

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Herlazhofen
Teilort Urlaub



ABSCHRIFT



Bebauungsplan
Urlaub – Süd

Begründung

Leutkirch im Allgäu, 08.07.2016
geändert am 07.04.2017

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:

gez. Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

Leutkirch im Allgäu, 25.04.2017

gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Inhalt

1.	Anlass und Zielrichtung.....	3
2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4.	Bestand.....	5
4.1	Ausgangslage.....	5
4.2	Einordnung des Plangebiets.....	5
5.	Baugrund.....	6
5.1	Geologie.....	6
5.2	Hydrogeologie.....	7
5.3	Gründung und baubegleitende Maßnahmen.....	7
5.4	Oberbodenverwertungskonzeption.....	7
6.	Planungsgrundsätze.....	8
6.1	Städtebauliches Konzept.....	8
6.2	Grünordnerisches Konzept.....	8
7.	Inhalt des Bebauungsplans.....	8
7.1	Grundzüge der Planung.....	8
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.1.3	Bauweise, Baugrenzen.....	9
7.4	Grünordnung.....	9
7.5	Baugestaltung.....	9
8.	Sonstige Belange.....	9
8.1	Wohnen.....	9
8.2	Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet.....	9
8.3	Umweltschutz, Artenschutz.....	9
8.4	Wasserschutzgebiet, Hochwasserschutz.....	10
8.5	Landwirtschaft.....	11
8.6	Lärmschutz.....	12
9.	Umwelt.....	12
10.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	13
11.	Erschließung.....	13
12.	Ver- und Entsorgung.....	14
13.	Finanzierung, Kosten.....	14
14.	Umsetzung, Planverwirklichung.....	14
15.	Gutachten.....	14

1. Anlass und Zielrichtung

Für den südlichen Bereich des „Oberen Dorfweg“ in Urlau wurde vom Ortschaftsrat im Jahr 2006 die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt um Baurecht für Wohnbaugrundstücke zu schaffen und der anhaltenden Nachfrage gerecht zu werden. Da die Grundstücksfragen nicht abschließend geklärt werden konnten, wurde für die Abdeckung des akuten Bedarfs an Bauland vorerst ein Teilbereich des Entwurfs direkt südlich des „Oberen Dorfweges“ planungsrechtlich über eine Ergänzungssatzung mit Rechtskraft vom 18.02.2008 gesichert. Mittlerweile besteht in Urlau ein weiterer Bedarf an Wohnbaugrundstücken, so dass die Ausweisung eines Wohngebiets erforderlich ist.

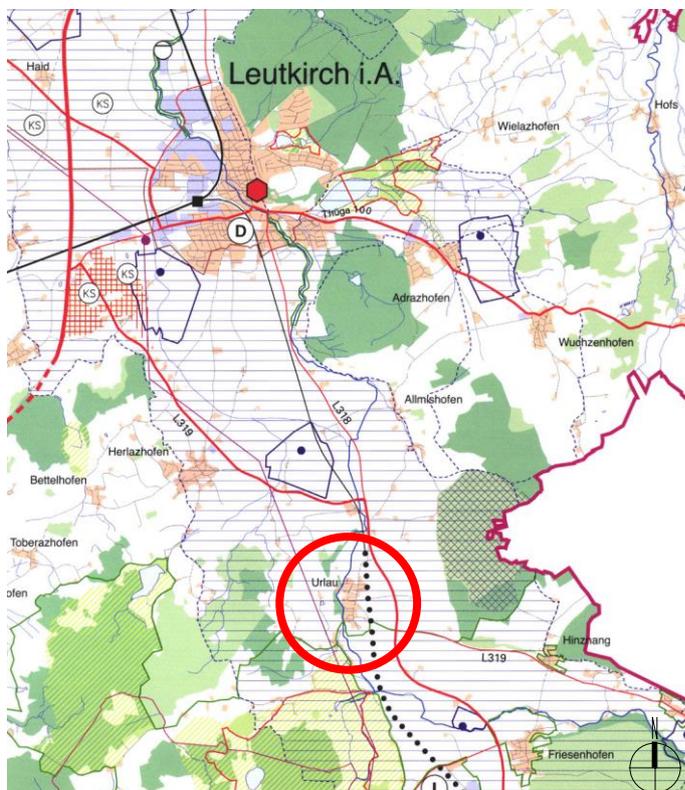
Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung des Wohnbaugebiets am „Oberen Dorfweg“ in Urlau geschaffen werden.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996 wird als Grundsatz beschrieben, dass die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region erhalten werden soll und die Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche bzw. -schwerpunkte konzentriert werden soll. Im ländlichen Bereich soll eine angemessene Siedlungsentwicklung der Gemeinden bei Verbesserung der Infrastruktur ermöglicht werden. Grundsätzlich sollen neue Baugebiete nur dort erstellt werden, wo die Grundversorgung und Mobilität gesichert ist. Bei kleinen Orten ist die Entwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken.

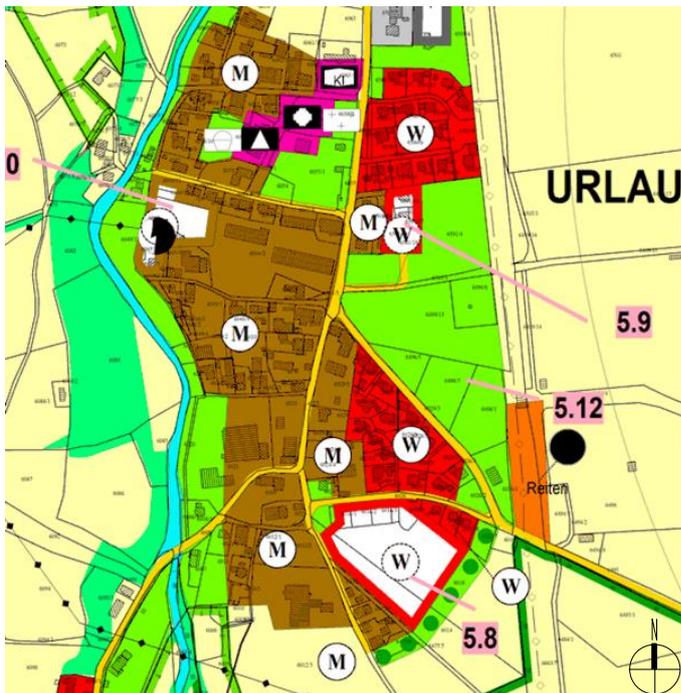
Der Ortsteil Urlau ist als Siedlungsbereich im Regionalplan dargestellt. Eine flächensparende Erschließung und Bebauung soll angestrebt werden, um einer Zersiedlung mit hohem Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken. Die Siedlungsflächen sind landschaftsverträglich und unter Bewahrung der Kulturlandschaft auszuweisen.



