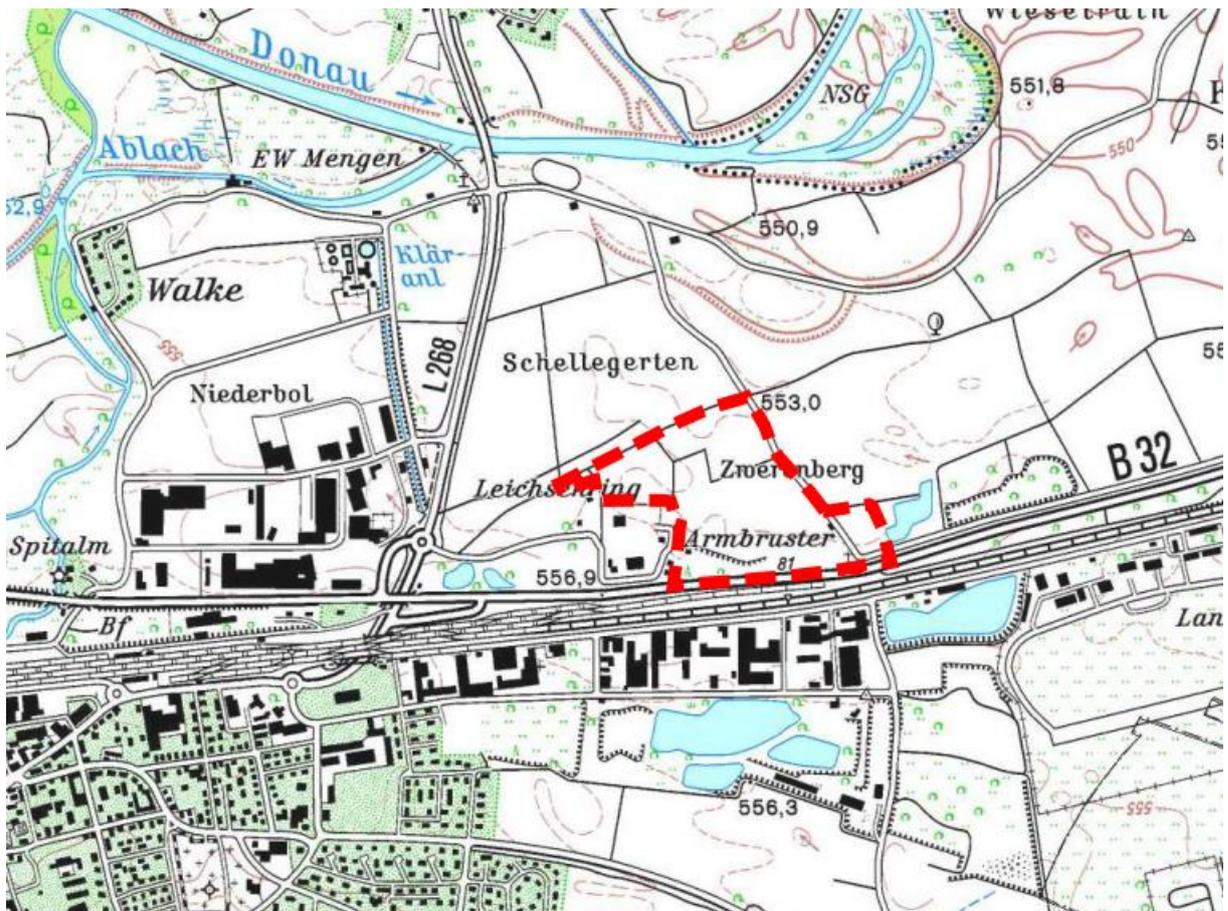


Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark
Donau-Oberschwaben (IGI DOS)

Bebauungsplan mit Grünordnung "Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West"

Satzung und Begründung | Stand 18.11.2022

- A. Satzung nach Baugesetzbuch
- B. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung
- C. Begründung



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 mit Grünordnung "Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West"
Satzung und Begründung | Stand 18.11.2022

AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Interkommunaler
Gewerbe- und Industriepark
Donau-Oberschwaben (IGI DOS)**
Hauptstraße 90
88512 Mengen

Telefon: (07572) 607 502

Telefax: (07572) 607-700

E-Mail: tanja.japs@mengen.de

Web: 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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Memmingen, den

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach Baugesetzbuch	5
1	Präambel	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.2	Bauweise und Baugrenze	8
2.3	Verkehrsflächen	9
2.4	Grünordnung	10
2.5	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB	11
2.6	Sonstige Festsetzungen	12
2.7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
B	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung	19
1	Präambel	19
2	Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)	21
2.1	Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen	21
2.2	Niederschlagswasser, Abwasser und Geländemodellierung	22
C	Begründung Planungsrechtlicher Festsetzungen	24
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	24
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	25
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)	25
2.2	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	26
2.3	Bedarfsnachweis für die Gewerbeflächenausweisungen im Zweckverbandsgebiet IGI DOS	27
2.4	Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen	38
2.5	Sonstige Vorgaben (Einzelhandel)	39
3	Das Plangebiet	39
3.1	Lage, Größe und Topographie	39
3.2	Ehemalige und aktuelle Nutzung	40
3.3	Altablagerungen	40
3.4	Lärmimmissionen	40
3.5	Bau- und Bodendenkmäler	42

4	Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung	42
5	Festsetzungskonzept	43
5.1	Art der baulichen Nutzung	43
5.2	Maß der baulichen Nutzung	44
5.3	Bauweise und Baugrenzen	44
5.4	Örtliche Bauvorschriften	45
5.4.1	Dachneigung und Dachform	45
5.4.2	Fasadengestaltung	45
5.4.3	Werbeanlagen	45
5.5	Grünordnung und Ökologie	46
5.6	Grundwasser und Oberflächenentwässerung	47
5.7	Erschließung	48
5.7.1	Verkehrsanbindung (innere / äußere Erschließung)	48
5.7.2	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	48
6	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	49
6.1	Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	49
6.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	55
6.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	55
7	Artenschutz	57
8	Waldausgleich	59
9	Flächenbilanzierung	59
D	Anlagen	60
1	Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 437.02.045	60
2	Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 437.02.033	65

A SATZUNG NACH BAUGESETZBUCH

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS)“ den Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke 1300*, 1457/2, 1463*, 1473*, 1474*, 1477, 1482*, 1483*, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492/1, 1492/2, 1493, 1494, 1495, 1496, 1499, 1500, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1546*, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551*, 1552, 1552/1, 1552/2, 1553, 1554*, 1555*, 1582/1*, 1674* der Gemarkung Mengen (* = Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 12,3 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 18.11.2022.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 18.11.2022 sowie der Umweltbericht vom 18.11.2022.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786.
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Präambel

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 68), der Satzung, Begründung und Zeichnung in der Fassung vom dem Beschluss des Zweckverbandes vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mengen, den __.__.____

*Stefan Bubeck,
Verbandsvorsitzender*

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS)“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Mengen, den __.__.____

*Stefan Bubeck,
Verbandsvorsitzender*

Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Zugelassen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

Folgende Nutzungen, die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

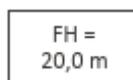
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.



Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,8.



Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über FOK,
hier: 20 m.

Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pult- und Sheddächern auf die höchste Stelle des Firstes. Bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachattika.

Firsthöhen entsprechen den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

FOK +0,5

Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (FOK)

Die Höhenlage der Fertigfußbodenoberkante (FOK) darf max. 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Der Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ist wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der geplanten baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

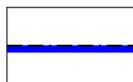
Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,50 m ergibt die max. Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) für die jeweilige Bauparzelle.

2.2 Bauweise und Baugrenze



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß (bis max. 1,50 m) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

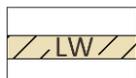
Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. LBO

2.3 Verkehrsflächen

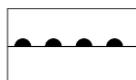


Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

Ausführung in befestigter, wasserdurchlässiger Art (z.B. wassergeb. Decke, Wiesenweg, bzw. mit Spritzasphalt und seitlicher Entwässerung).



Bereiche ohne Aus- und Einfahrten



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Innerhalb dieser Fläche im Bereich der Anbauverbotszone Bundesstraße sind folgende Vorhaben nicht zulässig:

Hochbauten

Garagen i. S. § 12 BauNVO

Werbeanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung am Regierungspräsidium – Referat 42.

Bauverbotszone, Baubeschränkungszone

In die Planzeichnung sind die Anbauverbotszonen / Baubeschränkungszonen von 20 m / 40 m zur B 32 nachrichtlich aufgenommen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens sind die betreffenden Vorhaben bezüglich Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen etc. eng mit der zuständigen Bauverwaltung abzustimmen.



Anbauverbotszone zur B 32

– 20 m Bereich

Hochbauten jeder Art sind in diesem Bereich unzulässig.

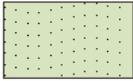


Baubeschränkungszone zur B 32

– 40 m Bereich

Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Zustimmung des Regierungspräsidiums – Referat 42.

2.4 Grünordnung



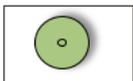
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Versickerung von Oberflächenwasser

Straßenbegleitfläche / extensiver Wiesenstreifen. Die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist zulässig. Die Grundstückszufahrten sind als Sammeleinfahrten und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt bis max. 16,0 m Breite zugelassen.



Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Versickerung von Oberflächenwasser

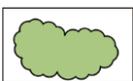
Straßenbegleitfläche / extensiver Wiesenstreifen. Die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig.



Baumpflanzung, Standort variabel

Zu pflanzender Baum auf öffentlicher und privater Grünfläche. Empfohlener Standort, der je nach Zufahrt und Parzellierung verschoben werden kann.

Für Pflanzungen sind vorrangig Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Kapitel 2.7) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.



Pflanzung einer Baum- und Strauchhecke mit hohem Anteil an dornen- und beerentragenden Arten

Auswahl folgender heimischen Arten:

Crataegus spec. (Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Vornus mas (Kornellkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa spec (heimische Strauchrosen)
Sambucus nigra (Schwaezer Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Pflanzgebot

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen ist auf Privatgrundstücken pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Flachdachbegrünung	Flachdachbegrünungen sind auf mindestens 40% der Dachfläche in Kombination mit Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen vorgeschrieben. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Beleuchtungsverbot	Nach §21 (1) NatSchG ist eine Beleuchtung von geschützten Biotopen nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde möglich. Da kein Ausnahmefall vorliegt, ist die Beleuchtung des Biotops mit der Nr. 179224371792 unzulässig.

2.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem gegenständlichen Bebauungsplan „IGI DOS West“ Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugewiesen. Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nichtfestgesetzt werden, da sich die Ausgleichsflächen teilweise außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Zweckverbandes befinden. Die Ökopunkte mit den zu Grunde liegenden Ausgleichsflächen werden größtenteils von einem Grundstückseigner erworben. Die Maßnahmen mit den entsprechenden Ökopunkten wurden vorab in Art und Umfang von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde geprüft und genehmigt. Die verschiedenen Flächen und Maßnahmen wurden dann den IGI DOS Bebauungsplänen zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Donau-Oberschwaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung, die zum natur-schutzfachlichen Ausgleich herangezogen werden:

Tabelle 1: Dem Eingriff zugeordnete Ökokontomaßnahmen

Aktenzeichen	Maßnahmenbeschreibung	Ökopunkte	Zinsen*	Ökopunkte gesamt
437.02.045	Entwicklung von Sumpfwäldern im Stegenreiter Weiher auf Gemarkung Rothenlachen (Gemeinde Wald)	576.903	43.671	620.574
437.02.033	Wiesenextensivierung – Entwicklung FFH-Mähwiese im Tal zwischen Rohrdorf und Kreenheinstetten (ohne Berechnung)	256.879	25.906	282.785
Summe		833.782	69.577	903.359

*Zinsertrag bis 01.04.2022

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und werden dem Eingriff des gegenständlichen Bauungsplanes zugeordnet. Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind den Anlagen 2-3 zu entnehmen.

2.6 Sonstige Festsetzungen

Emissionskontingierung Die Kontingierung bezieht sich ausschließlich auf die außerhalb des Bauungsplangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Bauungsplangebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle 7 – Emissionskontingente L_{EK} - Bauungsplangebiet „IGI DOS West“

Teilflächen	Bezugsgröße m^2	Emissionskontingente L_{EK} $dB(A)/m^2$	
		tags	nachts
TF 1	14.742	54	39
TF 2	14.168	61	46
TF 3	14.503	65	50
TF 4	12.564	61	46
TF 5	12.012	63	48
TF 6	10.383	61	46
TF 7	7.595	58	43
TF 8	12.295	58	43

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten): Rechtswert: 3526403; Hochwert: 5324353.

Tabelle 8 – Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Sektor	Winkel**		EK,zus,T [*] dB(A)	EK,zus,N [*] dB(A)
	Anfang °	Ende°		
A	> 10	75	6	17
B	> 75	190	2	4
C	> 190	250	0	0
D	> 250	295	6	6
E	> 295	10	5	9

* EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

** ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - Nord; 90° - Ost

Die Lage der Richtungssektoren ist in Abbildung 3: Teilflächen und Richtungssektoren in Kap. 3.4 dargestellt. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt im Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK_{zus,k} zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen.

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Li,j den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Mit Vorlage des jeweiligen Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist für Bauvorhaben mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen, dass je nach Art des Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans sind nach Maßgabe der DIN 4109-1989 in der Überlagerung aller Schallquellen zu bemessen.



Abgrenzung Kontingentierungsfläche Lärmemissionen



Begrenzung des höchstzulässigen Emissionskontingents am Tag

nach DIN 45691 in dB(A)/m², hier 65 dB(A)



Begrenzung des höchstzulässigen Emissionskontingents in der Nacht

nach DIN 45691 in dB(A)/m², hier 50 dB(A)

2.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bauungsplan „Niederbol Ost 1“



Biotope (außerhalb des Geltungsbereichs)
 gem. amtl. Biotopkartierung mit Nummer



Regionaler Grünzug (außerhalb des Geltungsbereichs)



Naturpark Obere Donau



Wasserschutzgebiet Zone III gem. § 5 II Nr. 7 BauGB
 (außerhalb des Geltungsbereichs)



Flurgrenze, Bestand



Flurnummer, Bestand



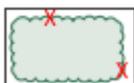
Bestandsgebäude



Wald Bestand



Wald - zu erhalten



Wald - Rodung geplant

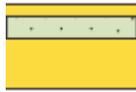


Öffentliche Verkehrsfläche, Bestand

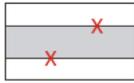


Öffentliche untergeordnete Verkehrsfläche, Bestand

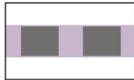
Planungsrechtliche Festsetzungen



Öffentliche Verkehrsanlage – Querschnitt in Lage variabel



Geplanter Rückbau bestehender Straßen und Wege



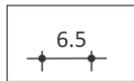
Bahnanlagen (außerhalb des Geltungsbereichs)



Gewässer (außerhalb des Geltungsbereichs)



Telekomleitung, Bestand



Bemaßung

Bau- und Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

**Bodenaushub
Bodenauftrag**

Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Außerdem ist im Zuge der Bauphase das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen zu beachten. Die erforderlichen Bodenschutzkonzepte werden vom jeweiligen Vorhabensträger im Rahmen der Bauanträge für Ihre Bauvorhaben nach Abstimmung mit dem Landratsamt erstellt. In diesem Zusammenhang erarbeitet der Zweckverband die jeweiligen Bauanträge, die für den Oberbodenauftrag notwendig sind.

