auch auf die Belastungen der angrenzenden Felder Rücksicht genommen. Den Gemeinden sind die möglichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen sehr wohl bekannt, aus diesem Grund wird versucht, diese bestmöglich zu verringern. Selbstverständlich wären die Zweckverbandsgemeinden jederzeit bereit auf private Grundstücksflächen für eine Aufforstung zurückzugreifen, wenn dies von den Eigentümern zugelassen bzw. gewünscht wird und diese auch behördlich als Aufforstungen genehmigt werden könnten. Gerne nehmen die Gemeinden dazu Vorschläge auf.

#### Avifauna

Auf Rückfrage des Landratsamtes Sigmaringen zum Vorentwurf wurden weitere Kartierungen ergänzt und nähere Angaben zu den durchgeführten Kartierungen gemacht und das Untersuchungsgebiet dargestellt. Im Entwurf sind auch Aussagen zum Vorkommen bzw. Lebensraum von Schmetterlingen und sonstigen Insekten enthalten.

Der NABU sowie das Regierungspräsidium Tübingen (Referat 21) äußerten Bedenken am Ausgleich für die Feldlerche. Im Vorentwurf war der Ausgleich teilweise auf den Waldumwandlungsflächen im Ölkofer Ried vorgesehen. Zum Entwurf wurde der Feldlerchenausgleich auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen mit einem Ausgleich von 0,5 ha Blühstreifen pro Feldlerchenbrutpaar geplant und nachgewiesen. Auf Blühstreifen für Feldlerchen wird im Bereich der Rodungsflächen verzichtet.

Folgende Formulierungen werden in der Abwägung zum Entwurf zum Feldlerchenausgleich dargestellt:

a) Auf den 21 ha Waldrodungsflächen innerhalb des Ölkofer Riedes werden zur Verbesserung des Lebensraumes für den Großen Brachvogel, den Kiebitz und weiterer Wiesenbrüter großflächig wechselfeuchte Lagen mit Senken und Seigen geschaffen, durch eine Feinmodellierung wird versucht, dass möglichst lange offene Wasserstellen erhalten bleiben. Die Gesamtfläche wird so gestaltet, dass sie durchgehend zur Vermeidung von Baum- und Strauchaufwuchs gemäht werden kann. Es werden keine Maßnahmen in Form der Anlegung von Blüh- und Ackerbrachstreifen als Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche durchgeführt.

b) Für die 13 Feldlerchenbrutpaare als Ausgleichsartenschutzmaßnahme für die Bebauungspläne IGI DOS West, Mitte und Ost werden insgesamt ca. 6,5 ha Blühstreifen mit Ackerbrache auf Flächen im räumlichen Bezug angelegt. Im Bebauungsplan sind die Flurnummern sowie Art und Umfang der Maßnahmen für die Feldlerche in einer Größe von 0,5 ha pro Brutpaar dargestellt.

Hinsichtlich des Monitorings wurde auf Rückfrage des LRA ausgeführt, dass auf eine Bestandserfassung der Revierdichten verzichtet werden kann, da sich die Feldlerchenflächen außerhalb des Ölkofer

Rieds in einem Bereich mit einer normalen bzw. wesentlich geringeren Feldlerchendichte befinden und es sich bei der Anlage von 0,5 ha Brache-/Blühstreifen um Optimalhabitate für die Feldlerche handelt. Der Zweckverband bzw. die beteiligten Gemeinden schließen für die planexternen Maßnahmen gemeinsam mit dem Landratsamt Sigmaringen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Sicherung der Maßnahmen mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Pächter ab (Feldlerchenblühstreifen). Sollte zusätzlich zu den rechtsverbindlichen Regelungen in den Bauleitplanungen eine zusätzliche vertragliche Regelung zur Durchführung der Rodungs- und nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen notwendig werden, ist der Zweckverband IGI DOS damit einverstanden. Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erscheint dies jedoch nicht unbedingt notwendig, da sich die Rodungsflächen als auch die Aufforstungsflächen im Eigentum der Gemeinden befinden.

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Naturschutz forderte, dass die Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag dahingehend anzupassen seien, dass dies bei allen Fenstern unabhängig der Geschossigkeit umzusetzen sei. Die Formulierung in den Unterlagen wurde entsprechend angepasst.