Auszug Regionalplan Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996, Blatt Ost

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

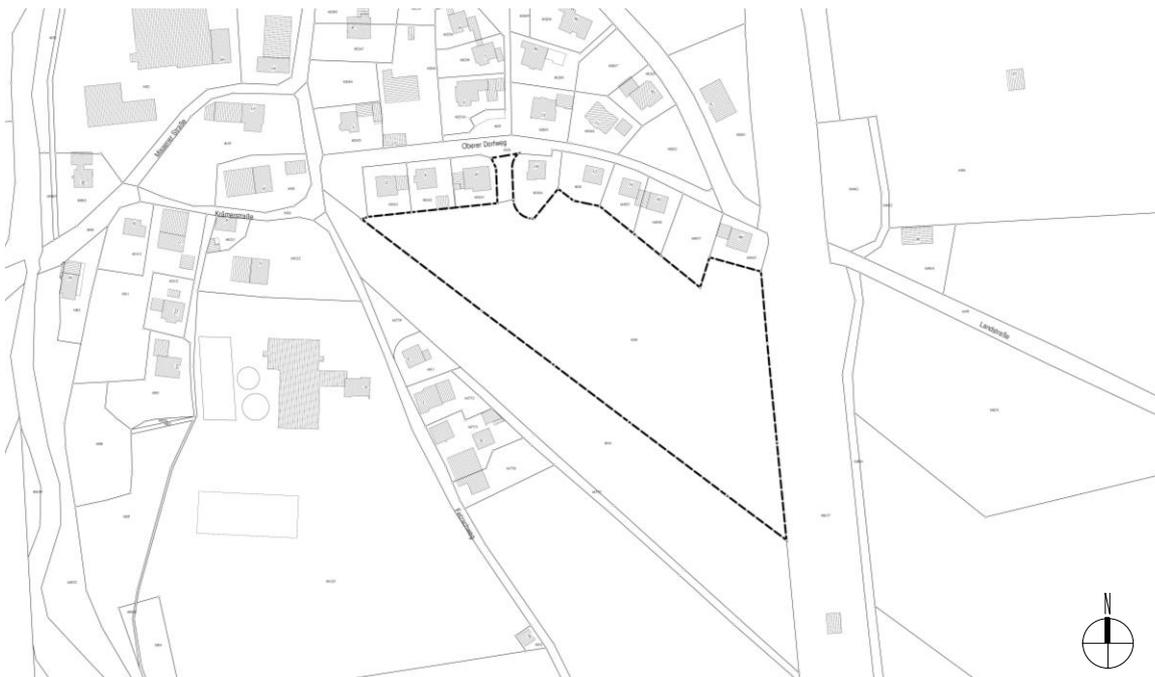
Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als „Wohnbaufläche (W)“ (Nr. 5.8) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).



Auszug aus Flächennutzungsplan 2010

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Er wird begrenzt:
im Osten: durch die westliche Grenze der aufgelassenen Bahntrasse (Flst.-Nr. 6663/7),
im Norden: durch die südlichen Grenzen der Bebauung am Oberen Dorfweg,
im Westen: durch die Sickerfläche am Kreuzungspunkt Oberer Dorfweg und Fetzachweg,
im Süden: der südliche Grenzverlauf des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 6016.



Räumlicher Geltungsbereich

4. Bestand

4.1 Ausgangslage

Urlau ist ein ländlich strukturierter Teilort mit sozialer Infrastruktur. Die heterogene Struktur aus vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben, kleinen Gewerbebetrieben, Kirchenareal, Grünflächen und Wohngebäuden sowie Kindergarten, Spielplatz, Gemeindehaus und Dorfgasthof wiedergibt dem Ort seinen dörflichen Charakter.



Übersicht Lage

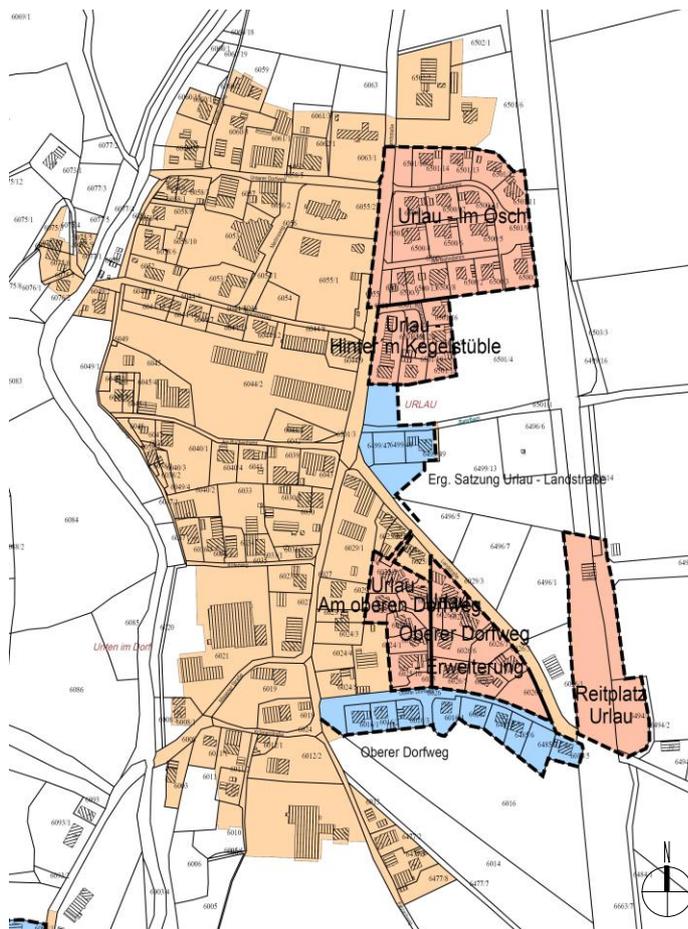
Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand von Urlau. Im Norden grenzt das Wohngebiet „Oberer Dorfweg“ an. Die Flächen westlich davon sind durch eine gemischte Nutzung mit landwirtschaftlichen und nicht störenden Handwerksbetrieben geprägt. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Im Osten wird das Gebiet durch die aufgelöste Bahntrasse nach Isny begrenzt. Der Teilbereich des Bahndamms direkt am Oberen Dorfweg wird als Parkplatz und südlich davon als Fußballplatz genutzt. Die überplante Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt.

Durch den Anschluss an die ca. 400 m entfernte, östlich gelegene Landstraße L318 liegt Urlau an der Verkehrsachse Leutkirch – Isny.

Der derzeit in Planung stehende Ferienpark „Center Parc Allgäu“ liegt in ca. 1.200 m Entfernung östlich von Urlau.

4.2 Einordnung des Plangebiets

Die Bebauung nördlich des Oberen Dorfwegs befindet sich im Satzungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Dorfweg“ mit Rechtskraft vom 01.10.1992 und des Bebauungsplans „Oberer Dorfweg-Erweiterung“ mit Rechtskraft vom 21.08.1996. Nördlich des Oberen Dorfwegs ist auf dem ehemaligen Bahngelände ein Pferdereitplatz (Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 12.05.1999) entstanden. Mit der Ergänzungssatzung mit Rechtskraft vom 18.02.2008 ist die südliche Bebauung am Oberen Dorfweg gesichert.