**Insektenschutz /
Beleuchtung**

Im Bereich der Erschließungsstraßen sollten insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. (Farbtemperatur der Leuchtmittel

maximal 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, oberhalb vom 85° zur Senkrechten keine Lichtabstrahlung, staubdicht eingekoffert). Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Vogelschlag

Beim Neubau von Gebäuden sollte auf großflächige Glasfronten verzichtet werden bzw. sind Glasfronten so auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, z.B. durch Verwendung von nicht spiegelnden, farbigen, halbtransparenten Scheiben oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Verglaste Eckbereiche sind zu vermeiden. Zudem sind auf der nachgelagerten Zulassungsebene die Hinweise aus den Leitfäden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012 und VGS2020) zu beachten.

Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Naturstein oder Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des

Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben“ und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Festlegungen:

CEF1 Entwicklung von Ersatzlebensräumen für 1 Brutpaar der Goldammer durch Pflanzung von Hecken oder Gebüsch, bzw. durch Aufwertung von strukturarmen Waldrändern.

CEF2 Entwicklung von Ersatzlebensräumen für 1 Brutpaar der Wiesen-schafstelze und 3 Brutpaare der Feldlerche durch die Anlage von Brache- und Blühstreifen sowie von Lerchenfenstern in Ackerschlägen. Die Maßnahme soll produktionsintegriert erbracht werden.

Ergänzende Hinweise

Die grundsätzliche Bebauung der Baugrundstücke ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird empfohlen frühzeitig ein Baugrundgutachten durchzuführen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich der Zweckverband vor.

Pflanzempfehlung

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, 'Veitchii', Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG

1 Präambel

Nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS)“ am __.__.____ zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ folgende örtliche Bauvorschrift beschlossen:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ in der Fassung vom 18.11.2022.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65).
- Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO) vom 07. Juli 1997 (GBl. Nr.45, S.332), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 8. Dezember 2020 (GBl. Nr. 45, S. 1182) in Kraft getreten am 1. Februar 2021.
- Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250).

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom dem Beschluss des Zweckverbandes vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck,
Verbandsvorsitzender

Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) West“ vom __.__.____ in Kraft.

Stadt Mengen, den __.__.____

Stefan Bubeck,
Verbandsvorsitzender

2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

2.1 Gebäude, Nebenanlagen und Freiflächen

SD/ FD/ PD/ SH Zulässige Dachformen

Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), Sheddach (SH)

DN = 0°-25° Zulässige Dachneigung

Hier: 0°-25° Grad.

Die Dachneigung bezieht sich auf die Dachformen SD, FD, PD.

Für Sheddächer wird keine Dachneigung festgesetzt.

Dacheindeckung Blendende und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Solartechnische Anlagen Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen sind verpflichtend auf mindestens 60% der Dachfläche vorgeschrieben. Blendwirkung der Anlagen gegenüber den umliegenden Nutzungen ist zu vermeiden.

Fassadengestaltung Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.

Ab einer Wandfläche von 400 m² (abzüglich beweglicher Tore und Fenster) sind die Fassaden durch Strukturelemente oder auch durch die Farbgebung bzw. in Form von bepflanzten Rankhilfen zu gliedern.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab FOK) zulässig.

Pro Betrieb ist maximal eine freistehende Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen,
- Besondere Werbeträger wie Ballone, bewegliche Schautafeln o. Ä.,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben,
- Fremdwerbungen.

Entlang der B 32 ist nachzuweisen, dass von den Werbeanlagen keine Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs ausgehen.

- Bei der Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Ausführungen zu gewährleisten.

Einfriedungen Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (auf überstehende Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten.

Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße dürfen in den Sichtdreiecken aller Grundstücksausfahrten maximal 80 cm betragen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe beim Verlassen des Grundstückes Verkehrsteilnehmer im Zuge der bevorrechtigten Straße rechtzeitig erkannt werden können.

2.2 Niederschlagswasser, Abwasser und Geländemodellierung

Niederschlagswasser Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden, es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche ist über einen öffentlichen straßenbegleitenden Grünstreifen vorgesehen.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Tanks, Teich, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die Kanalisation einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

**Gewerbliches
Abwasser**

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

**Gelände-
modellierung**

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sind Abgrabungen und Aufschüttungen nach den gesetzlichen Vorgaben in dem erforderlichen Maß zulässig.

Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind ebenfalls zulässig.

Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Großflächige Verfüllungen (z.B.: im Bereich der ehemaligen Abgrabungsfläche) sind mit dem Landratsamt abzusprechen.

C BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden Mengen, Herbertingen, Hohentengen und Scheer sind übereingekommen, in interkommunaler Zusammenarbeit an drei Standorten entlang der Achse B 32 / B 311 gewerbliche und industrielle Nutzungen zu realisieren. Für die Umsetzung der Planungsziele haben die Gemeinden den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau- Oberschwaben (IGI DOS)“ gegründet.

Der vorliegende Bebauungsplan mit Grünordnung „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben West (IGI DOS West)“, lokalisiert auf dem Gemeindegebiet von Mengen, thematisiert eines dieser drei Planungsgebiete. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Ausweisung künftiger Gewerbe- und Industrieflächen zum Zweck der Stärkung der Wirtschaftsstruktur sowie des Erhalts und der Förderung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in den Zweckverbandsgemeinden und dem Landkreis. Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen dienen sowohl der mittel- und langfristigen Deckung des Bedarfs an Erweiterungsflächen für die ortsansässigen Betriebe, sollen darüber hinaus aber auch Neuansiedlungen am Standort ermöglichen. Insbesondere soll hier auch in einem bestimmten Umfang der im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben errechnete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen für die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben gedeckt werden, da im südöstlichen Bereich der Region kaum geeignete Flächen mehr ausgewiesen werden können, welche die entsprechenden Kriterien erfüllen. Die drei Standorte IGI DOS West, Mitte und Ost besitzen jeweils eine städtebauliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, sie sind relativ kurz an das übergeordnete Straßennetz (B32/B311) angebunden, sie haben eine Flächengröße, die es auch größeren Betrieben ermöglicht hier anzusiedeln und die landschaftlichen ökologischen Rahmenbedingungen lassen eine Entwicklung zu. Gleichzeitig sind durch den bestehenden Flugplatz und die vorhandene potentielle Eisenbahnanbindung weitere Infrastruktureinrichtungen gegeben, die die Standortqualität optimieren. Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird eine zwischen den Gemeinden abgestimmte Planung in der Region ermöglicht, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung mit reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten möglich machen.

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben hat innerhalb der Mitgliedsgemeinden durch die Zweckverbandssatzung drei Verbandsgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 104,58 ha (West: 39,4 ha, Mitte: 40,91 ha, Ost: 24,27 ha) festgesetzt auf denen satzungsgemäß Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, der sich gerade im Verfahren befindet, wurden innerhalb des Bereiches IGI DOS West (Mengen) ca. 19,9 ha, im Bereich IGI DOS Mitte (Hohentengen) ca. 39,7 ha und im Bereich IGI DOS Ost (Herbertingen) ca. 23,3 ha, in Summe 82,9 ha als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Zweckverband stellt nun auf Teilflächen dieser Gebiete Bebauungspläne im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung auf. Die Bebauungspläne beinhalten einen Gesamtumfang von ca. 51,5 ha (West: ca. 12,3 ha, Mitte: ca. 21,7 ha, Ost: ca. 17,5 ha). Dies sind ca. 50 % von der Gesamtgröße des Verbandsgebietes und ca. 60 % der im

Regionalplan ausgewiesenen Flächen. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, die Bebauungspläne erhalten Rechtskraft, wenn jeweils das Eigentum zu 100 % für den Zweckverband gesichert ist. Die Erschließung erfolgt in den drei Bereichen abschnittsweise parallel um den gegebenen Bedarf nach sachlichen und fachlichen Kriterien bestmöglich einordnen zu können (Art des Betriebes, Flächenbedarf, Grundstückszuschnitt, Art der Bebauung, Benachbarung, Synergieeffekte, etc.). Auf diese Weise kann zum einen der Flächenverbrauch optimiert reduziert werden, die städtebauliche Struktur der Gebiete positiv gesteuert, sowie funktionale und ökologische Anforderungen bestmöglich gesichert werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ändert der Gemeindeverwaltungsverband Mengen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ihren Flächennutzungsplan im betroffenen Bereich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) stellt das orientierende Leitbild für die räumliche Entwicklung in Baden-Württemberg dar. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich auf dem Stadtgebiet von Mengen, schließt im Westen an die bestehende Bebauung an und wird im Süden durch die B 32 begrenzt. Entsprechend dem LEP liegt die Stadt Mengen innerhalb der Region Bodensee-Oberschwaben und wird dem Mittelbereich Sigmaringen zugeordnet. Hinsichtlich der Landesentwicklungsachsen nimmt der Standort Mengen in der Region eine zentrale Lage ein und liegt dabei sowohl auf der Landesentwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Albstadt, Sigmaringen, Bad Saulgau und dem gemeinsamen Oberzentrum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten als auch auf der Landesentwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Tuttlingen und Riedlingen.

Die Stadt Mengen ist laut LEP der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Diese Gebietskategorie ist im LEP definiert als „großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil“ (LEP 2.1.1).

Als Grundsatz für die künftige Entwicklung dieser Gebietskategorie schreibt das LEP folgendes fest: „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“ (LEP 2.4.3)

Das LEP konkretisiert den Umgang mit Arbeitsplätzen unter 2.4.3.2 wie folgt:

„Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.“

Aufgrund der zentralen Lage im Mittelbereich Sigmaringen und der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Sigmaringen ist der Standort Mengen begünstigt für die Übernahme von ergänzenden mittelzentralen Funktionen ohne die Funktion des Mittelzentrums zu beeinträchtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im interkommunalen Verbund der Gemeinden Hohentengen und Herbertingen sowie der Städte Mengen und Scheer entwickelt und erfüllt somit auch den Grundsatz des LEP, der bei der Ausweisung von Gewerbeflächen eine Intensivierung der Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten fordert (3.3.6).

2.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996 stellt den derzeit gültigen Regionalplan für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dar. Die Stadt Mengen liegt im nordwestlichen Bereich der Region im Landkreis Sigmaringen. Im Regionalplan wird explizit der ländliche Raum im Landkreis Sigmaringen als, durch verstärkte Siedlungsentwicklung sowie Schaffung weiterer Arbeitsplätze, Infrastruktureinrichtungen und kulturelle Angebote, zu stärkender Bereich genannt. Insbesondere die Grundversorgung ist dabei zu sichern (1.2 Ländlicher Raum). Als Unterzentrum kommt Mengen dabei eine besondere Bedeutung zu, da diese über die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs hinaus den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des jeweiligen Verflechtungsbereichs decken sollen. Mit Fokus auf ländlich strukturierte Teilbereiche gilt zudem, dass eine ausreichende Anzahl an qualifizierten Arbeitsplätzen vorzuhalten ist (2.1.4). Mengen ist zudem ausgewiesener Siedlungsschwerpunkt, an dem die Neuansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen vorrangig erfolgen soll (2.3.2 Siedlungsbereiche).

Der Standort Mengen wird im Regionalplan zudem als ein regionaler Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen, wobei der Strukturschwäche im Landkreis Sigmaringen durch ein Angebot an größeren zusammenhängenden Gewerbebeständen mit guter verkehrlicher Anbindung entgegenzuwirken soll. Für Mengen wird im Regionalplan explizit der Standort Schellegarten/ Zwerenberg als geeignet für die Ausbildung eines Schwerpunkts für Gewerbe und Industrie genannt und die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Herbertingen und Hohentengen angeregt. (2.4.2)

In 2007 wurde die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben beschlossen. Seither wurden Teilfortschreibungen zu einzelnen Themengebieten erarbeitet und veröffentlicht. Im Entwurf der Fortschreibung erfolgt erstmals die Festlegung von gebietsscharf dargestellten Vorranggebieten mit dem Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe. Die dargestellten Gebiete bilden das Ergebnis des regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts ab, sie sind von regionaler Bedeutung und sie sollen im Standardfall interkommunal entwickelt werden (2.6.1). Eines der insgesamt 28 neu ausgewiesenen Vorranggebiete ist die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark, Standort West“, der damit den Forderungen der Regionalplanung entspricht. Im jetzigen Entwurf des Regionalplanes sind vom Verbandsgebiet am Standort IGI DOS West des Zweckverbandes Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben 19,9 ha als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Der gegenständliche Bebauungsplan beinhaltet davon ca. 12,3 ha. Nach einer fortgeschrittenen Entwicklung dieser Fläche, soll dann nach

Erwerb der weiteren Grundstücke durch den Zweckverband für diese ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2.3 Bedarfsnachweis für die Gewerbeflächenausweisungen im Zweckverbandsgebiet IGI DOS

Bedarfsermittlung Stadt Mengen

Für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in den kommenden 15 Jahren wurde als Grundlage zunächst die durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung der Jahre 2011-2021 herangezogen (vgl. Tabelle 2). Demnach wurde im Durchschnitt ca. 21.108 m² Gewerbefläche pro Jahr veräußert.

Tabelle 2: Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Mengen in den Jahren 2011 bis 2021

Jahr	Fläche veräußert [m²]
2011	21.436
2012	34.987
2013	49.942
2014	5.470
2015	18.244
2016	9.053
2017	22.395
2018	0
2019	6.550
2020	49.280
2021	14.834
Summe (11 Jahre)	232.191
Pro Jahr durchschnittlich	21.108

Weiterhin wurden als Grundlage für die Bedarfsermittlung die Anfragen von Interessenten für Gewerbebauplätze, welche nicht bedient werden konnten, betrachtet. Grundsätzlich wurde hier ein Erfahrungswert von 25% Erfolgsquote angesetzt. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass sich rechnerisch bei einer angesetzten Vermittlungsquote von 25% ein zusätzlicher Bedarf von ca. 16.376 m² pro Jahr ergibt.

