



Stabsstelle Recht

Landratsamt Tuttlingen • Postfach 4453 • 78509 Tuttlingen

baldauf Architekten Stadtplaner  
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner: Frau Turinsky  
Zimmer-Nr.: Gebäude B – Ebene 3  
Telefon: 07461 / 926 5002  
Telefax: 07461 / 926 5089  
Unser Zeichen: 50/ct  
eMail: c.turinsky@Landkreis-Tuttlingen.de

Tuttlingen, 23.08.2021

Per E-Mail: [j.amiguet@baldaufarchitekten.de](mailto:j.amiguet@baldaufarchitekten.de)

**Flächennutzungsplan GVV Immendingen-Geisingen; hier: Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB**

Sehr geehrter Herr Amiguet,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Tuttlingen bedankt sich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und der damit verbundenen Möglichkeit der gemeinsamen Stellungnahme.

Wir bitten Sie die folgenden Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes, der Naturschutzbehörde, des Forstamts, des Straßenverkehrsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium erhält unsererseits Information von diesem Schreiben.

**Sprechzeiten**

Vormittags

Mo-Do 7.30 - 13.00

Fr 7.30 - 12.00

**Zulassung**

Sa 9.00 - 12.00

Nachmittags

Do 14.00 - 18.00

Bahnhofstraße 100  
78532 Tuttlingen

Postfach 4453  
78509 Tuttlingen

Tel. 07461 / 9260  
Fax 07461 / 926 3087

eMail:  
info@landkreis-tuttlingen.de  
Internet-Adresse:  
www.landkreis-tuttlingen.de

Kreissparkasse Tuttlingen  
BLZ 643 500 70 / Konto 62  
IBAN: DE52643500700000000062  
BIC: SOLADES1TUT

## 1. Landwirtschaftsamt

*Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Brunner (07461/926- 1302)*

Im Kontext mit der BBP-Aufstellung des Immendinger Gewerbegebietes „Donau-Hegau II“ soll der Flächennutzungsplan des GVV Immendingen-Geisingen für die Gemeinde Immendingen im Bereich „Gewerbe“ fortgeschrieben werden. Es ergeben sich auf den Gemarkungsflächen Zimmern und Immendingen mehrere Änderungen, wobei gewerbliche Bauflächen bzw. gemischte Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen geändert werden. Zu den einzelnen Änderungen nehmen wird wie folgt Stellung genommen:

### 1.1 Fläche A „Wohnbaufläche Hofäcker“ – Gemarkung Zimmern

Zur Umwidmung der gemischten Baufläche von ~2,8 ha in eine Wohnbaufläche bestehen keine grundlegenden landwirtschaftlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Ortseter von Zimmern noch bestandsgeschützte landwirtschaftliche Gebäude/Hofstelle befinden, welche bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um die Hofstellen der [REDACTED] (Kirchgasse 6-8), [REDACTED] (Dorfstr. 19), [REDACTED] (Dorfstr. 7) und [REDACTED] (Dorfstr. 11-13). Als landwirtschaftlich „aktiv“ sind die Betriebe [REDACTED] und [REDACTED] zu bewerten, da sie beim LWS-Amt Tuttlingen bis dato den „Gemeinsamen Antrag“ stellen.

### 1.2 Fläche B „Landwirtschaftliche Fläche“ – Gemarkung Zimmern

Die Herausnahme von 3,3 ha gewerblicher Bauflächen südlich des Güterbahnhofes und der Bahntrasse und die Nutzungsänderung hin zu einer landwirtschaftlichen Fläche wird durch das Landwirtschaftsamt begrüßt und unterstützt. Bisher besitzen die Flächen 335/27, 335/33, 335/34, 281 und 281/1 aufgrund ihrer anthropogenen Vorprägung (ehemalige Bahnanlagen, Geländeneivellierungen) jedoch keine Bruttoflächenfähigkeit im Sinne der Agrarförderung. Bei einer Verpachtung wären entsprechende Referenzprüfungsaufträge beim LWS-Amt durch den Bewirtschafter zu stellen.