Übersicht Satzungen

5. Baugrund

Für die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts und eines geotechnischen Berichts wurde das Ingenieurbüro ABU GmbH aus Bad Saulgau beauftragt. Die geotechnischen Maßnahmen sowie die geotechnische Bewertung erfolgte durch das Büro fm geotechnik aus Amtzell. Nachfolgend ist der Bericht kurz zusammengefasst. Da die Höhe der Bodenschichten teilweise variieren ist eine Baugrundbewertung für die einzelnen Grundstücke jedoch unumgänglich. Für eine erste Bewertung kann das Baugrundgutachten im Bauamt eingesehen werden.

5.1 Geologie

Geologisch gesehen liegt das Bauareal in der glazial geprägten Landschaft des Allgäuer Alpenvorlandes. Die flache Ebene im Großraum Urlau stellt aus geologischer Sicht Relikte einer sogenannten Sanderfläche der späten Würmeiszeit dar, in der weitläufig fluviatile Schmelzwasserkiese abgelagert wurden. Die späteiszeitlichen Sedimente verwitterten in der Folgezeit chemisch und physikalisch, so dass sich ein typisch braun gefärbter Verwitterungshorizont ausbildete. Im Holozän wurden die Verwitterungsböden im Bereich der mäandrierenden Eschach von Hochflutlehm (Auelehm) überdeckt. Eine Mutterbodenschicht schließt die natürliche Schichtung nach oben hin ab. Lokal wurden Auffüllungen festgestellt. Von folgenden Schichtungen kann am Projektstandort ausgegangen werden:

Auffüllung punktuell: 0,00 – 1,00 m u. GOK

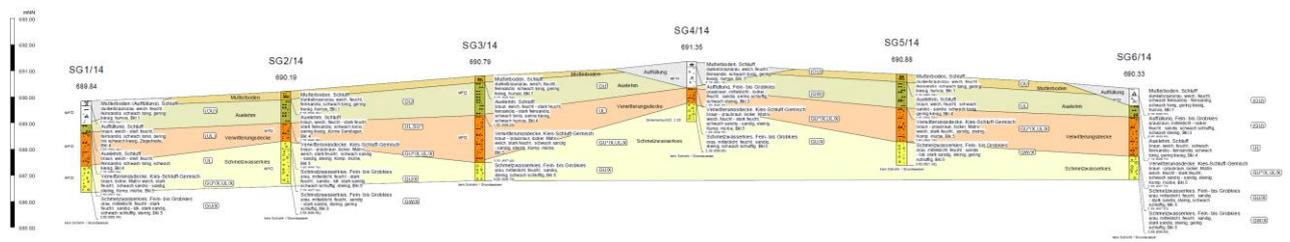
Mutterboden: 0,00 – 0,30 m u. GOK

Auelehm: 0,25 – 1,50 m u. GOK

Verwitterungsdecke: 1,00 – 3,30 m u. GOK

Schmelzwasserkies: 1,60 – 4,00 m u. GOK

Die Schmelzwasserkielesschicht ist als gut tragfähiger Boden einzustufen.



Schnitt Schichtenaufbau

5.2 Hydrogeologie

Schicht- und Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde weder Schicht- noch Grundwasser aufgeschlossen. Grundwasser kommt erst in Tiefen >5 m vor. Generell ist in allen oben beschriebenen Lagen mit geringen, temporären Schichtwasservorkommen zu rechnen.

Versickerung nach DWA – A138

Es ist davon auszugehen, dass nur die Schmelzwasserkielesschicht als versickerungsfähiger Boden einzustufen ist. Bereiche in denen Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist, müssen mittels Baggerschürfen detailliert untersucht werden.

5.3 Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Straßenbau

Der Gründungsbereich liegt im gering tragfähigen und frostempfindlichen Bereich. Es wird daher vom Fachplaner empfohlen, eine Untergrundverbesserung in Form eines Teilbodenersatzkörpers oder einer Bodenverfestigung auszuführen.

Baugruben

Nach DIN 4124 ist bei den aufgeschlossenen Böden ein Böschungswinkel von 45° einzuhalten, der bis zu einer generellen Höhe von 5 m ohne Nachweis der Standsicherheit ausgeführt werden kann. Die Standsicherheit der Böschung ist gemäß DIN 4124 nachzuweisen, wenn die Böschungsoberkanten belastet oder Höhen von 5 m überschritten werden.

Kanalbaumaßnahmen

Für die Kanalbaumaßnahmen wird empfohlen, Leitungsgräben im Schutz eines Verbautafelsystems auszuführen. Kanalrohre und Schachtbauwerke sollten einheitlich auf einem Teilbodenersatzkörper gegründet werden.

5.4 Oberbodenverwertungskonzeption

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Zuge der Oberflächenprobenentnahme wurde das Flurstück in zwei Teilflächen unterteilt und nach den Vorgaben der BBodSchV beprobt und auf die Vorsorgewerte (bzw. 70% der Vorsorgewerte für das Aufbringen auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche) untersucht. Bodenuntersuchungen zur Erstellung einer Verwertungskonzeption werden durchgeführt.

6. Planungsgrundsätze

6.1 Städtebauliches Konzept

Durch die Planung soll der südöstliche Ortsrand zur Wohnbebauung am „Oberen Dorfweg“ erweitert werden und durch eine Baustruktur geprägt sein, welche dem dörflichen Charakter des Ortes entspricht. Durch die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine maßvolle, angepasste Bauentwicklung vor allem für Einheimische und Familien stattfinden.

Nach dem vom Stadtbauamt erstellten Bebauungskonzept entstehen 16-17 Bauplätze für Einzelhäuser entlang einer Erschließungstrasse, welche in einem kleinen Quartiersplatz endet. Ausgehend von der in Leutkirch derzeit gültigen durchschnittlichen Belegungsrate von 2,3 Personen pro Haushalt ergibt sich damit eine denkbare Bevölkerungszahl von ca. 39 Personen im neuen Baugebiet. Die Grundstücke entsprechen einer Größe von ca. 436 m² bis zu 698 m² bzw. 1079 m² (DH-Platz)

6.2 Grünordnerisches Konzept

Durch die Lage am Ortsrand kommt dem neuen Baugebiet eine besondere Bedeutung zu. Deshalb soll bei der Planung auf die Ortsrandgestaltung und –einbindung Wert gelegt werden.

Den unterschiedlichen Funktionen entsprechend unterscheiden sich die Grünstrukturen in ihrer Ausformung:

- Innerhalb des Baugebiets unterstützen überwiegend dörfliche Elemente die Raumbildung und die Orientierung: Einzelbäume und Hecken zur Betonung des Straßenraumes.
- Am Ortsrandbereich sind es vorwiegend landschaftliche Elemente: Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern, markante Einzelbäume, Wildstauden-, Wiesen- und Streuobstflächen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Grundzüge der Planung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Wohngebiet dient der Ansiedlung von Einzelwohnhäusern (EFH, DH). Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer interner konfliktfreien Nutzung.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen durch die Angabe der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe in Verbindung mit der Festsetzung von Firsthöhe und Wandhöhe festgesetzt. Zur verträglichen Einbindung in das Landschaftsbild wird die maximale Firsthöhe auf 8,50 m über EFH und die Wandhöhe auf 6,00 m beschränkt.