Tabelle 3: Nicht bediente Anfragen in Mengen von 2011- 2021

Nicht bediente Gewerbeflächenanfragen	m ²
2011-2021	786.034
Davon 25%	196.509
Pro Jahr	16.376

Somit ergibt sich ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von $21.108 \text{ m}^2 + 16.376 \text{ m}^2 = 37.484 \text{ m}^2$ pro Jahr. Dieser Wert wird mit 15 (Dauer eines Flächennutzungsplanungszeitraums) multipliziert, um abschätzen zu können, in welchem Umfang ein Bedarf an Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren erwartet werden kann. Dies ergibt eine Gewerbeflächenbedarf von 562.260 m^2 (56,2 ha) in den kommenden 15 Jahren. In der 3. Flächennutzungsplanänderung weist die Stadt Mengen ca. 5,9 ha kommunale Gewerbefläche aus und ca. 12,3 ha interkommunale Gewerbefläche werden vom Zweckverband IGI DOS ausgewiesen.

Zusammenstellung Gewerbeflächen Stadt Mengen

- I. Gewerbegebiet „Niederbol I“ / Gesamtfläche: ca. 13,95 ha (davon bebaut: ca. 13,5 ha)
 - a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 0,45 ha**

- II. Gewerbegebiet „Niederbol II“ / Gesamtfläche: ca. 15,23 ha (davon bebaut: ca. 12,67 ha)
 - a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar (ca. 1,87 ha + ca. 0,69 ha): **ca. 2,56 ha**

Planungsrechtliche Voraussetzungen

- III. Gewerbegebiet „Niederbol Ost“ / Gesamtfläche: ca. 13,02 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 2,55 ha**
- IV. Industriegebiet „Donaustraße“ / Gesamtfläche: ca. 19,03 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 2,75 ha** (ca. 0,55 ha + ca. 0,82 ha + ca. 1,38 ha)
- V. Gewerbegebiet „Lohbachstraße“ / Gesamtfläche: ca. 6,94 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,26 ha** (0,07 ha + 0,19 ha)
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 0,62 ha**
- VI. Industriegebiet „Flachstraße“ / Gesamtfläche: ca. 21,03 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 0,72 ha**
- VII. Gewerbegebiet „Messkircher Straße und Ziegelgärten“ / Gesamtfläche: ca. 15,11 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,85 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar (ca. 0,36 ha + ca. 0,27 ha + ca. 0,24 ha): **ca. 0,87 ha**

- VIII. Gewerbegebiet „Ennetach Süd“ / Gesamtfläche: ca. 6,11 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 2,0 ha**
- IX. Gewerbegebiet „Niederbol Mitte“ / Gesamtfläche: ca. 2,4 ha
- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, bereits reserviert, Verkaufsverhandlungen laufen, **in Gemeindebesitz**): **ca. 2,4 ha**

Zusammenfassung der insgesamt verbleibenden bebaubaren Industrie- und Gewerbeflächen der Stadt Mengen

- a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 1,11 ha** (ca. 0,26 ha + ca. 0,85 ha); zzgl. ca. 2,4 ha („Niederbol Mitte“, Verkaufsverhandlungen hierfür laufen bereits)
- b) **Gewerbeflächen in privater Hand**
bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut:
ca. 7,92 ha (ca. 2,55 ha + ca. 2,75 ha + ca. 0,62 ha + ca. 2,0 ha)
- c) **Gewerbeflächen in privater Hand**
keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 4,6 ha** (ca. 0,45 ha + ca. 2,56 ha + ca. 0,72 ha + ca. 0,87 ha)

Reservierungen und Kaufanfragen für die geplanten Erweiterungsflächen

- die geplanten Erweiterungsflächen haben eine Größe von insgesamt **ca. 12,3 ha** (ca. 5,9 ha „Tongrube“, 3. FNP-Änderung GVV Mengen und ca. 6,4 ha „Mittlerer Weggraben“, 2. FNP-Änderung GVV Mengen)
- davon fest reserviert zum 01.04.22: **ca. 5,9 ha**
- für **ca. 4,1 ha** gibt es bereits Kaufanfragen der benachbarten Betriebe.
- **ca. 1,9 ha** sind in privater Hand mit grundsätzlicher Verkaufsbereitschaft.
- die geplante Verkehrsspanne hat einen Flächenbedarf von **ca. 0,4 ha**.

Fazit für die Stadt Mengen

In den letzten 11 Jahren sind insgesamt ca. 23,21 ha Industrie- und Gewerbeflächen von der Stadt verkauft worden. Davon sind bereits ca. 16,8 ha bebaut. Die restlichen ca. 6,41 ha werden von den Gewerbebetrieben kurzfristig bebaut.

Ca. 1,11 ha Gewerbeflächen sind noch im Eigentum der Stadt Mengen und frei verfügbar.

Bedarfsermittlung Gemeinde Hohentengen

Für die Ermittlung des jährlichen Bedarfs an Gewerbeflächen in den kommenden 15 Jahren wurde als Grundlage zunächst die durchschnittliche Gewerbeflächenveräußerung der Jahre 2011-2021 herangezogen (vgl. Tabelle 4). Demnach wurde im Durchschnitt ca. 8.988 m² Gewerbefläche pro Jahr veräußert.

Tabelle 4: Übersicht der Gewerbeflächenveräußerungen in Hohentengen in den Jahren 2011 bis 2021

Jahr	Fläche veräußert [m²]
2011	7.161
2012	1.019
2013	19.993
2014	16.006
2015	8.106
2016	14.522
2017	-
2018	17.655
2019	1.300
2020	10.894
2021	2.213
Summe (11 Jahre)	98.869
Pro Jahr durchschnittlich	8.988

Weiterhin wurden als Grundlage für die Bedarfsermittlung die Anfragen von Interessenten für Gewerbebauplätze, welche nicht bedient werden konnten, betrachtet. Grundsätzlich wurde hier ein Erfahrungswert von 25% Erfolgsquote angesetzt. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass sich rechnerisch bei einer angesetzten Vermittlungsquote von 25% ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2.859 m² pro Jahr ergibt.

Tabelle 5: Nicht bediente Gewerbeflächenanfragen in Hohentengen von 2011- 2021

Nicht bediente Gewerbeflächenanfragen	m²
2011-2021	125.000
Davon 25%	31.450
Pro Jahr	2.859

Somit ergibt sich ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von $8.988 \text{ m}^2 + 2.859 \text{ m}^2 = 11.847 \text{ m}^2$ pro Jahr. Dieser Wert wird mit 15 (Dauer eines Flächennutzungsplanungszeitraums) multipliziert, um abschätzen zu können, in welchem Umfang ein Bedarf an Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren erwartet werden kann. Dies ergibt eine Gewerbeflächenbedarf von 177.708 m^2 (17,8 ha) in den kommenden 15 Jahren. In der 3. Flächennutzungsplanänderung weist die Gemeinde Hohentengen ca. 5,05 ha kommunale Gewerbefläche aus und ca. 21,7 ha interkommunale Gewerbefläche werden vom Zweckverband IGI DOS ausgewiesen.

Zusammenstellung Gewerbeflächen Gemeinde Hohentengen

- I. Gewerbegebiet „Bachäcker“ / Gesamtfläche: ca. 19,96 ha
 - a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,51 ha**
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben, aber noch nicht bebaut: **ca. 2,1 ha**
 - keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 1,86 ha**
- II. Gewerbegebiet „Am Flugplatz“ / Gesamtfläche: ca. 14,3 ha
 - a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 2,14 ha** (ca. 1,15 ha + ca. 0,99 ha)
 - b) Gewerbeflächen in privater Hand
 - bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 1,24 ha** (ca. 0,75 ha + 0,27 ha + 0,22 ha)

Planungsrechtliche Voraussetzungen

III. Gewerbegebiet „Ölkofen“ / Gesamtfläche: ca. 1,44 ha

a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 0,0 ha**

b) Gewerbeflächen in privater Hand

- bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut: **ca. 0,35 ha**
- keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 0,29 ha**

Zusammenfassung der insgesamt verbleibenden bebaubaren Industrie- und Gewerbeflächen der Gemeinde Hohentengen

a) frei verfügbare Gewerbeflächen (nicht bebaut, nicht verkauft, nicht reserviert, **in Gemeindebesitz**): **ca. 2,65 ha** (ca. 0,51 ha + ca. 2,14 ha)

b) **Gewerbeflächen in privater Hand**

bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben bzw. reserviert, aber noch nicht bebaut:
ca. 3,68 ha (ca. 2,1 ha + ca. 1,23 ha + ca. 0,35 ha)

c) **Gewerbeflächen in privater Hand**

keine Verkaufsbereitschaft, derzeit nicht verfügbar: **ca. 2,15 ha** (ca. 1,86 ha + 0,29 ha)

Reservierungen und Kaufanfragen für die geplanten Erweiterungsflächen („Bachäcker III“; „Am Waldeck“)

- die geplanten Erweiterungsflächen haben eine Größe von insgesamt **ca. 6,5 ha** („Bachäcker III“ ca. 5,05 ha & „Am Waldeck“ ca. 1,5 ha).
- davon fest reserviert zum 01.04.22: **ca. 1,5 ha**
- weitere Reservierungs- bzw. Kaufvoranfragen (Logistikbetrieb, Wohn- und Gewerbebetrieb): **ca. 3,0 ha**
- Die vorgesehene Südumgehung beansprucht ca. 0,5 ha dieses Gebietes. Damit sind zum jetzigen Zeitpunkt noch ca. 1,5 ha frei verfügbar.

Fazit für die Gemeinde Hohentengen

In den letzten 11 Jahren sind insgesamt ca. 9,88 ha Industrie- und Gewerbeflächen von der Gemeinde verkauft worden. Davon sind mittlerweile ca. 6,2 ha bebaut. Die restlichen ca. 3,68 ha werden von den Gewerbebetrieben kurzfristig bebaut. Ca. 2,65 ha Gewerbeflächen sind noch im Eigentum der Gemeinde Hohentengen und frei verfügbar.

Bedarfsermittlung Stadt Scheer

Im Stadtgebiet von Scheer sind derzeit ca. 4,64 ha Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen, die in Gemeindebesitz sind. Nach Abzug der Überschwemmungsgebiete verbleibt eine kommunale Fläche mit ca. 3,8 ha (davon sind ca. 0,4 ha bereits reserviert). Im genehmigten Flächennutzungsplan ist eine Fläche von ca. 4,1 ha in Privateigentum. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist nicht vorhanden.

Als Grundlage für die Bedarfsermittlung standen die Interessentenlisten aus den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung, aus denen ersichtlich wird, dass Anfragen nach insgesamt ca. 1,1 ha Gewerbefläche pro Jahr an die Stadt Scheer herangetragen wurden. Nach Angaben der Gemeinde Scheer lagen die Nachfragen nach Gewerbebauland in den letzten 11 Jahren immer bei ca. 1 ha pro Jahr.

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, dass sich rechnerisch bei einer angesetzten Vermittlungsquote von 25% ein zusätzlicher Bedarf von ca. 2.500 m² pro Jahr ergibt.

Tabelle 6: Nicht bediente Gewerbeflächenanfragen in Scheer in 11 Jahren

Nicht bediente Gewerbeflächenanfragen	m²
2011-2021	110.000
Davon 25%	27.500
Pro Jahr	2.500

Somit ergibt sich ein prognostizierter Gewerbeflächenbedarf von mindestens 2.500 m² pro Jahr. Dieser Wert wird mit 15 (Dauer eines Flächennutzungsplanungszeitraums) multipliziert, um abschätzen zu können, in welchem Umfang ein Bedarf an Gewerbeflächen in den nächsten 15 Jahren erwartet werden kann. Dies ergibt einen Gewerbeflächenbedarf von mindestens 37.500 m² (ca. 3,75 ha) in den kommenden 15 Jahren. Dieser Bedarf kann mit den gemeindeeigenen Flächen (ca. 3,4 ha) weitestgehend abgedeckt werden.

Da der Stadt Scheer innerhalb des eigenen Gemeindegebietes aktuell keine weiteren Flächen für Gewerbeentwicklungen für die Zukunft zur Verfügung stehen, beteiligt sich die Stadt am interkommunalen Zweckverband IGI DOS sowie am interkommunalen Gewerbegebiet in Sigmaringen. Bei Flächenbedarf für Erweiterungen müssen ansässige Betriebe nach heutigem Stand auf die interkommunalen Flächen verwiesen werden.

Im Entwurf des Regionalplanes sind folgende Ziele formuliert:

Zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft werden regionalbedeutsame, in der Regel interkommunal zu entwickelnde Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sind von Planungen und Maßnahmen freizuhalten, die die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen können. Großflächige Einzelhandelsansiedlungen sind in Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe unzulässig (Regionalplan BO Anhörungsentwurf, S.14, Kap. 2.6.1). Aus diesem Grund wurden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan in den planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Die geplanten interkommunalen Gewerbeflächen, mit optimaler Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, würden den zur Zeit äußerst dringlichen und aktuellen Bedarf an gut angebotenen Gewerbeflächen decken. Diese Gewerbeflächen gehen über den lokalen Bedarf hinaus, sie dienen ergänzend der Angebotsplanung für die gesamte Region zwischen Stuttgart und Bodensee.

Beteiligung an interkommunalen Gewerbegebieten

Die Stadt Mengen und die Gemeinde Hohentengen sind wie bereits beschrieben am interkommunalen Zweckverband „Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben“ (IGI DOS) beteiligt. Dieser Zweckverband besteht aus den Mitgliedsgemeinden Mengen, Hohentengen, Herberlingen und Scheer. Er hat das Ziel an drei interkommunalen Standorten entlang der Achse B 32 / B 311 gewerbliche und industrielle Nutzungen zu realisieren. Ziel ist die Ausweisung künftiger Gewerbe- und Industrieflächen zum Zweck der Stärkung der Wirtschaftsstruktur sowie des Erhalts und der Förderung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in den Zweckverbandsgemeinden und dem Landkreis. Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen dienen vorrangig der mittel- und langfristigen Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen, insbesondere soll hier auch der im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben errechnete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen für die gesamte Region Bodensee-Oberschwaben mit abgedeckt werden, da im südöstlichen Bereich der Region kaum geeignete Flächen ausgewiesen werden können, welche die entsprechenden Kriterien erfüllen. Die drei Standorte IGI DOS West, Mitte und Ost besitzen jeweils eine städtebauliche Anbindung an bestehende Gewerbeflächen, sie sind relativ kurz an das übergeordnete Straßennetz (B32/ B311) angebunden. Sie haben eine Flächengröße, die es auch größeren Betrieben ermöglicht hier anzusiedeln und die landschaftlichen ökologischen Rahmenbedingungen lassen eine Entwicklung zu. Gleichzeitig sind durch den bestehenden Flugplatz und die vorhandene potentielle Eisenbahnanbindung weitere Infrastruktureinrichtungen gegeben, die die Standortqualität optimieren. Durch die interkommunale Zusammenarbeit wird eine zwischen den Gemeinden abgestimmte Planung in der Region ermöglicht, die eine konzentrierte Siedlungsentwicklung mit reduziertem Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten möglich machen.