### **1.3 Fläche C „Donau-Uferpark“ – Gemarkung Immendingen**

Die Nutzungsänderung von 0,7 ha gewerblicher Baufläche in eine öffentliche Grünfläche berührt keine landwirtschaftlichen Belange.

### **1.4 Fläche D „Landwirtschaftliche Fläche südlich der Bahntrasse“ – Gemarkung Immendingen**

Die Herausnahme der gewerblichen Baufläche (3 ha) südlich des Güterbahnhofes sowie angrenzend an das Gewerbegebiet „ImPuls“ mit einer Nutzungsänderung wieder hin zur landwirtschaftlichen Fläche findet ausdrückliche Unterstützung. Das gut erschlossene Areal wird bisher primär als Acker landwirtschaftlich genutzt und bleibt folglich mit ihren fruchtbaren Auenböden der Landwirtschaft erhalten.

### **1.5 Fläche E „Gemischte Baufläche in Bachzimmern“ – Gemarkung Immendingen**

Die Herausnahme von 0,8 ha gemischter Baufläche östlich der K5921 am Kälbertal-Eingang und deren künftige Darstellung als „Fläche für Landwirtschaft“ nehmen wir zur Kenntnis. Mit Blick auf die standörtlichen Gegebenheiten, die Altlastenproblematik, den direkt nördlich angrenzenden Wald (Aufforstungsdruck?) sowie die östlich gelegene Wohnbauflächenausweisung wird allerdings nur von einer begrenzten und zeitlich überschaubaren Nutzbarkeit dieser Fläche für die Landwirtschaft ausgegangen.

### **1.6 Fläche F „Donau-Hegau II“ – Gemarkung Immendingen**

Die Nutzungsänderung von Flächen für Wald (16,3 ha) hin zur gewerblichen Baufläche (12,8 ha) für das geplante Gewerbegebiet berührt keine direkten landwirtschaftlichen Belange. Eine indirekte Betroffenheit entsteht aber über die forstrechtlich erforderlichen Ersatzaufforstungen, welche zumeist auf

landwirtschaftlichen Freiflächen realisiert werden. Diese Belange sind im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert abzuhandeln.

**Fazit:** Generell ist die Herausnahme gewerblicher Bauflächen aus dem aktuellen FNP und der damit verbundene Erhalt landwirtschaftlicher Flächen im Umfang von 7,1 ha LN positiv hervorzuheben. Dem Aspekt des landwirtschaftlichen Flächenverbrauches kann aber nur bedingt entgegengewirkt werden, da über natur-, artenschutz- und forstrechtliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen neu beansprucht werden. Es findet somit nur eine „Verschiebung“ in der Gesamtbilanz statt.

## 2. Naturschutzbehörde

*Ansprechpartner für Rückfragen: Frau Reiser (07461/926-5702)*

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes „Donau-Hegau“ soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Es ist geplant für den Bereich den Bebauungsplan „Donau-Hegau II“ aufzustellen. Während des Verfahrens hat sich die Notwendigkeit ergeben eine Gesamtfortschreibung „Gewerbe“ durchzuführen. Änderungen ergeben sich in mehreren Teilflächen auf den Gemarkungen Zimmern und Immendingen. Gewerbliche Bauflächen bzw. gemischten Bauflächen werden in Flächen für die Landwirtschaft oder Grünflächen geändert:

1. Fläche A „Wohnbaufläche Hofäcker“: Nutzungsänderung von gemischter Baufläche nach Wohnbaufläche.
2. Fläche B „Landwirtschaftliche Fläche“. Flächenherausnahme von gewerblicher Baufläche nach landwirtschaftlicher Fläche.
3. Fläche C „Donau Uferpark“: Nutzungsänderung von gewerblicher Baufläche nach öffentliche Grünfläche.
4. Fläche D „Landwirtschaftliche Fläche südlich der Bahntrasse“. Flächenherausnahme von gewerblicher Baufläche nach landwirtschaftlicher Fläche.