7.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die Baufelder wurden Baugrenzen festgesetzt, um südliche Gartenanteile sicherzustellen und den Straßenraum nicht mit der Bebauung auf ein Mindestmaß einzuengen. Deshalb wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt.

7.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Funktionen werden durch die entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Die im Textteil aufgeführten Pflanzlisten weisen standortgerechte Bäume und Sträucher auf. Der Eigenart der Landschaft soll dadurch besonders Rechnung getragen werden.

Um den Anteil an versiegelter Fläche so gering wie möglich zu halten, wird neben den grünordnerischen Festsetzungen auch festgelegt, dass beispielsweise private Wege, Stellplätze und Zufahrten in Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder mit Klein-, Groß- und Betonsteinpflaster jeweils mit Rasenfuge auszuführen sind. Garagen und überdachte Stellplätze, die mit Flachdächern ausgestattet werden, sind nur als begrünte Flachdächer zulässig.

7.5 Baugestaltung

Mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

8. Sonstige Belange

8.1 Wohnen

Mit dem Bebauungsplan „Urlau Süd“ sollen vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Schaffung von Wohnraum sowie die Eigentumsbildung für junge Familien stellen die Hauptbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans dar.

8.2 Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet

Der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde bei der Entwicklung der städtebaulichen und grünordnerischen Planung eine besondere Bedeutung zugemessen und durch entsprechende Festsetzungen, wie zum Beispiel Pflanzgebotsflächen unterstützt.

8.3 Umweltschutz, Artenschutz

Südlich des geplanten Baugebiets, im Abstand von etwa 450 m liegt das Natura 2000-Gebiet (FFH Fauna-Flora-Habitat) „Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny“ (Nr. 8226341). Im Rahmen des Umweltberichts wird eine Vorprüfung durchgeführt. Festsetzungen zum Insektenschutz werden getroffen. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen zur insektenschonenden Außenbeleuchtung sowie zu PV-Anlagen sind keine anlage-, betriebs- bzw. baubedingten möglichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des nahegelegenen FFH-Gebiets zu erwarten.

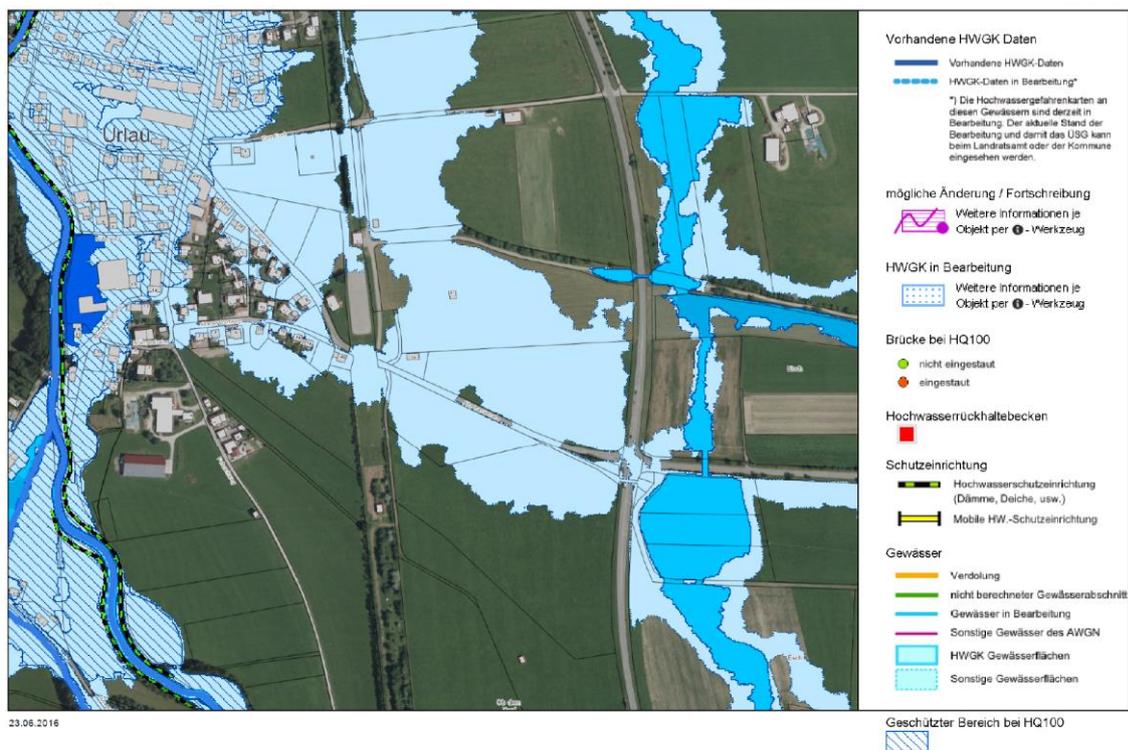
Östlich des Plangebiets an der aufgelassenen Bahntrasse befindet sich das Biotop Nr. 1-8226-436-6244 „Hecken an der ehemaligen Bahnlinie im Bereich Urlau“. Dieses wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. m § 33 NatSchG.

Die Belange des Schutzguts Artenschutz haben für die geplante Baumaßnahme eine geringe Bedeutung. Gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht verstoßen.

8.4 Wasserschutzgebiet, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide Zone III B“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise nach Angabe der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg im Überflutungsbereich für den Lastfall HQ extrem. Die Überflutungshöhe des betroffenen Geländeabschnittes liegt im Bereich bis 10 cm. Beim Lastfall des 100-jährigen Hochwassers ist der Planungsbereich nicht betroffen.



Auszug Hochwassergefahrenkarte Stand 23.06.2016

Die Überprüfung der geplanten Straßenhöhen bezüglich der Wasserspiegellagen des Lastfalles HQextrem brachte folgendes Ergebnis: Die geplanten Straßenhöhen liegen zwischen 10 cm und 30 cm über den in den Hochwassergefahrenkarten angegebenen Wasserspiegellagen für HQextrem. Bei der Annahme, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhen der geplanten Wohngebäude höher angesetzt werden als die angrenzende Straße, sieht die Fachplanung keine Gefahr einer Überflutung bei diesem Lastfall.

Das Thema Hochwasserschutz ist bei der Planung eventueller Kellergeschoße, bei Kellerabgängen von außen und der Höhe und Abdichtung von Lichtschächten entsprechend zu berücksichtigen. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Im Internet sind dazu unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter Veröffentlichungen) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Es wird empfohlen, Kellerbauwerke und Lichtschächte als „weisse Wanne“ auszuführen.