Für die drei interkommunalen Standorte sind verschiedene Clusterbildungen vorgesehen. Für den Standort West (Mengen) bieten sich, auch auf Grund des Bestandes, das Thema Metallbau,

Maschinenbau, Elektrotechnik und Zulieferer für die Autoindustrie an. Für den Standort Mitte (Hohentengen) gibt die Nähe zur Eisenbahn und zum Flugplatz Mengen-Hohentengen das Thema flugafines Gewerbe und Mobilität, autonomes Fahren und Kunststoffverarbeitung einen Entwicklungsschwerpunkt vor. Auf dem Standort Ost (Herbertingen) bieten sich aufgrund der im Nahbereich vorhandenen Betriebe und Einrichtungen der Bereiche Bauwesen, Bauzulieferer, Baumaterialien, Gebäudesanierung an. Das Thema Energie in seiner breiten Fassung kann in allen drei Standorten zur Clusterbildung beitragen.

Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbe- und Industriepark Donau-Oberschwaben (IGI DOS) hat innerhalb der Mitgliedsgemeinden durch die Zweckverbandssatzung drei Wirkzonen mit einer Gesamtfläche von ca. 100 ha (West: 37,5 ha, Mitte: 39 ha, Ost: 23,5 ha) festgesetzt auf denen satzungsgemäß Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen. In der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben, der sich gerade im Verfahren befindet, wurden innerhalb des Bereiches IGI DOS West (Mengen) 19,9 ha, im Bereich IGI DOS Mitte (Hohentengen) 39,7 ha und im Bereich IGI DOS Ost (Herbertingen) 23,3 ha, in Summe 82,9 ha als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Zweckverband stellt nun auf Teilflächen dieser Gebiete Bebauungspläne im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung auf. Die Bebauungspläne beinhalten einen Gesamtumfang von ca. 51,5 ha (West: ca. 12,3 ha, Mitte: ca. 21,7 ha, Ost: ca. 17,5 ha). Dies sind ca. 50 % von der Gesamtgröße der Wirkzonen und ca. 60 % der im Regionalplan ausgewiesenen Vorrangflächen an diesen Standorten.

Von den 19,9 ha (Mengen) und 39,7 ha (Hohentengen) im Regionalplanentwurf vorgesehenen Flächen für Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe sollen im Flächennutzungsplan nun ca. 12,3 ha (IGI DOS West) und 21,7 ha (IGI DOS Mitte) als interkommunale Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Gleichzeitig sind im Regionalplanentwurf am Standort Herbertingen 23,3 ha als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe vorgesehen, von denen der Zweckverband IGI DOS ca. 17,5 ha im Bebauungsplan IGI DOS Ost als Gewerbeflächen entwickelt.

Es ist davon auszugehen, dass die benachbarten, anliegenden Gewerbebetriebe mittelfristig Flächen benötigen werden, die verbleibenden Flächen sollen für die Ansiedlung von regionalen und überregionalen Firmen zur Verfügung stehen. Die fast direkte Anbindung an die Bundesstraße bewirkt eine hohe Nachfrage. Das Gutachten zur Gewerbeflächenbedarfsberechnung für den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Dr. Donato Acocella, 2017) zeigt eine sehr starke zu erwartende Arbeitsplatzentwicklung von bis zu 12.000 und mehr Stellen für die nächsten 20 Jahre in der Region. Die Anfragen nach Gewerbeflächen bei den am Zweckverband beteiligten Gemeinden nehmen deutlich zu. Allein in der Stadt Mengen musste in kürzestem Zeitraum ca. 50 Anfragen abgewiesen werden, weil noch keines der interkommunalen Gewerbegebiete zur Verfügung steht. Am Standort Mengen zeigt sich, dass aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit der Bedarf auf die drei Standorte Mengen, Hohentengen und Herbertingen aufgeteilt werden muss. Die Stadt Mengen hat auf kommunaler Ebene fast keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung, d.h. der Zweckverband IGI DOS wird im Parallelverfahren die Bauleitplanungen an den drei Standorten ins Verfahren bringen und gemeinsam entwickeln.

Tabelle 7: Übersicht über die gesamte Bedarfsberechnung und Flächenausweisungen der 3. Flächennutzungsplanänderung im GVV Mengen

Gemeinde	Gewerbeflächen			
	Bedarf [m ²]	Bestand kommunal [m ²]	Kommunale Neuausweisung [m ²]	Interkommunale Neuausweisung [m ²]
Mengen	562.260	11.000	0	123.000
Hohentengen	177.708	26.500	4.500	217.000
Scheer	37.500	34.000	0	0
Summe	777.468	71.500	4.500	340.000

Im GVV Mengen stehen kommunale Gewerbeflächen (in Mengen, Hohentengen und Scheer) in einer Größe von ca. 7,6 ha (Bestand + Neuausweisung; ohne Berücksichtigung der Reservierungen) einem Bedarf von ca. 77,7 ha in den nächsten 15 Jahren gegenüber. Die Gemeinde Herbertingen, die zum Zweckverband IGI DOS und zur VGG Bad Saulgau / Herbertingen gehört, hat einen Gewerbeflächenbedarf von ca. 20,2 ha für die nächsten 15 Jahre (siehe 1. FNP Änderung VGG Bad Saulgau / Herbertingen). In dieser 1. FNP Änderung hat die Gemeinde Herbertingen ca. 8 ha kommunale Gewerbeflächenneuausweisungen beantragt. Diese 8 ha wurden durch die Herausnahme von Gewerbeflächen an anderer Stelle kompensiert. D.h. die Gemeinde Herbertingen hat zur Zeit keine frei verfügbaren Gewerbeflächen.

Für den Zweckverband IGI DOS ergibt sich damit in einer Gesamtschau folgende Situation: Die vier Zweckverbandsgemeinden Mengen, Hohentengen, Herbertingen und Scheer haben einen Gesamtbedarf an Gewerbeflächen von ca. 97,9 ha in den nächsten 15 Jahren. Dem stehen kommunale Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 7,6 ha (Bestand + Neuausweisung; ohne Berücksichtigung der Reservierungen). Gleichzeitig werden im Zweckverbandsgebiet auf den drei Standorten IGI DOS West, Mitte und Ost ca. 51,5 ha interkommunale Gewerbeflächen ausgewiesen. D.h. einer Gesamtausweisung von ca. 59,1 ha (kommunal ca. 7,6 ha, interkommunal ca. 51,5 ha) steht ein Gesamtbedarf für die vier Zweckverbandsgemeinden von ca. 97,9 ha an Gewerbeflächen gegenüber. Der gesamte kommunale Bedarf der vier Zweckverbandsgemeinden kann folglich innerhalb der kommunalen und interkommunalen Gewerbeflächenausweisungen nur zu einem Teil gedeckt werden, was bedeutet, dass für den weiteren regionalen Bedarf keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Bei Bedarf könnte dieses Defizit in den noch vorhandenen Flächenpotentialen innerhalb der im Regionalplanentwurf ausgewiesenen Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe gedeckt werden.

2.4 Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mengen (Stadt Mengen, Stadt Scheer, Gemeinde Hohentengen), In Kraft getreten am 26.08.2011, 1. Änderung am 16.11.2017) ist der Geltungsbereich weitestgehend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Niederbol Ost“ Flächen, die als „Gewerbliche Bauflächen Bestand“ ausgewiesen sind. Daran nach Osten angrenzend befinden sich entlang der B 32 Bereiche mit der Darstellung „Waldflächen“. Ein Großteil der dargestellten Waldflächen ist zudem als „Ehem. Flächen für Abgrabungen“ ausgewiesen.

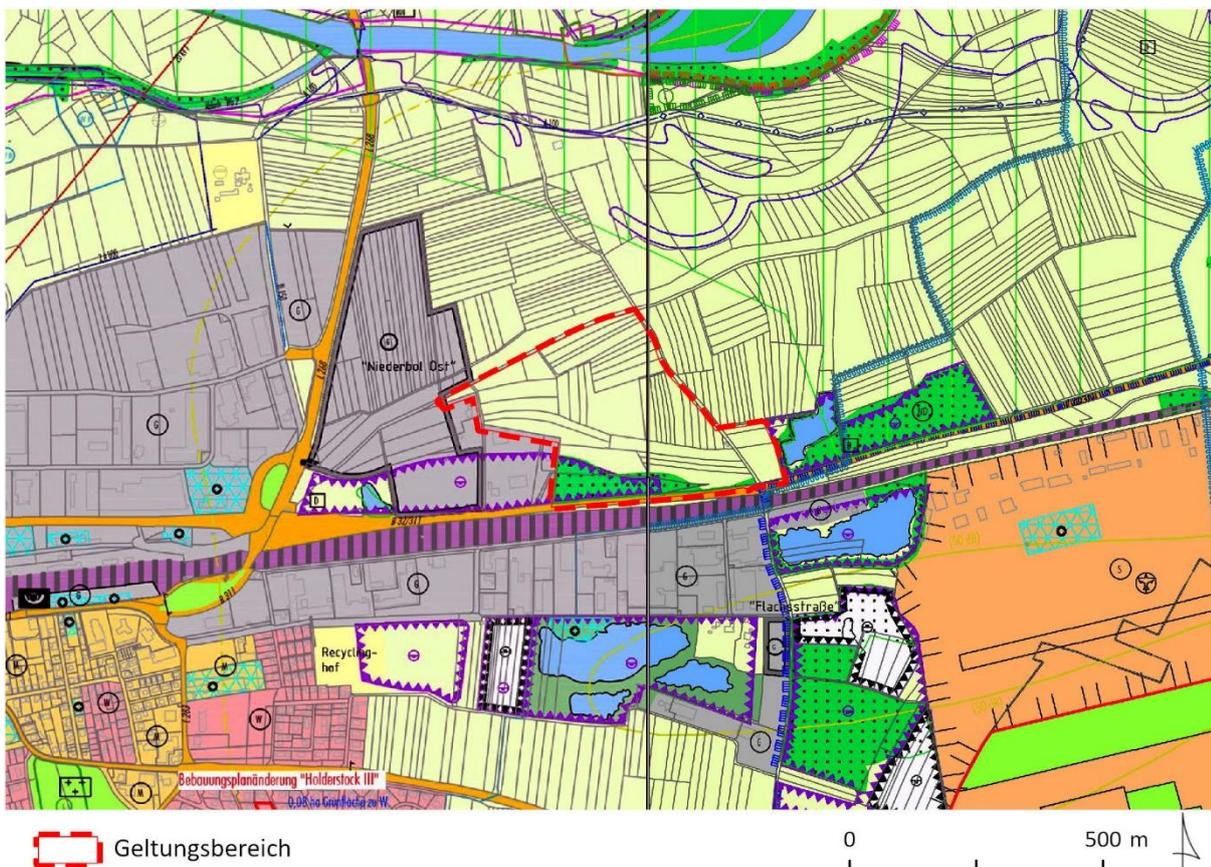


Abbildung 1: Auszug rechtskräftiger FNP GVV Mengen (genehmigt 2011, 1. Änderung 16.11.2017)

Die gegenständliche Bebauungsplanung leitet sich somit teilweise aus dem Flächennutzungsplan ab. Im Bereich der Landwirtschafts- und Waldflächen muss allerdings eine Anpassung des FNP erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert (3. Änderung).

2.5 Sonstige Vorgaben (Einzelhandel)

In Abwägung der verschiedenen Bedenken zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, als auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, sowohl mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, als auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, kommt der Zweckverband zum Schluss, dass insbesondere auch unter Berücksichtigung der großen Entfernungen der interkommunalen Gewerbegebiete zu den Ortsmitten der beteiligten Gemeinden, auf den Standorten IGI DOS West, als auch auf den Standorten IGI DOS Mitte und IGI DOS Ost Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, grundsätzlich nicht zuzulassen.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Topographie

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt am östlichen Rand des Stadtgebiets von Mengen und grenzt im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Niederbol Ost“ an, über den Bereich erfolgt auch die Anbindung an die B 32 über die Blochinger Straße. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft die B 32 und die Bahntrasse. Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung sowohl an den Schienenverkehr (Bahnhof Mengen, Entfernung ca. 1,5 km) als auch an das übergeordnete Straßennetz (B 32, Entfernung ca. 1,0 km).



 Änderungsbereich

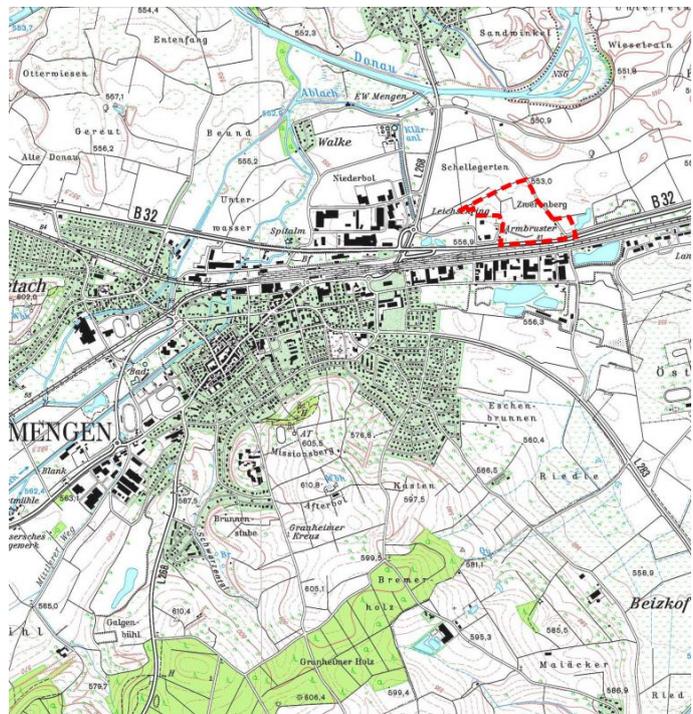


Abbildung 2: Luftbild und topographische Karte mit dem Geltungsbereich "IGI DOS West"

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nr. 1300*, 1457/2, 1463*, 1473*, 1474*, 1477, 1482*, 1483*, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492/1, 1492/2, 1493, 1494, 1495, 1496, 1499, 1500, 1500/1, 1500/2, 1501/1, 1501/2, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1546*, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551*, 1552, 1552/1, 1552/2, 1553, 1554*, 1555*, 1582/1*, 1674* der Gemarkung Mengen (* = Teilfläche) und hat eine Größe von ca. 12,3 ha. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände ist bis auf die ehemalige Fläche für Abgrabungen, die ca. 2 m tiefer liegt als die restliche Fläche, weitestgehend eben und liegt auf ca. 553 m ü. NHN.