5. Fläche E „Gemischte Baufläche in Bachzimmern“: Flächenherausnahme von gemischter Baufläche nach Fläche für Landwirtschaft.
6. Fläche F „Donau-Hegau II“: Bebauungsplanverfahren. Nutzungsänderung von Flächen für Wald nach gewerbliche Baufläche für das geplante Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 12,8 ha und befindet sich vollständig in Waldflächen.

Durch die Flächenänderungen Nr. 2 - 5 entfallen ca. 7,8 ha bisherige Baufläche und bei weiteren 2,8 ha wird die Nutzungsintensität reduziert (Nr.1). Mit der Ausweisung des Bebauungsgebiets „Donau-Hegau II“ gehen ca. 12,8 ha Fläche (zzgl. 3,5 ha öffentliche Grünfläche) als gewerbliche Baufläche verloren. Verstreute Einzelflächen werden dadurch konzentriert und an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet angebunden.

Die Flächenherausnahmen sind dagegen grundsätzlich positiv zu bewerten. Durch den Entfall bzw. die Extensivierung können landwirtschaftliche Flächen erhalten werden. Geplante Bebauungen in diesen landwirtschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen entfallen. Durch diese Rücküberführungen werden hochwertige Biotopflächen geschont und eventuelle Beeinträchtigungen auf Natura-2000 Gebiete vermieden. Den Maßnahmen kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen der geplanten FNP-Änderungen sind plausibel und nachvollziehbar. Es bestehen keine Bedenken.

Relevante Umweltauswirkungen sind v. a. für die Nutzungsänderung Nr. 1 „Wohnbaufläche Hofäcker“ und die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche „Donau-Hegau II“ zu erwarten. Unüberwindbare Hindernisse werden derzeit für die Flächenausweisung nicht gesehen, für eine abschließende Stellungnahme sind jedoch noch folgende Unterlagen nachzureichen:

- Umweltbericht mit Prüfung der Auswirkungen auf die Erholungsfunktion

- Faunistische Kartierung 2019: Angaben zu Datum, Uhrzeit, Witterung der Übersichtsbegehung
- Fledermauserfassung: Angaben zu Datum, Uhrzeit, Witterung  
Begründung, warum Transekte auf den Wanderwegen abgelaufen wurden
- Begründung, warum eine Vielzahl der Tierarten (Fledermaus, Reptilien, Amphibien, Heuschrecken) in der Nähe der Wanderwege gefunden wurden. Gerade die vielen lichten, offenen Flächen weisen geeignete Habitatstrukturen für die aufgezählten Tierarten auf.

Zu den zwei relevanten Flächenausweisungen wird nachfolgend wie folgt Stellung genommen.

## 2.1 Schutzgebiete

### Fläche A: Wohnbaufläche Hofäcker:

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des **Naturparks „Obere Donau“**. Da die Fläche jedoch bereits im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, gilt sie bereits als Erschließungszone, in denen der Schutzzweck und die Festlegungen des Naturparkplans nicht gelten.

Im Süden grenzt das geschützte **Offenlandbiotop** Nr. 180183270189 „Feuchtgebüsche und Röhrichte SW Zimmern“ an. Die geplante Wohnnutzung darf das Biotop nicht beeinträchtigen.

Auf der Fläche ist auf Flst. Nr. 87 der **FFH-Lebensrautyp** „Magere Flachlandmähwiese“ (FFH-Mähwiese) kartiert. Somit stellt der Bebauungsplan einen Schaden an einem geschützten natürlichen Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 2 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) USchadG dar. Tritt ein Umweltschaden ein, hat der Verantwortliche gem. § 6 USchadG die erforderlichen Schadensbegrenzungsmaßnahmen vorzunehmen sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Als Sanierungsmaßnahme kommt nur die Wiederherstellung der Mähwiese in gleichem Umfang (Verhältnis 1:1) an anderer

Stelle in Betracht. Im Bebauungsplan-Verfahren ist ein entsprechender Ausgleich vorzusehen.