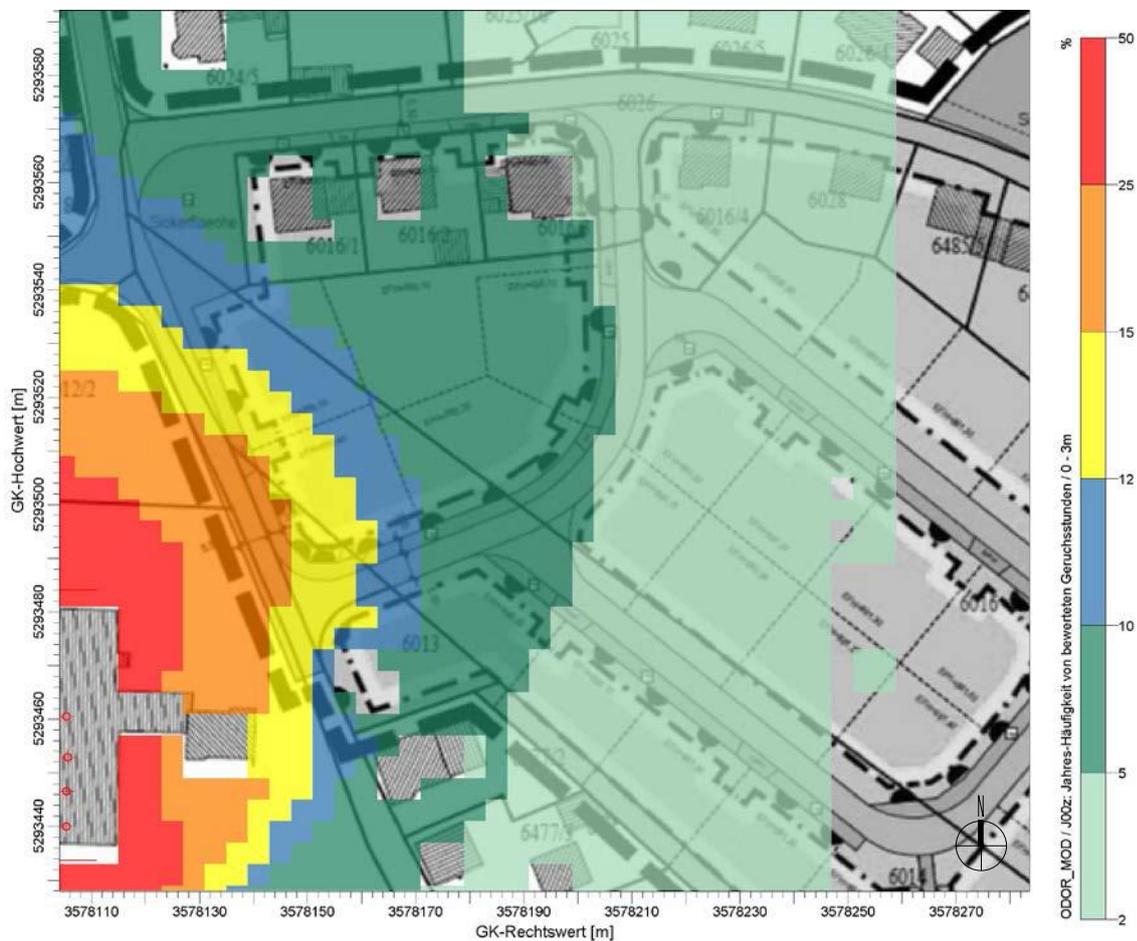
Durch die explizite Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen, welche über den Wasserspiegel des HQextrem liegen, ist dem Grundsatz einer hochwasserangepassten Planung nachgekommen.

8.5 Landwirtschaft

Das Plangebiet und die umgebenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit Ausnahme des Flächenverlustes sind landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig betroffen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass temporär Geruchs-, Staub- und Geräusch-Emissionen durch die Bewirtschaftung auftreten. Die Immissionsbelastung wurde fachtechnisch ermittelt. Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, dass die gewichteten Geruchshäufigkeiten im geplanten Wohngebiet größtenteils unter der gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen 10 % der Jahresstunden liegen. Somit bestehen dort keine Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den bestehenden Tierhaltungen. Am nordwestlichen Rand werden Geruchshäufigkeiten über 10 % der Jahresstunden errechnet, womit der Beurteilungswert für Wohngebiete dort überschritten wird. Aufgrund der gebotenen Rücksichtnahme auf die Belange der bestehenden Tierhaltungen kann in diesem Bereich zur Beurteilung auch ein Zwischenwert von ca. 12 % bis 13 % der Jahresstunden mit Geruchswahrnehmungen herangezogen werden.

Das Plangebiet ist uneingeschränkt als Wohngebiet WA nutzbar, da dort die Geruchsbelastung bei weniger oder bei maximal 10 % der Jahresstunden liegt. In einem kleinen Teilbereich am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebiets werden Belastungen von mehr als 10 % der Jahresstunden berechnet. Dieser Bereich soll als Sickermulde genutzt werden.



Darstellung der gewichteten Kenngröße für die Immissionsbelastung Geruch (in % der Jahresstunden) in der Schicht 0-3 m durch die berücksichtigten landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich des Plangebiets. (Grundlage ursprünglicher B-Planentwurf)

8.6 Lärmschutz

Verkehrslärm L318

In der Lärmaktionsplanung wurde die ca. 350 m entfernten Landesstraße L 318 untersucht. In der Rasterkarte ist ersichtlich, dass das Neubaugebiet nachts im Bereich kleiner 45 dB liegt, und sich im zulässigen Rahmen der DIN 18005 (Beurteilungspegel 6-22 Uhr max. 55 dB(A), 22-6 Uhr max. 45 dB(A)) befindet.

Freizeitlärm

Östlich vom Plangebiet liegt ein Fußball-/Bolzplatz, welcher unregelmäßig von den Kindern und Jugendlichen, der Landjugend und Sportfreunden genutzt wird. Im Turnus von zwei Jahren findet ein Fußballturnier statt. Der Fußballplatz kann als sozial adäquat eingestuft werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass in Ausnahmefällen Geräusch-Emissionen durch die Nutzung der Sportanlage auftreten, welche von den Anliegern zu dulden sind. Für die bestehenden Sportanlagen bedeutet dies, dass weiterhin in den Nachtstunden (von 22 Uhr bis 6 Uhr) keine Nutzung stattfinden kann.

Nördlich des Oberen Dorfweges im Bereich der Bahntrasse wurde ein Reitplatz angelegt. Dieser wird vom Reitverein Urlaub fast täglich genutzt.

Parkplatzlärm

Der östlich vom Plangebiet gelegene Parkplatz wird am Abend von den Jugendlichen, welche den Fußballplatz nutzen in etwa ein Mal pro Woche am Abend benützt. Des Weiteren dient der Parkplatz als Abstellplatz für LKW's.

Gewerbelärm

Die Einwirkung von Gewerbelärm auf das Plangebiet wird auf Grundlage von Tabelle 2 DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau abgeschätzt. Die hier betrachteten westlich des Plangebiets liegenden Gewerbebetriebe und der westlich angrenzenden Hof belegen in etwa die Fläche von 1 ha. Der Orientierungswert von 55 dB(A) für Lärmimmissionen im WA tags wird nach dieser Tabelle in 25 m Entfernung eingehalten. Da auszugehen ist, dass kein nächtlicher Betrieb im Gewerbe vorhanden ist und kein besonderer nächtlicher Betrieb auf der Hofstelle bekannt ist, wird auf Grundlage der Tabelle 2 angenommen, dass die Nachtwerte unterschritten sind.