Hinsichtlich der Goldammer wies das LRA darauf hin, dass ein Monitoring durchgeführt werden soll. Dies ist in der saP vorgesehen. Die Ausgleichsfläche für die Goldammer wurde auf Rückfrage des LRA neu konzipiert. Für die Goldammer wird auf dem Flurstück 1766 (Gmkg. Hunderingen) entlang des nördlichen Randes auf einer Länge von ca. 120 m ein 10 m breiter Krautsaum (insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup>) aus autochthonem Saatgut und Einzelgehölzen (Abstand der Gehölze ca. 10 m, z. B. Vogelbeere, Schneeball, Holunder, Weißdorn, Haselnuss) etabliert. Darüber hinaus wird die vorhandene Hecke auf FlNr. 1788 (Gmkg. Hunderingen) auf einer Länge von ca. 150 m in der gesamten Breite (ca. 10-15 m) regelmäßig auf den Stock gesetzt (ca. 1.900 m<sup>2</sup>). Somit werden insgesamt 3 Brutpaare ausgeglichen.

Auf Rückfrage des Landratsamtes hinsichtlich der Verortung der Nisthilfen für den Grauschnäpper wurde vorgeschlagen die 3 Nisthilfen im räumlichen Umfeld im südlichen Verlauf der Ostrach auf der Ostseite östlich der Kläranlage gelegenen, breiteren Gehölzbereich zu situieren. Dies wurde im Umweltbericht in einer Planskizze dargestellt.

### Ökokontoflächen

Das LRA wies darauf hin, dass der Kaufvertrag über die Ökopunkte der unteren Naturschutzbehörde zuzusenden sei. Weiterhin seien die Ökokontomaßnahmen rechtlich zu sichern und ein Monitoring für die Flächen anzusetzen, um damit den gewünschten Zielzustand zu erreichen. Die Unterlagen zum Kauf der Ökopunkte wurden dem Landratsamt zur Verfügung gestellt. Die Ökokontomaßnahmen sind rechtlich gesichert und die Maßnahmenträger sind vertraglich verpflichtet sämtliche Pflege- und Unterhaltungsleistungen bis zum geplanten Zielzustand und danach bis zu einem Zeitraum von 30 Jahren durchzuführen.

### Weiteres

Die Deutsche Bahn AG führte aus, dass aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen bestehen, allerdings wurden Hinweise und Anregungen hinsichtlich geplanter Pflanzmaßnahmen entlang der Bahn, Einfriedungen, Immissionen, der Behandlung von Oberflächenwässer sowie dem Umgang mit Beleuchtungsanlagen und Photovoltaikanlagen vorgebracht. Diese werden im Rahmen der weite-

ren Planung berücksichtigt. Die Abstimmungen zur Detailierung des Straßenausbaus erfolgen vom Ingenieurbüro Kovacic im Rahmen der weiteren Straßenplanung.

### 4.3 Fläche und Boden

Das Landratsamt Sigmaringen (Baurecht) wies darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchG Bodenschutzkonzepte zu erstellen sind. Diese werden vom jeweiligen Vorhabenträger im Rahmen der Bauanträge für ihre Bauvorhaben nach Abstimmung mit dem LRA erstellt.

Das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Bodenschutz betont, dass die Flächen für den Oberbodenauftrag noch nicht feststünden und mit der Bodenschutz- und Naturschutzbehörde abzustimmen seien. Für die Oberbodenaufträge sind bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich, diese sollten laut Umweltbericht im Laufe der konkreten Planung vom Zweckverband eingeholt werden, dies erfolgt zum entsprechenden Zeitpunkt. Das LRA wies darauf hin, dass für die Anrechnung der Ökopunkte eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen sei. Das Bodenschutzkonzept und die Benennung der bodenkundlichen Baubegleitung für die Erschließungsmaßnahmen müsse mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Bodenschutzbehörde eingehen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die Moorfläche „Anmoor von Beizkofen bis Ostrachmühle“ befindet und auch außerhalb dieser kartierten Moorfläche Humusgley und Anmoorgley vorherrschen. Im Rahmen der jeweiligen Bodenschutzkonzepte seien deshalb angepasste Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten.