Durch das Plangebiet verläuft der **Biotopverbund mittlerer Standorte**. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen zu stärken. Dies ist bei der Planung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

### **Fläche C: Donau-Hegau II**

Die geplante Gewerbefläche liegt im Geltungsbereich des **Naturparks „Obere Donau“**. Mit Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Naturparks ist aufgrund der Betroffenheit des Premiumwanderweges „Donauversinkung“ zu rechnen und muss im Umweltbericht geprüft werden.

Das Vorhaben weist einen Abstand von mehr als 550 m zu den nächstgelegenen **FFH- und Vogelschutzgebieten** auf. Beeinträchtigungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, können aber nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Natura-2000 Verträglichkeit muss im Umweltbericht anhand einer Natura 2000-Vorprüfung auf B-Plan-Ebene abgearbeitet werden.

Durch das Plangebiet verläuft ein Wildtierkorridor internationaler Bedeutung des Generalwildwegeplans. Der Generalwildwegeplan ist Bestandteil des **Biotopverbunds**. Alle öffentlichen Planungsträger haben bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen zu stärken. Mögliche Eingriffe in den Generalwildwegeplan sind durch die Umplanung, im Vergleich zum Vorentwurf, reduziert. Die Störwirkung auf die Hauptquerungsachse ist dadurch geringer. Naturschutz- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Wildkorridors umgesetzt, um dessen Funktion zu stärken. Im

derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren zu „Donau-Hegau II“ werden diese Maßnahmen festgesetzt und im der Waldumwandlungserklärung dargestellt.

## **2.2 Artenschutz**

### **Fläche A: Wohnbaufläche Hofäcker**

Informationen zu artenschutzrechtlich relevanten Artvorkommen liegen nicht vor. Durch eine Potentialanalyse ist zu klären, welche Arten möglicherweise betroffen sind und damit näher untersucht werden müssen.

### **Fläche C: Donau-Hegau II**

Im Jahr 2019 erfolgten faunistische Kartierungen. Aussagen über den Zeitraum, die Uhrzeit und Witterung der Erfassungen werden nicht gemacht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind diese Daten der Naturschutzbehörde nachzureichen.

Insgesamt wurden 39 Vogelarten (mit Brutnachweis oder Brutverdacht) festgestellt, davon waren 12 Arten wertgebend. Der Schwarzspecht wurde als streng geschützte Art, Anhang I der Vogelschutzrichtlinie, nachgewiesen. Es ist nicht sicher, ob der Bluthänfling (RL 2) lediglich zur Nahrungssuche/Rast im Untersuchungsgebiet war. Insgesamt konnten 4 Brutreviere des Fitis (RL 3) festgestellt werden. Weitere drei Arten der Vorwarnliste wurden im Gebiet nachgewiesen: Goldammer, Hohltaube, Turmfalke.

Insgesamt wurden neun Fledermausarten nachgewiesen. Zum Nachweis wurde eine Transektbegehung mit automatischer Erfassung (Detektoren) durchgeführt. In der dazugehörigen Abbildung ist ersichtlich, dass Transekte auf bereits vorhandenen Wege abgegangen wurden. Die Transekte sollten so ausgewählt werden, dass eine möglichst flächendeckende, repräsentative Erfassung der Fledermausfauna, ohne Störwirkung, möglich ist. In Waldgebieten sollen Freiflächen gesondert berücksichtigt werden, um im freien Luftraum jagende und fernziehende Fledermausarten (z.B. Rauhaufledermaus) erfassen zu können. Es weisen 11 Höhlenbäume im Gebiet ein Quartierpotential auf. Ein Nachweis zur Quartiernutzung gelang nicht. Das

Untersuchungsgebiet ist außerdem als Jagdhabitat für die Fledermausarten von Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet gelang der Nachweis mehrerer Haselmäuse. Das Gebiet ist aufgrund seines Struktureichtums (Schlagflur, Sukzessionsflächen, etc.) von großer Bedeutung für die Haselmaus. Es wurden in 8 von 20 Tubes Hinweise auf ein Vorkommen erbracht werden. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist ein hohes Potential für die Haselmaus auf.