Fläche ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tab. 4/1: Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

9. Umwelt

Der Umweltbericht und die integrierte Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom 08.07.2016 wurde von Herrn Dipl.-Ing. agr. Markus Ege gefertigt und ist als eigenständiges Schriftstück Bestandteil dieser Begründung.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Ökobilanz aus den auszugleichenden Eingriffen im Schutzgut Boden und Biotop ergeben ein Defizit von insgesamt 189 293 Ökopunkten.

Zur Deckung dieses Defizits können folgende flächige Kompensationsmaßnahmen (genaue Beschreibung siehe Umweltbericht) innerhalb und außerhalb des Plangebietes, teilweise bereits durchgeführte und bereits im Kompensationsverzeichnis der LUBW eingebuchte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und in 2 Fällen erst noch in der Planphase befindliche Ausgleichsmaßnahmen, verwendet werden:

Kompensationsmaßnahme 1:

Streuobstwiese, Grünlandextensivierung auf Flst-Nr. 6016 (Gmkg. Herlazhofen, Urlaub, Plangebiet)

Kompensationsmaßnahme 2:

Grünlandextensivierung auf Flst-Nr. 6148 (Gmkg. Herlazhofen)

Kompensationsmaßnahme 3:

Ökokontomaßnahmen NSG Moosmühle, Dammsanierung Krählohweiher, Durchgängigkeit Tobelbach

Kompensationsmaßnahme 4:

Bau Amphibienleitsystem an der L 309 in Sebastianssaul (Gmkg. Reichenhofen)

Die Gesamtbilanzierung zeigt, dass durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen der Ausgleichsbedarf für die zwei betroffenen Schutzgüter zu 100 % abgedeckt ist. Davon stammen etwa 50 % der Punkte aus sogenannten flächigen Maßnahmen, die restlichen 50 % aus punktuellen Maßnahmen mit großer Flächenwirkung.

Ausgleichsbedarf und Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut Boden	- 87 530 Ökopunkte
Schutzgut Biotop	- 101 763 Ökopunkte
Ausgleich durch K 1	+ 16 515 Ökopunkte
Ausgleich durch K 2	+ 40 228 Ökopunkte
Ausgleich durch K 3	+ 75 090 Ökopunkte
<u>Ausgleich durch K 4</u>	<u>+ 57 460 Ökopunkte</u>
Differenz Ausgleichsbedarf / Kompensationsmaßnahmen	---

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

11. Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu ist eine Anbindung an den Oberen Dorfweg erforderlich. Die bestehende Einfahrt in das geplante Wohngebiet vom Oberen Dorfweg bildet die Zufahrt zu den Grundstücken. Die Straße wird mit einer Breite von 5,16 m erstellt und endet in einer Wendeplatte. Die Straßen sind so ausgelegt, dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen möglich ist. Die erforderlichen Sichtfelder nach RAS-K-1-88 werden in der Planung berücksichtigt. Die Beleuchtungsmasten befinden sich am Straßenrand auf den Privatgrundstücken. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließungsplanung erstellt.



Übersicht Erschließungsplan

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. Das anfallende Abwasser des Baugebiets wird über eine Freispiegelleitung an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Die Regenwasserentsorgung im Gebiet erfolgt zentral und getrennt von der Abwasserentsorgung. Jedes Grundstück ist an eine Sammelleitung angeschlossen, welche in eine Sickermulde führt. Jedes Grundstück erhält zwei Hausanschlusschächte für Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die neu zu verlegenden Niederspannungsleitungen sollen aus gestalterischen Gründen unterirdisch verlegt werden. Durch die Lage und Ausrichtung der Gebäude ist die Nutzung von solarer Energie (Solar-/ Photovoltaik) praktikabel und wünschenswert. Die Abfallbeseitigung erfolgt derzeit durch die Fa. Veolia aus Bad Waldsee. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Stadt Leutkirch gesammelt und von dort von Verwertungsunternehmen abgeholt.

13. Finanzierung, Kosten

Die Finanzierung der von der Gemeinde für Erschließung und Kanalisation zu übernehmenden Kosten von 587.000 € ergibt sich aus dem Haushaltsplan 2016.

14. Umsetzung, Planverwirklichung

Die Erschließung des Baugebiets ist für 2017 vorgesehen so dass Ende 2017 mit dem Wohnhausbau begonnen werden kann.

15. Gutachten

- Geotechnisches Gutachten „Baugebiet Urlaub Süd, Teilabschnitt 1 - Straßenbau und Versickerung“ vom 02.12.2014, fm geotechnik, Amtzell
- Oberbodenverwertungskonzeption vom 16.12.2014, ABU GmbH, Bad Saulgau
- Geruchsimmisionsprognose vom 06.11.2014, Müller-BBM, Karlsruhe

UMWELTBERICHT

mit Eingriffsregelung

zum Bebauungsplan „Urlau-Süd“

(Große Kreisstadt Leutkirch / Gmkg. Herlazhofen)



Blick auf die Planfläche (ab Zaun) in Richtung Nordwesten (im Hintergrund Urlau)

Auftraggeber:

Große Kreisstadt Leutkirch - Bauamt
Spitalgasse 1
88299 Leutkirch
susanne.bischofberger@leutkirch.de

Auftragnehmer:

Markus Ege, Dipl.-Ing. agr.
Lauthstrasse 20
88299 Leutkirch
ege.markus@t-online.de

Datum:

Leutkirch, 08.07.2016, geändert am 07.04.2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Beschreibung des Vorhabens und Aufgabenstellung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Planerische Grundlagen	4
1.4 Lage im Raum	5
1.5 Untersuchungsmethodik	6
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	6
2.2 Zusammenfassung der Schutzgüterbewertung – Eingriffsschwerpunkt	11
3 Ermittlung Ausgleichsbedarf und Minimierungsmaßnahmen	12
3.1 Eingriffsbewertung mit Minimierungsmaßnahmen	12
3.2 Erfassung der Bebauung und Eingriffsbilanzierung	14
4 Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen	17
4.1 Herleiten des Maßnahmenumfangs	17
4.2 Kompensationsmaßnahme „K1“	17
4.3 Kompensationsmaßnahme „K2“	19
4.4 Kompensationsmaßnahme „K3“	20
4.5 Kompensationsmaßnahme „K4“	21
4.6 Gesamtbilanzierung	21
4.7 Zeitliche Umsetzung + Sicherung der Maßnahmen	22
4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	22
5 Literatur	22

Anhang

Pflanzliste für Minimierungsmaßnahme M2	23
Pflanzliste für K1	24
Übersichtskarte der zugeordneten Planflächen	25
Übersichtskarte M1 + K1	26
Übersichtskarte K2	27
Evaluierungsbogen Grünland Flst. 6016	28
Evaluierungsbogen Grünland Flst. 6148	29

1 EINLEITUNG

1.1 Beschreibung des Vorhabens und Aufgabenstellung

Die Große Kreisstadt Leutkirch plant am Südostrand der Ortschaft Urlau angrenzend an die bereits vorhandene Wohnbebauung die Ausweisung eines Neubaugebietes mit 16 Einfamilienhäuser, vorrangig für Bürger von Urlau, mit einer Planfläche von knapp 1,50 ha. Das überplante und derzeit noch als Grünland genutzte Flst. 6016 ist seit 2001 im Besitz der Stadt Leutkirch. Die Erschließung des Baugebietes soll von Norden über den „Oberen Dorfweg“ über eine Stichstraße mit Wendepflanzung, erfolgen.