In Anbetracht der Größe der Plangebiete geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Eine ingenieurgeologische Untersuchung/ Baugrundgutachten soll zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Das Plangebiet „Mitte“ südlich der B 32 befindet sich im Nordwestteil eines auf der Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50) nachgewiesenen Kiesvorkommens mit der Nr. L 7922-56. Für eine wirtschaftliche Kiesgewinnung wäre ein kombinierter Trocken-/Nassabbau erforderlich. Die Bauwürdigkeit der Kiese im Plangebiet ist durch die im Westen gelegenen heutigen und früheren Trocken- und Nassabbaustellen mit den LGRB-Gewinnungsstellen-Nr. RG 7922-3, -13, -108 und -109 als nachgewiesen bis sehr wahrscheinlich anzunehmen. Von rohstoffgeologischer Seite wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass durch die Planungen große Teile im Nordwesten des Kiesvorkommens L 7922-56 einer möglichen zukünftigen Kiesgewinnung entzogen würden. Die Hinweise zu den Kiesvorkommen werden zur Kenntnis genommen. Die Zeitschiene, die ein Kiesabbau in Anspruch nehmen würde, ist nicht mit den Vorhaben des Zweckverbandes vereinbar.

Das Landratsamt Sigmaringen wies auf die Anforderungen bei Bodeneingriffen hin. Der Zweckverband beabsichtigt bei begründetem Verdacht auf Teilflächen eine Kampfmittelerkundung, als auch bei Bedarf eine rastermäßige Überprüfung bezüglich noch vorhandener Bodenverunreinigungen im

Bereich von Altstandorten durchführen zu lassen. Dies ist auch für einen reibungslosen Ablauf der vertragsrechtlichen Regelungen und der baulichen Abwicklung mit den Bauinteressenten notwendig.

#### **4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Das Regierungspräsidium Tübingen wies zum Vorentwurf auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes Neunbrunnen hin und bemängelte fehlende Hinweise auf die Wasserschutzgebietsverordnung. Die Begründung des Bebauungsplans wurde bezüglich des WSG Neunbrunnen ergänzt und es wurden Hinweise eingefügt, dass die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 23.10.1991 zu beachten sind.

Das Landratsamt Sigmaringen wies zum Vorentwurf hinsichtlich des Wasserschutzgebietes darauf hin, dass die Festlegungen der RVO zu beachten seien und forderte die Aufnahme einer Nicht-Zulässigkeit von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken in die Unterlagen. Dies wurde entsprechend angepasst. Für das Gebiet wird eine zentrale Wärmeversorgung angeregt.

Zudem wurde von Seiten des Landratsamtes Sigmaringen darauf hingewiesen, dass das Planungsvorhaben teilweise innerhalb von Überflutungsflächen nach HQ100 liege. Die zuständige Behörde (uWB) könne abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn insgesamt die Anforderungen nach § 78 Abs. 2 Nrn. 1-9 kumulativ erfüllt seien.

Das Landratsamt Sigmaringen stimmte der Aussage des Vorentwurfs nicht zu, dass Sickerschächte für anfallendes Niederschlagswasser erstellt werden können. Die entsprechende Textstelle wurde daraufhin in den Antragsunterlagen gestrichen.

Zudem wies das Landratsamt Sigmaringen darauf hin, dass Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden müssten. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel, Flüssigkeiten in Kälteanlagen etc.) sei die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des weiteren Vorhabens berücksichtigt.

Die Stadtwerke Mengen wiesen darauf hin, dass die Wasserversorgung des gesamten Flugplatzgeländes im Zuge des Erschließungsverfahrens geklärt werden solle. Nach Stand des Vorentwurfes ist vorgesehen, die bestehende Wasserversorgung des Flugplatzes markungsscharf aufzuteilen. Daraus resultiert, dass die Wasserversorgung des Planungsgebietes IGI DOS Mitte in die Zuständigkeit der Gemeinde Hohentengen fällt. Kenntnisse des Hohentengener Wassernetzes liegen den Stadtwerken Mengen leider nicht vor. Es ist noch zwischen den Stadtwerken Mengen und der Gemeinde Hohentengen zu klären, inwiefern eine Verbindung der Netze zur gegenseitigen Redundanz baulich errichtet werden kann bzw. gewünscht wird. Der Zweckverband befürwortet die Herstellung einer Verbindungsleitung zwischen dem Wasserversorgungsnetz Mengen und Hohentengen. Weitere Beschlüsse dazu sind von den beteiligten Gemeinden zu fassen.