Nachdem im Jahr 2012/2013 ein Nachweis der Wildkatze auf dem geplanten Gewerbegebiet erfolgt ist, wurden 2019 weitere Lockstockkartierungen durchgeführt. Ein erneuter Nachweis der Wildkatze gelang nicht. Es ist anzunehmen, dass sich keine Population noch eine permanente Besiedlung von Wildkatzen im Untersuchungsgebiet etabliert hat.

Im Rahmen der Erfassungen wurden zwei Eidechsenarten, die häufige Waldeidechse und die Zauneidechse, im Untersuchungsraum nachgewiesen. Zudem konnte die Blindschleiche erfasst werden. Auffällig ist, dass der Nachweis der Reptilien genau entlang der im Untersuchungsraum vorhanden Wege gelang (siehe Abbildung auf S. 60). Gerade auf den sehr lichten Flächen (Windwurfflächen, Schlagfluren, Sukzession) gelang kein Nachweis. Die Vollständigkeit der Übersichtskartierung ist fraglich und muss im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung detaillierter und nachvollziehbarer erfolgen.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei Amphibienarten, Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch, nachgewiesen. In der untersuchten Waldfläche existieren kleine, temporär wasserführende Gräben sowie Fahrspuren.

Während der Übersichtsbegehung konnten noch 14 Heuschreckenarten nachgewiesen werden, wovon 2 Arten auf der Roten Liste (D und BW) stehen. Weiterhin wurde die Rote Waldameise sowie die Gelbe Wiesenameise erfasst.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Untersuchungsgebiet ein hohes Potential für das Schutzgut *Tiere* aufweist. Aufgrund der Größe des Eingriffs ist mit erheblichen Auswirkungen auf die besonders und streng geschützten Arten zu rechnen. Auf Ebene der Bauleitplanung muss eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe der Vögel, Fledermäuse sowie für die Haselmaus, die Wildkatze und die Zauneidechse erfolgen. Eine Orientierung an den gängigen Methodenstandards zur Erfassungen der Arten wird empfohlen, z.B. Südbeck et al. (Erfassung Brutvögel), Laufer H. (Umsetzung strenger Artenschutz am Beispiel der Zauneidechse). Im weiteren Verfahren müssen geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Den bereits vorgeschlagenen Maßnahmen kann größtenteils zugestimmt werden. Diese müssen jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detaillierter ausgeführt werden.

### **2.3 Eingriffsregelung**

Auf Ebene des FNP ist noch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Sobald ein Bebauungsplan aus dem vorliegenden FNP für die Fläche „Wohnbaufläche Hofäcker“ entwickelt werden soll, wird die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans Donau-Hegau II noch vorgelegt. Hierzu wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens separat Stellung genommen.

Im Änderungsbereich für das Gewerbegebiet Donau-Hegau II finden sich vorwiegend nadelholzgeprägte Wälder (Fichte, Tanne und Douglasie). Diese Bestände weisen mittlere Biotopwertigkeiten auf. Größere Flächenanteile nehmen auch jüngere Sukzessionswälder auf ehemaligen Windwurfflächen ein, auf denen sich eine Buchen- / Berg-Ahorn-Verjüngung etabliert hat. Die höchsten Biotopwertigkeiten weisen die eingestreuten Waldgersten-Buchenwaldgruppen auf (rund 0,5 ha). Sie entsprechen dem FFH-Lebensraumtyp 9130 (Waldmeister-Buchenwälder), liegen jedoch außerhalb von FFH-Gebieten.

Bei Planverwirklichung ist mit einem vollständigen Verlust der Waldflächen zu rechnen und somit mit erheblichen Auswirkungen. Die Eingriffe müssen im Rahmen der E/A-

Bilanz, auf Ebene der Bauleitplanung, abgearbeitet werden. Entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen müssen formuliert werden.

### **3. Forstamt**

*Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schäfer (07461/926-1201)*

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro und der Gemeinde wurde die Frist für die Abgabe der Stellungnahme für das Forstamt bis zum 03.09.2021 verlängert. Das Forstamt wird seine Stellungnahme bis zu diesem Zeitpunkt nachreichen.