3.2 Ehemalige und aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche des Geltungsbereichs weitestgehend landwirtschaftlich genutzt und ist von einigen Feldwegen durchzogen. Eine kleinere ehemalige Abgrabungsfläche am Südrand des Geltungsbereiches, entlang der B 32, ist jetzt mit Wald bestanden.

3.3 Altablagerungen

Nach Auskunft des Landratsamts Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, bestehen innerhalb des Geltungsbereichs keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Im unmittelbaren Anschluss an den nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich auf Flurstück Nr. 1674/1 eine Altablagerung mit der Bezeichnung „AA Verbrennungsplatz Schellegertern“, die mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet ist. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Verbrennungsplatz, auf welchem Papier und Pappe verbrannt wurden. Der Altlastenverdacht ist zwar ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt.

3.4 Lärmimmissionen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wird im Zuge der Angebotsplanung eine Kontingentierung der Fläche nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Kontingentierung wird derart ausgestaltet, dass das Irrelevanzkriterium der TA Lärm eingehalten wird, womit eine Untersuchung der gewerblichen Lärmvorbelastung nicht erforderlich wird. In jedem Fall wird unabhängig vom Ergebnis der Prüfung mit der noch abschließend vorzunehmenden Kontingentierung sichergestellt, dass die Anforderungen der hier einschlägig anzuwendenden Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - gesichert eingehalten sind.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „IGI DOS West“ in Mengen wird vom durchführenden Büro HEINE + JUD, Ingenieurbüro für Umweltakustik folgendermaßen zusammengefasst (S. 28, Stand Entwurf 28.03.2022):

- „Es ist die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) geplant. Für das Bebauungsplangebiet wurden Geräuschkontingente berechnet, auf der Basis der 2006 eingeführten DIN 45691.“

- Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.
- Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Industrie-/Gewerbegebiete – abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Die Emissionskontingente LEK betragen tags 54 bis 65 dB(A)/m² und nachts 39 bis 50 dB(A)/m².
- Durch die ermittelten Emissionskontingente LEK werden die Planwerte für einige Immissionsorte nicht vollständig ausgeschöpft. Aus diesem Grund wurden Richtungssektoren für die Immissionsorte eingeführt, in denen die Kontingente durch sogenannte Zusatzkontingente erhöht werden können. Die Zusatzkontingente betragen richtungsabhängig 0 bis 6 dB tags und 0 bis 17 dB nachts.

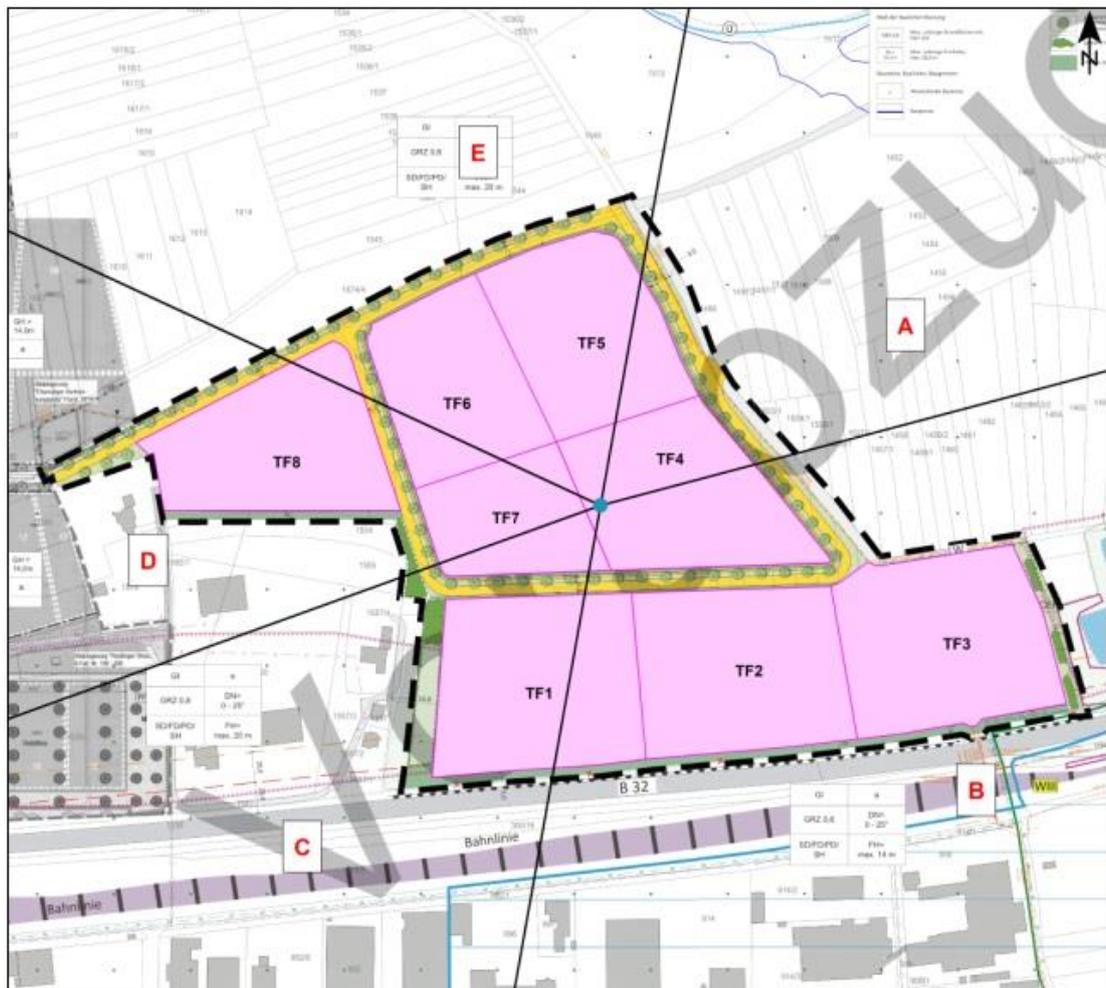


Abbildung 3: Teilflächen und Richtungssektoren

- Die Beurteilungspegel durch die Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingenten betragen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete bis 45 dB(A) tags und bis 34 dB(A) nachts, im Mischgebiet bis 54 dB(A) tags und bis 39 dB(A) nachts, im Gewerbegebiet bis 59 dB(A) tags und bis 44 dB(A) nachts sowie im Industriegebiet bis 64 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts.
- Die Planwerte LPL für die maßgeblichen Immissionsorte, abgeleitet aus dem Gesamt-Immissionsrichtwert unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden und geplanten Industrie- und Gewerbegebiete, werden durch die Emissionskontingente der Flächen im Bebauungsplangebiet „IGI DOS West“ einschließlich Zusatzkontingenten an allen Immissionsorten eingehalten.
- Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A), für Mischgebiete von tags 60 dB(A) bzw. nachts 45 dB(A), für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie für Industriegebiete von 70 dB(A) tags und nachts werden eingehalten.“

3.5 Bau- und Bodendenkmäler

Es befinden sich keine bereits bekannten Baudenkmäler noch Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

4 Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzung

Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Industrie- und Gewerbegebiet möglichst angepasst in die umgebende Bebauung bzw. Landschaft zu integrieren und zugleich eine effiziente und bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll den ökologischen Belangen und Ansprüchen (Wasserrückhalt, Eingrünung) in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, Reglementierungen in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gezielten gestalterischen Festsetzungen soll die Bebauung des Gebietes so gesteuert werden, dass negative Blickbezüge oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen bestmöglich vermieden werden. Zugleich sollen die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass Betriebsabläufe effizient und zeitgemäß gestaltet werden können. Im Westen des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes liegt bereits das Gewerbegebiet Niederbol Ost, wodurch der Ortsrand bereits gewerblich geprägt ist. Angrenzend an die Bundesstraße wird eine Gebäudehöhe von 14 m und nördlich davon auf Anregung des NABU zum Thema Flächensparen eine Gebäudehöhe von 30 m festgelegt. Für das gesamte Gebiet sind Bauparzellen vorgesehen, welche die Fortführung der dichten und großflächigen Bebauung an dieser Stelle ermöglichen.

Durch gezielte grünordnerische Festsetzungen soll eine angepasste Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet und die optische Wahrnehmung des Areals dadurch aufgewertet werden. Ergänzend soll durch die Ausweisung von Grünflächen (privat/öffentlich) innerhalb des Industrie- und

Festsetzungskonzept

Gewerbegebietes die Flächenversiegelung reduziert und der Rückhalt von Oberflächenwasser optimiert werden. Durch Festsetzung konkreter Pflanzempfehlungen sollen insbesondere in den Randbereichen des Gewerbegebietes naturnahe Lebensräume bzw. Rückzugsbereiche für heimische Pflanzen und Tierarten entwickelt werden.

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll einerseits eine maßvolle Entwicklung und Außenwirkung des geplanten Gewerbegebietes vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat.

Aufgrund seiner Lage am Stadtrand / Übergang freie Landschaft und der guten Einsehbarkeit werden Werbeanlagen reglementiert.

Die interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung der Industrie- und Gewerbefläche ermöglicht eine zwischen den Mitgliedskommunen abgestimmte Standortentwicklung, wodurch Flächen gespart und durch Konzentration auf geeignete Standorte einer weiteren Zersiedelung entgegenge wirkt werden kann. Zudem können die Kosten für die Erschließung gemeinsam von den Mitgliedskommunen getragen und durch eine gemeinsame Vermarktung die Bedeutung des Standorts gefördert werden.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 sind nicht zulässig. Angestrebt wird insbesondere die Ansiedlung von Produktionsbetrieben, um qualifizierte Arbeitsplätze in der Region zu halten bzw. etablieren zu können.

In Abwägung der verschiedenen Bedenken zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, als auch Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, sowohl mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, als auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, kommt der Zweckverband zum Schluss, dass insbesondere auch unter Berücksichtigung der großen Entfernungen der interkommunalen Gewerbegebiete zu den Ortsmitten der beteiligten Gemeinden, im Plangebiet IGI DOS West, als auch auf den Standorten IGI DOS Mitte wie im Bereich IGI DOS Ost Einzelhandelsbetriebe, sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen grundsätzlich nicht zuzulassen.

Für die drei Standorte sind verschiedene Clusterbildungen vorgesehen. Für den Standort West (Mengen) bieten sich, auch auf Grund des Bestandes, das Thema Metallbau, Maschinenbau, Elektrotechnik und Zulieferer für die Autoindustrie an. Für den Standort Mitte (Hohentengen) gibt die Nähe zur Eisenbahn und zum Flugplatz Mengen-Hohentengen das Thema flugaffines Gewerbe und Mobilität, autonomes Fahren und Kunststoffverarbeitung einen Entwicklungsschwerpunkt vor. Auf dem Standort Ost (Herbertingen) bieten sich aufgrund der im Nahbereich vorhandenen Betriebe und

Einrichtungen der Bereiche Bauwesen, Bauzulieferer, Baumaterialien, Gebäudesanierung an. Das Thema Energie in seiner breiten Fassung kann in allen drei Standorten zur Clusterbildung beitragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Für das Bebauungsplangebiet wird durchgängig eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung für Industriegebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. So wird sichergestellt, dass die Flächen effizient genutzt werden aber trotz einer gewissen baulichen Dichte noch ausreichend Fläche zur Durchgrünung und Oberflächenversickerung besteht.

Als maximal zulässige Firsthöhe werden im südlichen Plangebiet zur B 32 hin 14 m und im nördlich Plangebiet eine zulässige maximale Firsthöhe von 30 m festgesetzt. Durch die Erhöhung um sechs Meter soll den zeitgemäßen Ansprüchen an Betriebsabläufe Rechnung getragen werden und zugleich eine bedarfsgerechte und effiziente Ausnutzung der Gewerbeflächen ermöglicht werden. Das nördliche Plangebiet stellt zudem nach Realisierung sämtlicher Bauabschnitte das Zentrum des Industriegebiets dar, weshalb die Höhenentwicklung in diesem Bereich als städtebaulich verträglich erachtet wird.

Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen.

Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen großflächiger Betriebe und Anlagen, deren Ansiedlung in dem betreffenden Gebiet vorgesehen ist, Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit eine möglichst variable Ausnutzung der Parzellen zu ermöglichen. Die rechtlichen Abstandsregelungen gemäß LBO sind einzuhalten.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Dachneigung und Dachform

Im Bebauungsgebiet sind die Dachformen Satteldach, Flachdach, Pultdach und Sheddach erlaubt. Um einer etwaigen Blendwirkung der Dächer entgegen zu wirken, sind bei der Dacheindeckung blendende und spiegelnde Materialien nicht zugelassen. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 25 ° wird ein ausreichender Spielraum für die Gewerbebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit trotz der unterschiedlichen Dachformen weitgehend homogen wirkende Dachlandschaften, die sich je nach Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Eine energetische und ökologische Bauweise ist erwünscht und soll durch die Festsetzungen explizit ermöglicht werden.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind auf mindestens 60% der Dachfläche verpflichtend vorgegeben und an Gebäuden zugelassen, wobei eine Blendwirkung der Anlagen gegenüber den umliegenden Nutzungen zu vermeiden ist. Dachbegrünungen sind auf mindestens 40% der Dachfläche in Kombination mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu errichten, um einen besseren Wasserrückhalt zu gewährleisten und die Flächen ökologisch aufzuwerten (Lebensraum insbesondere für Insekten/Pflanzen). Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaik- bzw. Solarthermieranlagen sind anzustreben.

5.4.2 Fassadengestaltung

Das Industriegebiet bildet den vorläufig neuen nordöstlichen Ortsrand von Mengen. Vor diesem Hintergrund ist eine ansprechende, nicht störende Gestaltung der Fassaden an diesem Standort gewünscht. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden daher nicht zulässig.