Gemäß § 2a des Baugesetzbuchs (BauGB) ist als gesonderte Begründung des Bauleitplan-Entwurfs ein Umweltbericht zu erarbeiten. Darin sind die Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt darzustellen und zu bewerten (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB). Die geforderten Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt.

Die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der betroffenen Naturgüter nach § 15 BNatSchG, ist neben einer Minimierung der Beeinträchtigungen, ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes. Mit der geforderten Bilanzierung werden die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht. Darauf aufbauend werden Maßnahmen erarbeitet, die geeignet sind, die wahrscheinlichen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu kompensieren.

In gleichem Maße werden in dem Umweltbericht auch evtl. Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG abgearbeitet.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Im Hinblick auf die Inhalte des nachfolgenden Umweltberichts sind insbesondere die nachfolgend genannten Ziele und Inhalte von Fachgesetzen bedeutsam:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) mit folgenden Paragraphen:
 - § 1 Abs. 5 + 6 (Nr.7): Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas
 - § 1a Abs. 2: Bodenschutzklausel
 - § 1a Abs. 3: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - §§ 2 Abs. 4 und 2a: Umweltprüfung.
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), insbesondere mit folgenden Zielen bzw. Inhalten:
 - § 1: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 13: Vermeidung von Eingriffen
 - § 14: Eingriffe in Natur und Landschaft
 - § 44: Vorschriften für besonders geschützte und andere bestimmte Tier- und

Pflanzenarten.

Besonders bedeutsam für den Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Die rechtlichen Grundlagen für die Eingriffsregelung sind in § 1a Baugesetzbuch sowie im Bundesnaturschutzgesetz in Kapitel 3 (§§ 13-19) dargelegt. Mit Inkrafttreten des novellierten BNatSchG am 1.3.2010 erhielt das BNatSchG Anwendungsvorrang vor dem Baden-Württembergischen Naturschutzgesetz (NatSchG). Dessen Vorschriften gelten komplementär weiter, soweit das BNatSchG keine entsprechende Regelung erhält (z.B. Ökokontomaßnahmen nach § 22 NatSchG).

1.3 Planerische Grundlagen

Planerische Vorgaben oder Anforderungen ergeben sich insbesondere aus der Regionalplanung, der kommunalen Bauleitplanung und den Fachplanungen.

Regionalplan	Der Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben vom 04.04.1996 sieht in dem Plangebiet bereits ein Schwerpunkt für Gewerbe- und Industrieansiedlungen.
Flächennutzungsplan	Im genehmigten FNP vom 10.07.2002 der Verwaltungsgemeinschaft „Leutkirch-Aichstetten-Aitrach“ ist etwa 90 % der überplanten Fläche bereits als Wohngebietsfläche ausgewiesen.
Landschaftsplan	Ein aktuell gültiger Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Leutkirch-Aichstetten-Aitrach“ liegt nicht vor.
Natura 2000	Das geplante Baugebiet ist nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebiets (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzrichtlinie). Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebietes („Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny“) befindet sich am Nordostrand des Taufach-Fetzachmooses in mind. 460 m Entfernung. Das nächstliegende EU-Vogelschutzgebiet die „Adelegg“ hat eine Entfernung von mind. 2,85 km.
Schutzgebiete (NatSchG)	Das Plangebiet ist im Osten und Süden vom Landschaftsschutzgebiet „Adelegg und tertiäres Hügelvorland“ umgeben. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Taufach-Fetzachmoos“ in einer Entfernung von mind. 825 m in Richtung Südwesten.
Biotopkartierung	Direkt am Südostrand des Plangebietes beginnt mit heckenartigen Gehölzstrukturen entlang der ehemaligen Bahnlinie ein großflächiges lineares Biotop nach § 32 NatSchG (Biotopnr. 8226-6244).

Nach der **Zielartenkartierung** des Landkreises Ravensburg sind die östlich dieser ehem. Bahnlinie (Leutkirch-Isny) angrenzenden Flächen, Lebensraum der Zielart „Feldlerche“ mit der Priorität 1.

Wasserschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt in Schutzzone III B innerhalb des großflächigen Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“.

1.4 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Ortschaft Urlau (grüner Kreis, s. Abb. 1). Bis auf die bebauten Flächen im Norden bzw. Nordwesten und dem ehemaligen inzwischen gehölzbewachsenen Bahndamm im Südosten, ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutztem Grünland. In der naturräumlichen Gliederung zählen die ebenen Schotterterrassen unweit der Eschach noch zum Naturraum des „Westallgäuer Hügellandes“.

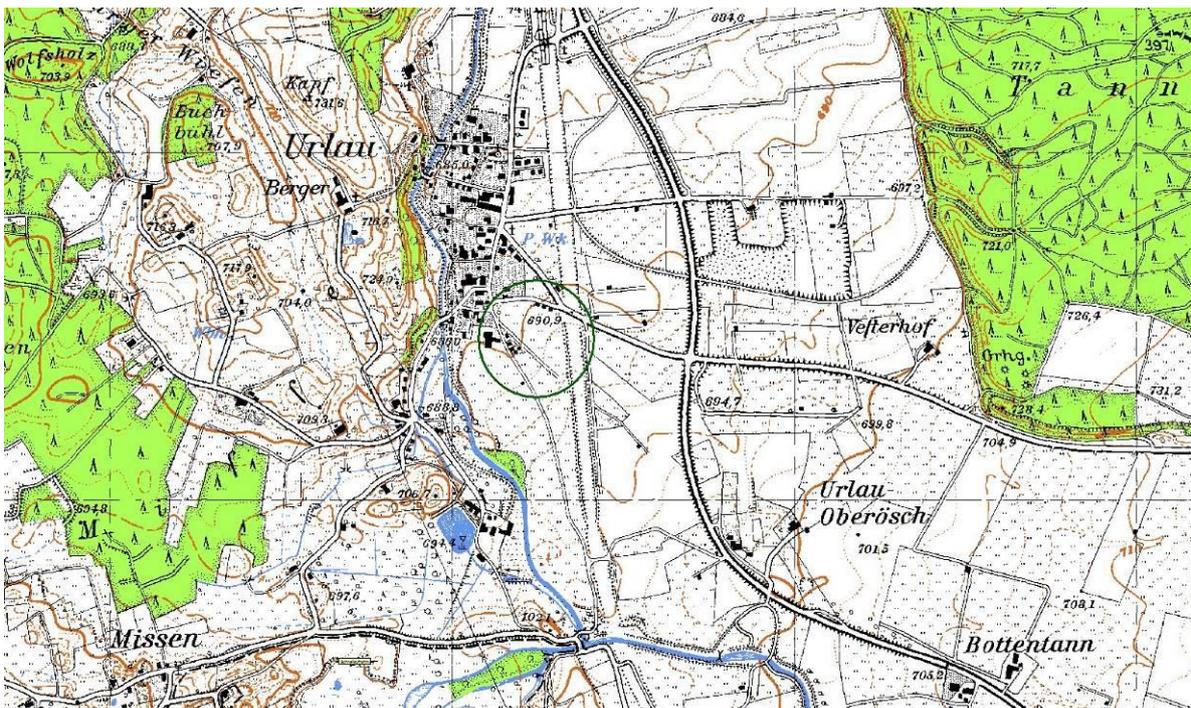


Abb. 1: Übersichtskarte aus der TK 1:25 000, Blatt 8226 (unmaßstäblich)