### **4. Straßenverkehrsamt**

*Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Schaible (07461/926-5101)*

Das Straßenverkehrsamt hat zu der vorgenannten Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine Bedenken oder Anregungen sofern die Anbindung an die L 225 über den bereits geplanten Kreisverkehrsplatz erfolgt.

### **5. Wasserwirtschaftsamt**

*Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Herr (07461/926-5802)*

Eine detaillierte Stellungnahme zu den einzelnen Bauflächen wird seitens des Wasserwirtschaftsamts im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die Erschließungsplanung hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 18a Abs. ) WHG i.V.m. § 45 a WG, § 45b Abs. 3 WG i.V.m. der Niederschlagswasserverordnung Baden-Württemberg in der zur Zeit gültigen Fassung und den entsprechenden DIN-Vorschriften, technischen Arbeitsblättern usw. zu erfolgen. Im Zuge der Detailplanungen, die mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und ggf. wasserrechtlich noch zu genehmigen sind, ist dann die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung bzw. Regenwasserbehandlung nachzuweisen

### **5.1 Sachgebiet: Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des geplanten Gewerbegebiets „Donau-Hegau II“ mit Trinkwasser ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.

Entsprechendes gilt auch für die nur umgewidmeten, aber weiter zur Bebauung vorgesehenen Planflächen.

### **5.2 Sachgebiet: Altlasten**

#### **Fläche B:**

Diese bisherige gewerbliche Baufläche soll wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die im westlichen Teilbereich liegende und bereits orientierend untersuchte Verdachtsfläche Sandweg. Bei Verringerung der Geländehöhe in diesem Bereich bitten wir um rechtzeitige Beteiligung.

#### **Fläche C:**

Diese bisherige gewerbliche Baufläche wurde bereits zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet. Sie liegt teilweise in der aus dem Altlastenkataster ausgeschiedenen Verdachtsfläche Basaltstraße.

#### **Fläche E:**

Diese bisherige gemischte Baufläche soll wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Dies hat keine Auswirkungen auf die hier liegende und bereits orientierend untersuchte Verdachtsfläche AA Zimmerner Öschle. Bei Veränderung der Geländehöhe in diesem Bereich wird um rechtzeitige Beteiligung gebeten.

### **5.3 Sachgebiet: Bodenschutz**

Die vorgezogene Teilfortschreibung Gewerbe sieht die Änderung gewerblicher Bauflächen in 6 Teilbereichen (A-F) vor mit dem Ziel die gewerblichen Bauflächen neu zu ordnen bzw. zu erweitern.

Bei Fläche A (2,8 ha) findet eine Umwandlung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche, und bei den Flächen B, C, D und E eine Herausnahme der

gemischten Bauflächen (7,8 ha) statt. Somit entfallen insgesamt rund 10,6 ha Bauflächen.

Stattdessen erfolgt die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche F (Flächenkonzentration, Donau-Hegau II, 16,3 ha) die eine Bebauung auf ca. 12,8 ha ermöglichen soll.

#### **Fläche A:**

Zur Umwidmung der gemischten Baufläche (2,8 ha) in eine Wohnbaufläche bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamts keine Bedenken.

#### **Fläche B und Fläche D:**

Im Umweltbericht wird für die Herausnahme von Fläche B (3,3 ha) und Fläche D (3,0 ha) eine Gesamtfläche von 6,3 ha angegeben, die entfallen soll. Im Planentwurf 4/5 wird hingegen eine Fläche von 7,26 ha (Geltungsbereich und Landwirtschaftsfläche) angegeben. Es wird um Prüfung und ggfs. Korrektur gebeten.

Die Fläche B war ehemals vorgeplant durch Bahnanlagen, verbunden mit einer Geländeerhöhung. Die Fläche (bisher zeitweise Holzlagerplatz) wird künftig wieder landwirtschaftlich genutzt. Gegen die Änderung in eine Fläche für Landwirtschaft bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamts keine Bedenken.

Die Fläche D wird derzeit als Grünland und Acker bewirtschaftet. Die Herausnahme dieser Fläche wird begrüßt, besonders aufgrund der hier anstehenden, hochwertigen Aueböden und da hier noch keine andere Nutzung stattgefunden hat.