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen sind ab einer Wandfläche von 400 m², wobei bewegliche Tore und Fenster nicht mitgezählt werden, gliedernde Strukturelemente vorzusehen. Diese sollen bevorzugt in Form von bepflanzten Rankhilfen ausgeführt werden.

5.4.3 Werbeanlagen

Da sich das Industriegebiet am Ortsrand befindet, ist bei der Errichtung von Werbeanlagen darauf zu achten, dass störende und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigende Wirkungen ausgeschlossen werden können.

Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere Festsetzungen zur Vermeidung von Werbeanlagen mit starkem Licht- bzw. Lasereinsatz getroffen. Die Werbung ist daher auf ein notwendiges Minimum reduziert und soll möglichst homogen dem Gebäude angepasst werden (keine Fremdwerbung, keine Dachaufbauten etc.). Beeinträchtigungen der nördlich und östlich angrenzenden Lebensräume sollen durch die Regulierungen zur Beleuchtung/Lichteinsatz bestmöglich vermieden werden.

5.5 Grünordnung und Ökologie

Das Plangebiet wird vor allem mit großflächigen Bauquartieren entwickelt, die eine hohe Flächenversiegelung aufweisen können. Insofern bestehen an die Grünordnung besondere Anforderungen, um die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering als möglich zu halten. Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen somit vorrangig folgende Ziele erreicht werden:

- Durchgrünung und damit Gliederung des Plangebietes
- Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität entlang der Grünanlagen
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze
- Schaffung von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser
- Schaffung naturnaher Elemente und Rückzugsbereiche für Tiere und Pflanzen

Folgende grünordnerische Festsetzungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

Öffentliches Grün

Im Industriegebiet sind entlang der geplanten Verkehrsflächen 3 m breite öffentliche Grünflächen vorgesehen. Zudem grenzt ein öffentlicher Grünstreifen den bestehenden Feldweg von der neuen Verkehrsführung ab. Die öffentlichen Grünstreifen entlang der Fahrbahn dienen der Entwässerung des öffentlichen Straßenraums und sind als extensive Wiesenflächen auszuführen.

Grundstückszufahrten sind als Sammeleinfahrten und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Breite von 10,0 m, bei nur einer Zufahrt bis max. 16,0 m Breite zugelassen.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt den ersten Bauabschnitt eines größeren Plangebietes dar, der um zwei weitere Bauabschnitte (nach Norden und Osten) in Zukunft ergänzt werden soll. Abgesehen von der südlichen Grenze des Plangebiets zur B 32 wird keine Baugrenze des jetzigen Bebauungsplangebietes den späteren Ortsrand bilden. Von einer Randeingrünung wird daher abgesehen.

Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

Entlang den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sind Baumanpflanzungen festgesetzt, wobei die Lage variabel ist und im Zuge der weiteren Planung konkretisiert wird. Die Gehölze sind entsprechend den Pflanzempfehlungen auszuwählen, wobei die Pflanzempfehlung ausschließlich einheimische Gehölze beinhaltet und auf die Vermeidung der Pflanzung von Gehölzen hinweist, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

Private Grünflächen

Festsetzungskonzept

Als Ergänzung zu den öffentlichen Grünflächen werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Baugebietes und Einbindung in die Landschaft entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Grünflächen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Diese weisen eine Breite von 2 m auf, sie können auch der Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Obgleich sie im Privateigentum sind, dürfen diese Flächen künftig nicht bebaut werden und der festgesetzten Verwendung entzogen werden. Die Herstellung von extensiven Wiesenstreifen ist zulässig.

Ergänzendes Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Durch ein Pflanzgebot soll gewährleistet werden, dass auch auf den Privatgrundstücken gliedernde und sichtbare Baum- und Gehölzpflanzungen durchgeführt werden. So muss auf den Privatgrundstücken pro angefangener 1.000 m² mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzempfehlung gepflanzt werden.

Dachbegrünung

Dachflächenbegrünungen sind bei Dächern bis zu einer Neigung von 15 Grad auf mindestens 40% der Dachfläche vorgeschrieben. Kombinationen mit den festgesetzten Photovoltaik- bzw. Solarthermischen Anlagen sollten angestrebt werden.

Extensiv begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser und geben dieses erst verzögert wieder ab, was insbesondere bei Starkregen Spitzenabflüsse reduziert. Ein Großteil des gespeicherten Wassers wird zudem verdunstet, was einen Kühleffekt auf das Mikroklima hat, bevor das Wasser wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird. Die Begrünung trägt zudem zur Schaffung von Ersatzräumen für Pflanzen und Tiere, zur Wärmedämmung des Gebäudes sowie zur Reduzierung der Schadstoffe im Niederschlagsabfluss bei.

5.6 Grundwasser und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wurde definiert, dass vorrangig ein naturnaher Umgang mit Regenwasser im Plangebiet zu erfolgen hat, wobei nur in Ausnahmefällen davon abgewichen werden darf. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Hierfür sind im Geltungsbereich unter anderem die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Oberflächenwasser“ vorgesehen. In den Bauanträgen sind zusätzlich bei Bedarf notwendig werdende Versickerungsbereiche darzustellen.

Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser, wie er durch das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) – WHG“ vom 31.07.2009 vorgegeben wird, sieht den Abfluss von Regenwasser über die Kanalisation nur mehr als Ausnahme vor. Vorrangig ist das Regenwasser flächig zu versickern oder zu verdunsten, da es so zur Grundwasserneubildung und zur Vermeidung von Überschwemmungen und Kanalüberlastungen beiträgt.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, bei denen das Niederschlagswasser vollständig über eine Oberbodenpassage versickert wird, vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur

außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden.

5.7 Erschließung

5.7.1 Verkehrsanbindung (innere / äußere Erschließung)

Das geplante Industriegebiet im Osten von Mengen weist eine verkehrsgünstige Lage auf. Es liegt am westlichen Stadtrand und rd. 1 km von der Anschlussstelle zur B 32 (Ravensburg- Sigmaringen) entfernt. Das überörtliche Straßennetz ist dabei über das bereits geplante Gewerbegebiet „Niederbol Ost“ an der Blochinger Straße zu erreichen, bewohnte Gebiete müssen somit nicht durchfahren werden. In rund 2 km Entfernung befindet sich eine Anschlussmöglichkeit (Bahnhof Mengen) an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

5.7.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die erforderliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist folgendermaßen gewährleistet:

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektrizitätswerke der Stadtwerke Mengen

Fernmeldeversorgung / Telekommunikation

Der Anschluss der Gewerbeflächen an das Fernmeldeleitungsnetz der Telekom ist gesichert. Die genaue Lage der Leitungen ist mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Mengen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden städtischen Mischwasserkanal. Das Abwasser wird der Kläranlage Mengen zugeführt, welche im Eigenbetrieb der Stadt betrieben wird.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich ist eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen. Details hierzu sind der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Müllbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Sigmaringen. Die Abfuhr von Müll / Sperrmüll etc. erfolgt entlang der Erschließungsstraße.

Gas

Im Geltungsbereich liegen neben Erdgasdruckleitungen auch eine Druckregelanlage mit einer integrierten Ortsregelstation Mengen (Flurnummer 1457/2). Diese Anlage ist bei Bedarf zu verlegen. Ansonsten ist eine Zufahrtsmöglichkeit vorzusehen.

6 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

6.1 Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (diese sind Bestandteil der Festsetzungen, der Hinweise bzw. der Begründung des Bebauungsplanes):

Tabelle 8: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Menschen	Überbauung, Kullissenwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes.
	Flugsicherheit	Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG. Entsprechende Unterlagen sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.
	Schallimmissionen	Die Emissionskontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet werden keine Festsetzungen getroffen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TA Lärm formuliert sind.</p> <p>Mit Vorlage des jeweiligen Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist für Bauvorhaben mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen, dass je nach Art des Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.</p> <p>Erforderliche bauliche Schallschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans sind nach Maßgabe der DIN 4109-1989 in der Überlagerung aller Schallquellen zu bemessen.</p>
Biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen	<p>Durch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen kann der durch das Planungsvorhaben verursachte Eingriff minimiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht. Dabei soll die Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (im Zuge von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen) aufgewertet werden.</p> <p>Bei der Baufeldfreimachung sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.) zu beachten.</p> <p>Flachdachbegrünungen sind auf mindestens 40 % der Dachfläche in Kombination mit Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen vorgeschrieben. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Für die sachgerechte Ausführung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung einzusetzen.</p>
	Verlust von Lebensräumen für die Avifauna sowie Gefährdungspotential	<p>Rodungsmaßnahmen inkl. Abfuhr des Schnittguts sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen. Wenn sowohl die Durchführung der Baufeldfreimachung als auch der Rodungsarbeiten nicht im o. g. Zeitraum möglich ist, ist die Fläche von einem Ornithologen auf brütende Tiere zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>der Brut für die Maßnahmen freizugeben. Gefällte Bäume sowie weiteres anfallendes Schnittgut sind unverzüglich abzutransportieren um zu vermeiden, dass künstlich und unbeabsichtigt angelegte Reisighaufen entstehen, in denen sich Vögel oder auch andere Tiere ansiedeln.</p> <p>Um eine Tötung bzw. Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln zu vermeiden, muss die Bauphase vor der Brutzeit beginnen und kontinuierlich fortgesetzt werden, sodass keine Brutversuche im Baufeld stattfinden. Ist ein Baubeginn nach Beginn der Brutzeit absehbar, müssen im Voraus im Bereich des Baufelds Flatterbänder angebracht werden um bodenbrütende Vogelarten zu vergrämen. Ist ein Baubeginn nach Beginn der Brutzeit absehbar, müssen im Voraus im Bereich des Baufelds Flatterbänder angebracht werden um bodenbrütende Vogelarten zu vergrämen. Bei Unterbrechungen von über 7 Tagen oder Baubeginn während der Brutzeit ist über die Umweltbaubegleitung zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich Brutvögel angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, kann erst nach Abschluss der jeweiligen Brut, jedoch vor Beginn der 2. Brut, die Bautätigkeit wiederaufgenommen werden.</p> <p>Beim Neubau von Gebäuden ab vier Stockwerken ist auf großflächige Glasfronten zu verzichten, bzw. es darf nur vogelfreundliches Glas verwendet werden. Es sind Maßnahmen gegen Vogelschlag an den Gebäuden einzuplanen. Die Gefahr von Vogelschlag kann durch verschiedene bauliche Maßnahmen oder auch durch die Markierung der Glasflächen nach den Hinweisen des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012 und VGS 2020) deutlich reduziert werden.</p> <p>Durch das Vorhaben entfallen ein Brutrevier des Feldsperlings, ein Brutrevier der Goldammer, drei Brutreviere der Feldlerche, potentiell ein Brutrevier des Rebhuhns und ein Revier der Schafstelze. Dieser Verlust ist vorgezogen als CEF-Maßnahme auszugleichen (siehe Kapitel 4.2 CEF-Maßnahmen).</p>
	Verlust von Lebensräumen von Fledermäusen	Um eine Störung von Fledermäusen zu vermeiden, ist nur eine Tageslichtbaustelle zulässig.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
	Verlust von Lebensräumen von Amphibien und Reptilien	<p>Durch den Baustellenbetrieb könnte es zu einer Tötung, bzw. Verletzung einzelner Zauneidechsen kommen, die von der Straßenböschung bzw. östlich gelegenen Laichgewässern aus in den Geltungsbereich einwandern. Daher ist vor Baubeginn die Böschung nochmals auf Zauneidechsen zu überprüfen und gegebenenfalls ist anschließend ein reptiliensicherer Zaun entlang der offenen Straßenböschung (Nordböschung der B 32) aufzustellen. Zum Schutz einwandernder Amphibien ist zusätzlich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Amphibienzaun zu errichten. Die Zäune müssen mindestens 40 cm hoch sein und 10 cm tief eingegraben werden. Das Material muss glatt sein, sodass keine Eidechsen darüber klettern können. Nach der Bauphase ist der Zaun wieder abzubauen, da das Gewerbegebiet keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt und daher auch kein Einwandern zu erwarten ist.</p> <p>Anlagenbedingt sind im Bereich des zu rodenden kleinen Wäldchens am Südrand des Geltungsbereiches zur Vermeidung der Tötung einwandernder Amphibien Schächte und Kellerfenster mit amphibiensicheren Verschlüssen vorzusehen.</p>
	Potentiell negative Auswirkungen auf Insekten	<p>Zudem sollen die negativen, betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen (mit nach unten gerichteter Beleuchtung; Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin; Lampen, die oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind) auf den Grundstücken vermieden bzw. reduziert werden. Durch die Verwendung abgeschirmter Leuchtkörper (Kofferleuchten), sowie dem Verzicht auf das Anstrahlen von Gebäuden ist der Eintrag von Lichtemissionen in die benachbarten Flächen und Gehölze zu vermeiden. Die Beleuchtung von Gehölzen ist nicht zulässig. Zusätzlich soll die Außenbeleuchtung außerhalb der Betriebszeiten reduziert oder abgeschaltet werden, alternativ wäre die nächtliche Beleuchtung ist durch geeignete technische Einrichtungen (z.B. Halbnachtschaltung, Bewegungssteuerung) auf den notwendigen Umfang zu begrenzen. Siehe dazu die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012).</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Da sich die Raupenfutterpflanzen (Weidenröschen- oder Nacht-/Königskerzen) des Nachtkerzenschwärmers spontan ansiedeln können, sind vor Eingriffen die betroffenen Flächen zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dann weitere Maßnahmen (z.B. Umsiedlung, artenschutzrechtliche Ausnahme) abzustimmen.</p>
Boden und Geomorphologie	Abtrag und Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) soweit zulässig. Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Außerdem sind im Zuge der Bauphase das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Eine bodenkundliche Baubegleitung ist ab einer Fläche von 1,0 ha zu bestellen. Die erforderlichen Bodenschutzkonzepte werden vom jeweiligen Vorhabensträger im Rahmen der Bauanträge für Ihre Bauvorhaben nach Abstimmung mit dem Landratsamt erstellt. In diesem Zusammenhang erarbeitet der Zweckverband die jeweiligen Bauanträge, die für den Oberbodenauftrag notwendig sind. In separater Form werden auch für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in den drei interkommunalen Gewerbegebieten vom Zweckverband Bodenschutzkonzepte erarbeitet (ab 0,5 ha Eingriffsfläche). Bei genügend anfallendem Oberboden wird gleichzeitig ein Bauantrag zum Oberbodenauftrag vom Zweckverband erstellt. Das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ ist zu beachten. Durch die Nähe zum übergeordneten Straßennetz (B 32) wird der Versiegelungsgrad für Erschließungsstraßen minimiert.</p>
	Altlasten	<p>Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z.B. Geruch nach Mineralöl o.Ä., Verfärbungen</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.
Wasser	Überdeckung / Verringerung der Grundwasserneubildung	Reduzierung der Boden- / Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster etc.) soweit zulässig. Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers über den belebten Oberboden.
	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel, Kälteanlagen, Trafoanlagen etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung insbesondere durch die Festsetzung von Pflanzgeboten / Straßenbegleitgrün.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 20-30 Meter. Wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.
Kulturelles Erbe und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) beim Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg).
erzeugte Abfälle	Umgang mit Abfällen und Wiederverwertung	Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.
Erneuerbare Energien	Energieerzeugung	Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen sind verpflichtend auf mindestens 60 % der Dachfläche vorgeschrieben. Blendwirkung der Anlagen gegenüber den umliegenden Nutzungen ist zu vermeiden.