#### **4.5 Luft und Klima**

Der NABU Mengen-Scheer-Hohentengen-Ostrach forderte konsequentere klimaschutzbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan. Bezüglich des Klimaschutzes hat der Zweckverband verschiedenste Festsetzungen getroffen, zum einen gibt er zwingend die Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen mit mindestens 60 % der Fläche vor, gleichzeitig wird aber auch noch ein bestimmter Grünanteil auf den Dächern in Kombination mit der Photovoltaikanlage vorgegeben. Des Weiteren wurde in IGI DOS West eine Aufstockung der Gebäude durch eine Anhebung der zulässigen Dachhöhen festgesetzt. In anderen Bereichen ist dies aus Gründen des Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes (Herbertingen) bzw. auf Grund der Lage zum Flugplatz so nicht möglich. Die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung, z.B. mit Blockheizkraftwerken, wird gerade diskutiert, eine rechtliche Festsetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt so nicht möglich und auch nicht notwendig, da der Zweckverband verbindliche Lösungen im Rahmen der Grundstücksverkaufsverträge regeln kann.

#### **4.6 Landschaft**

Mit Bezug auf das Schutzgut Landschaft wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

#### **4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wies auf die teilweise Überlagerung des Plangebietes mit dem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DschG „NS zeitlicher Fliegerhorst Mengen“, ADAB-Id. 111626652 hin. Das Denkmalschutzamt wird frühzeitig informiert, zu welchem Zeitpunkt Nutzungsveränderungen z.B. durch Erschließungsmaßnahmen, geplant sind, um gemeinsam mit der Denkmalschutzbehörde die entsprechenden Maßnahmen (z.B. für eine weitere Erkundung) zur Aufnahme bzw. Sicherung vornehmen zu können.

#### **4.8 Sonstige Anmerkungen**

Im Zuge der Plankonkretisierung hat sich gezeigt, dass auf Grund einer neuen Zufahrtslösung im Nordosten des Geltungsbereiches in diesem Bereich eine Anpassung/Ergänzung des bisherigen Geltungsbereiches erforderlich war.

Ferner konnte ein zusätzliches Grundstück (Flurnummer 1136 Gemarkung Hohentengen) im Süden des bisherigen Geltungsbereiches erworben werden, das den Zielsetzungen des Zweckverbandes entspricht und daher in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde.

### **5 Begründung der Wahl der Planungsalternativen**

Für den interkommunalen Gewerbe- und Industriepark am Standort Hohentengen kommen keine anderen Standorte in Frage, die langfristig genügend Entwicklungspotential bieten. Zu diesem Ergebnis kam auch die Standortprüfung des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Zudem ist der

vorgesehene Standort am Flugplatz Mengen-Hohentengen aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Anbindung für eine derartige Entwicklung prädestiniert.

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die geplante Entwicklung des interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes angepasst an die bereits bestehende Bebauung und mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Landschaft zu realisieren. Konflikte sollen vermieden werden und zugleich soll der vorhandene Bedarf an Gewerbeflächen gedeckt werden. Für die innere Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes wurde im südlichen Bereich eine Ringstraße geplant, welche die Zufahrt zu allen Baufenstern ermöglicht. Die Erschließungsstraße verläuft am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, da eine langfristige Entwicklung der angrenzenden Flächen geplant ist und die Zufahrt zu diesen ermöglicht werden soll.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gezielte gestalterische Festsetzungen (z.B. Straßenbegleitgrün) soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen bestmöglich vermieden werden. Zudem wurden die Baubeschränkungen, die sich aufgrund der Nähe zum Flugplatz ergeben, bei der Festsetzung der Gebäudehöhen berücksichtigt.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll einerseits eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes vorgegeben werden, andererseits müssen vorausschauend ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsentwicklungen / -ansiedlungen zugelassen werden, um die gesetzten Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung und Arbeitsplätze langfristig sichern zu können. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Andere städtebauliche Planungsvarianten, welche geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft hätten, bestehen nicht.