#### **Fläche C:**

Diese Fläche wurde vormals durch die Süddeutschen Basaltwerke Immendingen GmbH genutzt. Die Fläche wurde zwischenzeitlich entsiegelt, rekultiviert und parkartig gestaltet. Zur Herausnahme der gewerblichen Baufläche von 0,7 ha zu einer öffentlichen Grünfläche (naturnaher Uferpark) bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamts keine Bedenken.

**Fläche E:**

Diese Freifläche wird landwirtschaftlich betrieben. Gegen die Änderung in eine Fläche für Landwirtschaft (forstwirtschaftliche Nutzung) bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamts keine Bedenken.

**Fläche F:**

Flächenneuanspruchnahme „Donau-Hegau II“ (12,8 ha, zuzüglich 3,5 ha öffentliche Grünfläche).

Die Gemeinde Immendingen verfügt mit den Teilorten Hattingen, Ippingen, Mauenheim und Zimmern über Reserveflächen von ca. 17,2 ha. Abzüglich der Änderungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung reduziert sich die bilanzierte Reservefläche auf 5,6 ha. Die Gemeinde gibt (für die nächsten 2 bis 5 Jahre) den internen Bedarf von 4,3 ha und für den externen Bedarf von 5,9 ha an. Dementsprechend würde sich bei Eintreffen dieser Prognose ein Gewerbeflächendefizit ergeben.

Der Gewerbeflächenbedarf wurde nachvollziehbar begründet.

Durch die genannten Vorteile (Flächeneffizienz, effektive Erschließung, funktionale Zuordnung, Synergieeffekte zum Prüf- und Technologiezentrums Immendingen, usw.) wird die Wahl des Standorts begründet.

Für die Flächenneuausweisung besteht eine Ausgleichspflicht.

Die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Flächenneuanspruchnahme der Fläche F (Donau-Hegau II) erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung.

Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Fläche von 25,2 ha auf 12,8 ha reduziert werden konnte und das Baugebiet in Bauabschnitte eingeteilt werden soll.

### **5.3 Sachgebiet: Oberirdische Gewässer**

#### **Fläche A:**

Teile der Fläche A befinden sich im Überschwemmungsgebiet (HQ100) und im Hochwasserrisikogebiet (HQ Extrem) der Donau. Im Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen und anderen Satzungen nicht zulässig, im Risikogebiet sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen.

#### **Fläche B:**

Teile der Fläche B liegen im Hochwasserrisikogebiet des Talbachs, im Risikogebiet sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen.

#### **Fläche C:**

Keine Anmerkungen

#### **Fläche D:**

Die Fläche D liegt zum Großteil im Überschwemmungsgebiet (HQ100) und im Hochwasserrisikogebiet (HQ Extrem) der Donau. Im Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen und anderen Satzungen nicht zulässig, im Risikogebiet sind die Vorgaben des § 78b WHG zu berücksichtigen.

#### **Fläche E:**

Keine Anmerkung

#### **Fläche A, B, D und F:**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die Starkregengefährdung ist von einem fachkundigen Büro zu prüfen. Im günstigen Fall erstellt das Büro eine Bescheinigung, dass keine Starkregengefährdung vorliegt.

Liegt eine Gefährdung durch Starkregen vor, entwickelt das Büro auf Grundlage einer Starkregengefahrenkarte Schutzmaßnahmen, die Schäden durch Starkregen verhindern. Die Rahmenbedingungen zur Herstellung dieser Karte sind im LUBW-Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ definiert.

Bei der Gefährdungsbetrachtung sind die Außengebietszuflüsse mit zu betrachten.

Die Ergebnisse der Gefährdungsbeurteilung sollten uns vorgelegt und die eventuellen Schutzmaßnahmen, wenn möglich, im Vorfeld besprochen werden.

#### **6. Andere Ämter und Fachbehörde des Landratsamtes**

Von Seiten der übrigen Ämter und Fachbehörden des Landratsamtes werden zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

Mit freundlichen Grüßen



Turinsky