6.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) dar. Nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO). Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der geltenden rechtlichen Voraussetzungen abgearbeitet (u. a. Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, ÖKVO), d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder aufgebracht (z. T. nach einer Zwischenlagerung).

Zudem wurde für die Bewertung des Landschaftsbildes die in den Landkreisen Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen gültige Verordnung „Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten – Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen“ verwendet.

Die Zusammenführung der drei Teilsysteme Biotoptypenbewertung (441.623 ÖP) Bodenbewertung (994.687 ÖP) und Landschaftsbildbewertung (61.788 ÖP) ergibt einen Gesamtbedarf von 1.498.098 Ökopunkten der über externe Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen ist.

6.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für den Ausgleich werden folgende Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriff zugeordnet:

Tabelle 9: Dem Eingriff zugeordnete Ökokontomaßnahmen

Aktenzeichen	Maßnahmenbeschreibung	Ökopunkte	Zinsen*	Ökopunkte gesamt
437.02.045	Entwicklung von Sumpfwäldern im Stegenreiter Weiher auf Gemarkung Rothenlachen (Gemeinde Wald)	576.903	43.671	620.574
437.02.033	Wiesenextensivierung – Entwicklung FFH-Mähwiese im Tal zwischen Rohrdorf und Kreenheinstetten (ohne Berechnung)	256.879	25.906	282.785
Summe		833.782	69.577	903.359

*Zinsertrag bis 01.04.2022

Außerdem wird die Waldausgleichsfläche auf dem südlichen Teil des Flurstücks 808 der Gemarkung Rulfingen mit 229.500 Ökopunkten angerechnet.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde – in Summe demnach 1.132.859 Ökopunkte generiert. Vom erforderlichen Gesamtbedarf von 1.498.098 Ökopunkten verbleiben nach Abzug der Ausgleichsmaßnahmen demnach noch 365.239 Ökopunkte. Dieser Ökopunktebedarf wird im Zuge des weiteren Verfahrens durch Nachweis von entsprechenden Auftragsflächen für den im Geltungsbereich anfallenden Oberboden erbracht. Nach einer überschlägigen Schätzung lassen sich durch den geplanten Oberbodenauftrag ca. **443.840 – 776.720 Ökopunkte** generieren (versiegelte / teilversiegelte Fläche 110.960 m² x 4 Ökopunkte/m² durch Oberbodenauftrag und evtl. zuzüglich 3 Ökopunkte / m², wenn die Bodenauftragsflächen innerhalb der hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Kiese und Sande (Alpenvorland) oder der jungquartären Flusskiese und Sande liegen). Insgesamt ist der projektbedingt verursachte Eingriff – vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutz- und Bodenschutzbehörde – demnach ausgleichbar. Ein ggf. verbleibender Überschuss an Ökopunkten soll dem Zweckverband IGI DOS für nachfolgende Bebauungsplanverfahren gutgeschrieben werden.

Hinweise zum weiteren Vorgehen bezüglich Oberbodenauftrag und Ökopunkteregelung

- Der Zweckverband beabsichtigt unter den heutigen Rahmenbedingungen, das Maximum des möglichen Oberbodenauftrags, auch zur Sicherung der damit verbundenen Ökopunkte, umzusetzen.
- Der Zweckverband verfügt über genügend Ökopunkte, sodass der notwendige Bedarf an Ökopunkten auch ohne die Ökopunkte, die durch den Oberbodenauftrag generiert werden könnten, gedeckt ist.
- Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung aller drei interkommunalen Gewerbegebiete über einen längeren Zeitraum erfolgt.

Artenschutz

- Die notwendigen Bodenuntersuchungen für öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden mit zeitlichem Vorlauf vor der Eingriffsmaßnahme in einem abgegrenzten Bereich durchgeführt.
- Bei Bedarf wird ein Bodenschutzkonzept erstellt.
- Der Oberbodenauftrag wird im zeitlichen Zusammenhang über einen Bauantrag geregelt. Auf den privaten Gewerbegrundstücken muss vom Bauherrn bei einer Flächengröße von mehr als 5.000 m², im Rahmen des Bauantrags, ein Bodenschutzkonzept erarbeitet und vorgelegt werden.
- Der Zweckverband stellt zeitgleich einen Bauantrag für den Oberbodenauftrag. Dazu sind eine Bodenbewertung und im Bedarfsfall auch Bodenproben für die Eingriffsfläche und die Auftragsfläche als Grundlage notwendig.
- Bei einem erfolgreichen Oberbodenauftrag sollen die dadurch generierten Ökopunkte dem Ökoko-
konto des Zweckverbandes gutgeschrieben werden.

7 Artenschutz

Die faunistische Artenausstattung wurde 2018 und 2020 im Rahmen mehrerer Begehungen erfasst. Dabei wurde eine Betroffenheit von 3 Brutpaaren der Goldammer und 3 Brutpaaren der Feldlerche ermittelt. Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotenzial, allerdings werden die Gehölze im und außerhalb des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat genutzt. Um die Störung angrenzender Gehölzbestände zu minimieren, ist die nächtliche Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu beschränken. An der Nordböschung der B 32 wurden bei einer Kartierung drei juvenile Zauneidechsen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs beobachtet. Adulte Tiere konnten vorher nicht gefunden werden. Die Böschung ist potenziell als Lebensraum für die Art geeignet. Im weiteren Umfeld stellen die Straßenböschungen und die Bahnlinie im Süden geeignete Habitate dar. Die Nachweise ausschließlich einzelner Jungtiere sprechen dafür, dass der Bereich nicht dauerhaft besiedelt ist. Durch den Baustellenbetrieb könnte es zu einer Tötung, bzw. Verletzung einzelner Zauneidechsen kommen, die von der Straßenböschung aus in den Geltungsbereich einwandern. Daher ist vor Baubeginn die Böschung nochmals auf Zauneidechsen zu überprüfen und gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein reptiliensicherer Zaun entlang der offenen Straßenböschung (Nordböschung der B 32) aufzustellen. Nach der Bauphase ist der Zaun wieder abzubauen, da das Gewerbegebiet keinen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse darstellt und daher auch kein Einwandern zu erwarten ist. Die Haselmaus und weitere planungsrelevante Arten konnten nicht beobachtet werden.

Das Goldammer-Brutrevier wird über Heckenpflanzungen im Osten des Plangebietes ersetzt, weitere Details zum Goldammerausgleich siehe Umweltbericht.

Die Ausgleichsflächen für die Feldlerchen müssen einen möglichst offenen Horizont besitzen, daher müssen folgende Abstände eingehalten werden: ca. 50 m zu Einzelbäumen, ca. 100 m zu Leitungen, ca. 120 m zu Baumreihen und Feldgehölzen, ca. 160 m zu geschlossenen Kulissen wie Wald und Siedlungen.

Insgesamt besteht in den interkommunalen Gewerbegebieten IGI DOS West, Mitte und Ost ein artenschutzfachlicher Ausgleichsbedarf für 13 Feldlerchenpaare, welcher durch die Anlage von

Artenschutz

Blühstreifen und Ackerbrachen erbracht wird. Der Ausgleich wird in den Kommunen Mengen, Herbertingen und Hohentengen im Wesentlichen auf kommunalen Flächen erbracht. Pro Feldlerchenpaar werden 0,5 ha Blühstreifen mit Ackerbrache im Verhältnis 1:1 auf gemeindeeigenen Flächen bereitgestellt.

In der nachfolgenden Liste sowie im Umweltbericht sind weitere Details zur Lage, Größe und Detailgestaltung enthalten.

IGI DOS - Artenschutzmaßnahmen Feldlerche (Ausgleichsbedarf für 13 Feldlerchenpaare: 6,5 ha).

Tabelle 10: Liste der genehmigungsfähigen Blüh- und Ackerbrachestreifen (1:1)

Nr.	Fl.Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Eigentum	Größe (m ²)	Bemerkung
1.	1962, 1963	Hohentengen	Hohentengen	Gemeinde	6.270	Östliche Hecke auf Stock setzen
2.	1355	Hohentengen	Günzhofen	Gemeinde	3.930	
3.	2661, 2659/1, 2658, 2655/1, 2655/7	Herbertingen Herbertingen Herbertingen Herbertingen Herbertingen	Herbertingen Herbertingen Herbertingen Herbertingen Herbertingen	Gemeinde Gemeinde Gemeinde Gemeinde Gemeinde	4.460 1.570 2.930 3.070 <u>2.380</u> 14.410 anrechenbar 10.600	Nach Abzug des Gewässerrandstreifens und des Grünlandbestandes bleiben ca. 1,06 ha
4.	1160	Herbertingen	Hundersingen	Gemeinde	14.440 anrechenbar 13.000	10% Abzug wegen Nähe zur B32
5.	1197	Mengen	Ennetach	Gemeinde	4.410	
6.	1319/8	Mengen	Ennetach	Gemeinde	2.820	
7.	437	Mengen	Blochingen	Gemeinde	2.500	
8.	571/5, 575, 758, 685	Scheer	Heudorf	Gemeinde	3.970 2.940 2.890 <u>2.490</u> anrechenbar 8.980	Auf Grund von Kulissen z.T. nur Teilflächen anrechenbar (bei 571/5 2.400 m ² , bei 575=1.200 m ²)
9.	2013/1, 2013/2, 2013/5,	Herbertingen	Herbertingen	Priv./Gem.	13.000	Im NSG Ölkofer Ried Ackernutzung

Waldausgleich

Nr.	Fl.Nr.	Gemeinde	Gemarkung	Eigentum	Größe (m ²)	Bemerkung
	2013/6					
10	3712	Herbertingen	Herbertingen	Priv./Gem.	<u>5.300</u> Summe:70.810	Ackernutzung im NSG

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange sind die in den Hinweisen der Satzung aufgeführten entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG sowie die Schutzzeiten (nach § 39 BNatSchG) einzuhalten.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in der Begründung und im Umweltbericht sowie im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

8 Waldausgleich

Innerhalb des Projektgebietes besteht eine ca. 1,25 ha große Waldfläche, die bei Umsetzung der Planung gerodet werden soll. Aufgrund des Funktionsverlustes der Waldfläche wird eine Ersatzaufforstung auf einer Flächengröße von 1,35 ha durchgeführt. Für diese Waldfläche wird eine Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 808 der Gemarkung Rulfingen, auf der eine Erstaufforstung stattfindet, geschaffen. Ein entsprechender Erstaufforstungsantrag wird gestellt. Nähere Informationen zu dieser Fläche sind dem Umweltbericht und dem Pflanzplan zu entnehmen.

9 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (gerundet)	Anteil der Fläche in % (gerundet)
Öffentliche Verkehrsflächen (neu und Bestand)	11.600	9%
- davon Bestand	2.600	
- davon neu	6.900	
- davon neu Fußweg	2.000	
Öffentliche Grünflächen	4.100	4%
Private Bauparzellen	107.300	87%
- davon Grünfläche	9.900	
Gesamtfläche Geltungsbereich	123.000	100,0

D ANLAGEN

1 Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 437.02.045

Maßnahmenträger

Angaben zum Maßnahmenträger	
Konto-Nr.	5439009
Vorname / Präfix	
Nachname / Firma	Unternehmensgruppe Fürst von Hohenzollern Forst
Zusatz	
Straße, Hausnr.	Karl-Anton-Platz 3
Postfach	
Postleitzahl Ort	72481 Sigmaringen
Ansprechperson	Raimund Friderichs
Telefon	+49 (0)7571 - 729 192
Fax	+49 (0)7571 - 729 195
E-Mail	friderichs@hohenzollern.com
Internetadresse	

Angaben zur Fachlichen Betreuung	
Institution	Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH
Anrede	Herr
Name	Dr. Martin Maier
Straße, Hausnr.	Gerhard-Koch-Straße 2
Postfach	1253
Postleitzahl Ort	73760 Ostfildern
Telefon	0711 32732-144
Fax	0711 32732 -127
E-Mail	maier@flaechenagentur-bw.de

Maßnahmenkomplex

Stammdaten	
Aktenzeichen	437.02.045
Bezeichnung	Entwicklung von Sumpfwäldern im Stegenreiter Weiher auf Gemarkung Rothenlachen (Gemeinde Wald)
Beschreibung	<p>Ziel ist es, innerhalb von 25 Jahren im Planungsgebiet einen naturnahen Sumpfwald flächendeckend zu entwickeln, der die dominierenden Hauptbaumarten Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), sowie Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), aber auch kennzeichnenden Gehölzarten, wie die Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>), Gemeinem Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) und Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) mit einer artenreichen Krautschicht aufweist. Durch Biotopgestaltungsmaßnahmen in Kombination mit der hydrologischen Stabilisierung des Moorkörpers werden sich durch die Ökokonto-Maßnahme auf der Fläche naturschutzfachlich wertvolle Sumpfwälder entwickeln, die zu einer deutlichen Aufwertung des Gebietes selbst, aber auch der Lebensbedingungen für geschützten Tier- und Pflanzenarten führen werden. Des Weiteren dient der naturnahe Sumpfwald der lokalen Biotopvernetzung zwischen Schutzgebieten.</p> <p>Für den Waldumbau sollen im Untersuchungsgebiet großflächige Fichtenforste zu standortsheimischen Wäldern entwickelt werden. Geplant ist die Fichte (<i>Picea abies</i>) in Teilflächen bzw. vollständig zu entnehmen, so dass die Entwicklung in Abhängigkeit vom Wasserstand hin zu einem standortgerechten Sumpfwald beschleunigt wird. Die Zielvegetation ist abhängig von den Standortfaktoren. Auf den entwässerten Niedermoorstandorten werden ausschließlich Sumpfwälder als Zielvegetation formuliert. Zu fördernde Zielbaumarten sind insbesondere die Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie mit Einschränkungen die Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>). Zusätzlich können auch weitere Laubbaumarten feuchter Standorte in der Verjüngung genutzt werden, wie beispielsweise der Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>) oder der Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), die jedoch nur einen geringen Anteil einnehmen sollen.</p> <p>Sofern zu erwarten ist, dass sich die Gehölze nicht durch Naturverjüngung etablieren können wird die Maßnahme ergänzt durch die Initialpflanzung der Hauptbaumarten. Die Wiedervernässung kann durch einen Anstau beziehungsweise Überstau bis kurz über der Geländeoberfläche erreicht werden. Um die Methanfreisetzung auf ein Minimum zu reduzieren, sollte dabei ein Wasserstand von etwa 10 cm unter Flur angestrebt werden. Für die Entwicklungsdauer ist im günstigsten Fall mit zehn Jahren zu rechnen, allerdings können sich bereits nach wenigen Jahren positive Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt einstellen. Die Gräben werden durch vorhandenes Bodenmaterial (Torf) verschlossen. Hierbei ist auf einen erosionssicheren Einbau zu achten. Zur Stabilisierung der Torfproppen und zu deren Erosionsschutz sollten diese mit Vegetationssoden bedeckt werden. Die benötigten Torfe können im Gelände gewonnen werden. Hierzu werden im Umfeld der Sperrenstandorte kleinere Mulden zur Torfentnahme ausgehoben und anschließend modelliert, so dass Kleingewässer mit mäßig flachen Ufern für Amphibien entstehen.</p>
Wert zum Genehmigungszeitpunkt	622.596 Ökopunkte
Wert incl. Zinsen	624.152 Ökopunkte
Status	in Umsetzung
Fläche	62.260 m ²
Naturraum	Donau-Iller-Lech-Platte Voralpines Hügel- und Moorland
genehmigende Behörde	Sigmaringen
angelegt am	15.08.2018
zuletzt geändert am	24.10.2019
beantragt am	28.02.2019
genehmigt am	05.08.2019
in Umsetzung seit	23.09.2019
Öffentliche Fördermittel	Ich versichere, dass keine öffentlichen Fördermittel entgegen §2 Abs. 3 Nr. 3 ÖKVO in Anspruch genommen wurden.
Genehmigungen	Eine Genehmigung nach anderen Rechtsvorschriften ist nach meiner Kenntnis nicht erforderlich.
Verfügbarkeit der Flächen	Verfügbarkeit der Maßnahmenfläche: Eigentum oder Dingliche Berechtigung: Grundbuchauszug ist dem Antrag beigefügt.

Kohärenzsicherungsmaßnahme nach § 34 Abs. 5 BNatSchG	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach §44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG	

Flurstücke					
Flst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst.Nr.	Fläche [m ²]
9246-000-00060/004	Wald	Rothenlachen	0	60/4	62.260

Maßnahmen

Aktenzeichen	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Wert [Ökopunkte]
437.02.045.01	Waldumbau zu Sumpfwald	62.260	622.596

Maßnahme 437.02.045.01

Stammdaten	
Bezeichnung	Waldumbau zu Sumpfwald
Aktenzeichen	437.02.045.01
Fläche	62.260 m ²
Aktueller Wert	622.596 Ökopunkte
Wert zum Genehmigungszeitpunkt	622.596 Ökopunkte

Durchführungsbeschreibung	
Folgepflege	Die Maßnahmenflächen werden im 5 Jahresturnus auf das Aufkommen von Fichten-Naturverjüngung geprüft. Fichten-Aufwuchs mit einer Höhe > 2 m soll im Pflegezeitraum von den Maßnahmenflächen entnommen werden. Zudem ist darauf zu achten, dass eine Entwicklung hin zum Zielzustand durch waldbauliche Maßnahmen unterstützt wird. Bis zum Erreichen der Konkurrenzfähigkeit, müssen ggf. die gepflanzten Bäume und Sträucher freigepflegt werden.
Durchführung der Maßnahme	Vollständige Entnahme der Fichten (mit Ausnahme von Habitat- und Totholzbäumen) in Kombination mit einer hydrologischen Stabilisierung, um einen lichten Bestand zu erreichen und eine Sukzession hin zu Sumpfwald zu ermöglichen. Die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen erfolgt truppweise auf der gesamten Maßnahmenfläche. Die Maßnahme ist möglichst bodenschonend durchzuführen, beispielsweise durch Rücksichtnahme auf die Witterungsverhältnisse und die Durchführung bei trockenen oder gefrorenen Bodenverhältnissen und unter Verwendung von Kettenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung.

Flurstücke					
Flst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flur-Nr.	Flurst.Nr.	Fläche [m ²]
9246-000-00060/004	Wald	Rothenlachen	0	60/4	62.260

Bewertung Wirkungsbereich Biotope				
Ausgangszustand				
ID	Biotyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.A1	59.44 Fichten-Bestand	14	680,15	9.522,1
01.A2	59.44 Fichten-Bestand	14	2.365,63	33.118,8
01.A3	59.44 Fichten-Bestand	14	59.213,81	828.993,3
				871.634
Zielzustand				
ID	Biotyp	Wert [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.Z1	52.20 Sumpfwald (Feuchtwald)	24	62.259,58	1.494.229,9
				1.494.230
Aufwertung: Zielzustand (1.494.230 Ökopunkte) - Ausgangszustand (871.634 Ökopunkte) = 622.596 Ökopunkte				

Detailbeschreibung der Ausgangs- und Zielzustände	
Ausgangszustand 01.A1	
Biototyp	59.44 Fichten-Bestand
Fläche	680,15 m ²
Biotopwert	14 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/Begründung	Die Schlagfluren wurden mit dem Normalwert im Feinmodul bewertet (14 ÖP/m ²). Eine standortgemäße Waldbodenflora ist nur fragmentarisch vorhanden und der Bestand ist mäßig strukturarm weshalb keine Auf- oder Abwertungen vollzogen wurden.
Flächenwert	9.522,1 Ökopunkte
Ausgangszustand 01.A2	
Biototyp	59.44 Fichten-Bestand
Fläche	2.365,63 m ²
Biotopwert	14 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/Begründung	Die Schlagfluren wurden mit dem Normalwert im Feinmodul bewertet (14 ÖP/m ²). Eine standortgemäße Waldbodenflora ist nur fragmentarisch vorhanden und der Bestand ist mäßig strukturarm weshalb keine Auf- oder Abwertungen vollzogen wurden.
Flächenwert	33.118,8 Ökopunkte
Ausgangszustand 01.A3	
Biototyp	59.44 Fichten-Bestand
Fläche	59.213,81 m ²
Biotopwert	14 Ökopunkte/m ²
Beschreibung Ausgangszustand/Begründung	Die Fichten-Bestände wurden mit dem Normalwert im Feinmodul bewertet (14 ÖP/m ²). Eine standortgemäße Waldbodenflora ist nur fragmentarisch vorhanden und der Bestand ist mäßig strukturarm weshalb keine Auf- oder Abwertungen vollzogen wurden.
Flächenwert	828.993,3 Ökopunkte
Zielzustand 01.Z1	
Biototyp	52.20 Sumpfwald (Feuchtwald)
Fläche	62.259,58 m ²
Biotopwert	24 Ökopunkte/m ²
Begründung	Der Bestand wird mit 24 ÖP/m ² bewertet. Dies entspricht dem Normalwert im Planungsmodul. Aufgrund des Wasserhaushalts ist davon auszugehen, dass sich ein lichter und strukturreicher Sumpfwald mit entsprechender Krautvegetation entwickeln kann.
Flächenwert	1.494.229,9 Ökopunkte
Bemerkung Genehmigungsbehörde	
Bemerkung	

2 Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 437.02.033

Maßnahmenkomplex: Wiesenextensivierung - Entwicklung FFH-Mähwiese Wiese im Tal zwischen Rohrdorf und Kreenheinstetten

☑ Stammdaten Maßnahmenkomplex	
Aktenzeichen	437.02.033
Bezeichnung	Wiesenextensivierung - Entwicklung FFH-Mähwiese Wiese im Tal zwischen Rohrdorf und Kreenheinstetten
Beschreibung	<p>Verbesserung des Gesamtzustandes der FFH-Mähwiesen im Bereich Meßkirch</p> <p>Ausgangssituation: Sehr intensiv genutztes Grünland (Silage-Gülledüngung) in einer südlich ausgerichteten Hanglage grenzt an der Unterseite an einen kleinen Graben mit kleinen Inseln Weidengebüsch. An der Nordseite besteht direkt neben des Grundstücks eine kleine Heckeninsel aus Schlehe, Weissdorn und Hartriegel. Bodentyp: Rendzina, Terra fusca-Rendzina Natürlich Bodenfruchtbarkeit gering bis mittel, Standort für natürliche Vegetation mittel bis hoch</p> <p>Entwicklungsziel: Montane Mähwiese 1-schurig (max. 2-schurig bei hoher Wüchsigkeit in feuchtem Jahr), Zielerreichung durch Düngeverzicht, Nutzungsextensivierung und begleitendem Einbringen von Heudrusch aus naheliegenden FFH-Mähwiesen des Vegetationsverbandes Goldhaferwiese.</p> <p>Begleitendes Monitoring</p> <p>zusätzliche Strukturverbesserung als lineares weitreichendes Element: Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Aufwertung, Ergänzung und Verlängerung der bestehenden Heckenstruktur in eine gehölzartenreiche Hecke. Aufwertung der geräumten Feldflur, Förderung für Heckenbrüter, Kleinsäuger und Insekten.</p> <p>Auf der Südseite entlang des Grabens Verbesserung und Neuentwicklung des Uferweidengebüschs zur Vernetzung der kleinräumigen feuchten Habiate auf der nördlichen Seite der Straße, mögliche Vernetzung zu den in naher Entfernung liegenden größeren Strukturen südlich der Straße Richtung Rohrdorf.</p>
Status	in Umsetzung
Fläche	14.450 m ²
genehmigende Behörde	Sigmaringen
Naturraum	Schwäbische Alb Donau-Iller-Lech-Platte

genehmigt am 06.09.2018

(verbindlich erst durch
schriftlichen Bescheid)

in Umsetzung seit 21.11.2018

Kohärenzsicherungsmaßnahme
nach § 34 Abs. 5 BNatSchG

Vorgezogene
Ausgleichsmaßnahme nach
§44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG

Wert (Ökopunkte), Zwischenbewertung, Handel, Eingriffszuordnung

Wert zum 274.694 Ökopunkte
Genehmigungszeitpunkt

Wert incl. Zinsertrag 280.188 Ökopunkte

Wert abzügl.
abgebuchter Ökopunkte
(incl. Zinsertrag) 280.188 Ökopunkte

Wert geplanter 0 Ökopunkte
Zuordnungen keine Zuordnung vorhanden

[geplante Zuordnungen ausblenden](#)

Lage

Gemeinde ↓

Meßkirch

Gemarkung

Rohrdorf

Maßnahmen

Aktenzeichen ↓	Bezeichnung	Wirkungsbereiche	Fläche [m ²]	Ökopunkte
437.02.033.02	Wiesenextensivierung zur Herstellung und Förderung einer FFH-Mähwiese	Biotope	13.128	262.556 Detail
437.02.033.03	Strukturverbesserung durch Erweiterung der Heckenzüge	Biotope	888	7.248 Detail
437.02.033.04	Aufwertung und Erweiterung des Uferweidengebüschs	Biotope	445	4.890 Detail
				Σ 274.694

Maßnahme 437.02.033.02 (Wiesenextensivierung zur Herstellung und Förderung einer...) ✕

Beschreibung

Bezeichnung Wiesenextensivierung zur Herstellung und Förderung einer FFH-Mähwiese
Aktenzeichen 437.02.033.02

Fläche 13.128 m²

Durchführungsbeschreibung

Aufgabe der intensiven Nutzung - Extensivierung	Aufgabe der intensiven Nutzung, 1-malige Heumahd später Schnitzeitpunkt nach 15. Juli, bei sehr warmer Witterung (wie 2018) Schnitt nach 15 Juni möglich, keine Düngung. Pflegemaßnahmen nur Abschleppen oder Striegeln zulässig. Bei feuchter Witterung und starkem Nachwuchs 2. Mahd oder Pflegeschnitt möglich. Mahd immer mit Abräumen des Mahdguts. Mulchen nicht erlaubt.
Förderung der Artenvielfalt	Nach zwei jähriger extensiver Nutzung, zusätzlicher Auftrag von Heudrusch aus einer sehr artenreichen FFH-Mähwiese aus dem Umfeld von Messkirch-Rohrdorf. Spenderflächen sind kartiert als FFH-Mähwiesen und entsprechen dem Lebensraumtyp Berg-Mähwiese mit Schwerpunkt des Vegetationstyps Goldhafer-Wiese. Vegetationskartierung laut Anhang.
Begleitendes Monitoring	Wiederkehrendes Monitoring zur Überprüfung des Zustandes und möglicher Anpassung der Nutzung

Lage

Gemeinde ↕	Gemarkung
Meßkirch	Rohrdorf

Bewertung

Wirkungsbereich Biotope

Ausgangszustand

ID ↕	Biototyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]	Detail
02.A1	33.60 Intensivgrünland oder Grünlandansaat	6	13.127,82	78.766,9	Detail
				Σ 78.767	

ID	02.A1
Biototyp	33.60 Intensivgrünland oder Grünlandansaat
Fläche	13127,82 m ²
Biotopwert	6 Ökopunkte/m ²
Begründung	sehr intensiv genutztes Grünöand, Silagegewinnung, Gülledüngung, sehr geringe Artenanzahl
Flächenwert	78.766,9 Ökopunkte

Zielzustand

ID ↕	Biototyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]	Detail
02.Z1	33.44 Montane Magerwiese mittlerer Standorte	26	13.127,79	341.322,7	Detail
				Σ 341.323	

ID	02.Z1
----	-------

Biotoptyp	33.44 Montane Magerwiese mittlerer Standorte
Fläche	13127,79 m ²
Biotopwert	26 Ökopunkte/m ²
Begründung	Zur Förderung der Artenvielfalt soll zusätzlich Heudrusch ausgebracht werden. Durch die sehr extensive Nutzung (kompletter Düngeverzicht) und reine Heunutzung (1-2 schürig) sowie die an einem Südhang abfallende Lage der Fläche können die Voraussetzungen für die Entwicklung einer FFH-Mähwiese stark verbessert werden.
Flächenwert	341.322,7 Ökopunkte

Zielzustand (341.323 Ökopunkte) - Ausgangszustand (78.767 Ökopunkte) = **262.556 Ökopunkte**