1.5 Untersuchungsmethodik

Bisher gab es verschiedene Bewertungssysteme zur Bewertung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ökokontomaßnahmen. Um eine fachlich qualifizierte Kompensation von Eingriffen zu gewährleisten, wurde auf Grundlage der zum 01.04.2011 in Kraft getretenen und damit landesweit gültigen Ökokontoverordnung (§ 22 Abs. 2 NatSchG) von den beiden Landratsämtern Ravensburg und Bodenseekreis ein

eigenes Bewertungsmodell erarbeitet (*LRA RV + FN, 2012*), das seit 01.07.2012 in den beiden Landkreisen auch anzuwenden ist. Jeglicher Eingriff in die beeinträchtigten Naturgüter Boden, Arten & Biotope, Landschaftsbild und Wasser wird dort mit Ökopunkten bewertet und bei der Bilanzierung der Ökopunktsumme aller aufgewerteten Naturgüter gegenübergestellt. Das Ziel dieses Bewertungsmodelles ist eine kreisübergreifende Anwendung mit gleichen Rahmenbedingungen für alle öffentlichen und privaten Planungsträger und Eingriffsverursacher.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Nachfolgend werden zunächst die einzelnen Schutzgüter und deren Funktionen beschrieben und naturschutzfachlich bewertet. Zugleich wird auf Basis der Bestandsaufnahme bereits eine Aussage darüber getroffen, welche Bedeutung die betrachteten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben (geringe – hohe Bedeutung).

2.1.1 Schutzgut „Boden“

Als Bodentyp (Böden mit ähnlichem Bodenprofil und Entwicklungsstand) herrschen auf den glazialen Schmelzwasser-Schotterebenen entlang der Eschach bis zur Leutkircher Heide flachgründige Braunerden, bei oberflächennahem Grundwasser, der Bodentyp Gley vor (*Bodenkarte Ba-Wü., 1 : 50 000*). Als Bodenart (abhängig von der Korngrößenzusammensetzung der mineralischen Bodensubstanz) ist im Plangebiet laut dem Katasterauszug Lehm, im Eschachnahen Bereich der sogenannte Auenlehm, die anzutreffende Bodenart. Diese mäßig nährstoffreichen, tiefgründigen und in der Regel gut durchwurzelbare Böden, haben folgende Bodenhorizonte (*ABU-GmbH, 2015*):

- A-Horizont (humoser Oberboden) mit einer Mächtigkeit von 0 – ca. 30 cm
- B-Horizont (sandiger-tonhaltiger Verwitterungshorizont / Unterboden) in einer Tiefe von ca. 30 – ca. 130 cm
- C-Horizont (ab ca. 130 cm Verwitterungskies, ab einer Tiefe von ca. 230-350 cm Schmelzwasserkies)

Solcher Ober- und Unterboden besitzt bei den hier gegebenen ausreichenden Niederschlägen eine sehr gute Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Bewertung: Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen, die der Boden im Naturhaushalt erfüllt, erfolgt in Anlehnung an das Heft 23 der LUBW „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (*LUBW 2010*) auf Basis der Daten der Reichsbodenschätzung. Dort werden bei der Ermittlung der Wertstufe eines Bodens folgende Bodenfunktionen betrachtet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation

Flurstücke	Fläche in m ²	Wertzahl Grünlandgrundzahl	Bodenschätzung	Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im H ² O-Haushalt	Filter/Puffer für Schadstoffe	Standort für naturnahe Vegetation
6016	14.998	60-67	L 1 b2	3	3	3	nicht relevant

Tab.1 Ermittlung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen auf Flst. 6016 (nach Heft 23 LUBW)

Der überplante Boden ist laut den Angaben des Katasterauszuges und der Bodenschätzung in Bezug auf die drei relevanten Bodenfunktionen als Boden von **hoher Bedeutung** anzusehen. Bei der hier nicht relevanten Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Extremstandorte (Grünlandgrundzahl < 24) der Bewertungsklasse 4 (= sehr hoch) betrachtet.

Funktionserfüllung bei Böden:	Bewertungsklassen:
keine (z.B. versiegelte Flächen)	0
geringe bis mäßige Funktionserfüllung (Bedeutung)	1
mittlere Funktionserfüllung (Bedeutung)	2
hohe Funktionserfüllung (Bedeutung)	3
sehr hohe Funktionserfüllung (Bedeutung)	4

Tab.2: Bewertungssystematik (nach Heft 23 LUBW)

Für die Gesamtbewertung des Bodens wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der betroffenen Bewertungsklassen ermittelt. Dieses arithmetische Mittel addiert mit den Bewertungsklassen (z.B. 1-1-1) ergibt nach dem neuen Bewertungsmodell der Ldkrs. FN + RV die negativen Ökopunkte / m² versiegeltem Boden.

Im Falle der überplanten Fläche wären dies:

Bodenart	Bewertungsklasse	Wertstufe	Ökopkt./m ²	Fläche in m ²	Defizit
L	3 - 3 - 3	3,00	12,0	14 998	179 976

Das bedeutet bei einer Komplettersiegelung der kompletten Planfläche würde dies einem

Defizit von 179 976 Ökopunkten entsprechen.

2.1.2 Schutzgut „Wasser“

Die betroffenen bisher unversiegelten Flächen sind komplett Bestandteil des großflächigen bereits am 9.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“ (Schutzzone III B). Laut der durchgeführten Baugrunduntersuchung (*fm geotechnik, 2014*) ist mit wasserdurchlässigen Schichten frühestens in einer Tiefe ab etwa 2,30 m zu rechnen. Die Versickerung ist in diesen Schmelzwasserkiesen gut, in den weiter oben anstehenden Verwitterungskiesen (lehmig) nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der schützenden Deckschichten ist eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch die vorgesehene Bebauung auch während der Bauphase als absolut unwahrscheinlich anzusehen.

Oberflächengewässer sind außer mit der westlich vorbei fließenden Eschach (Entfernung mind. 195 m) im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Nur die nördlichen Bereiche des Plangebietes sind mögliche Überflutungsflächen bei einem HQ extrem.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser hat die überplante Fläche deshalb insgesamt eine **geringe Bedeutung**.

2.1.3 Schutzgut „Klima / Luft“

Die Windverhältnisse im Planungsgebiet entsprechen laut der synthetischen Windstatistik der LUBW (*LUBW-Kartendienst*) den regionalen Gegebenheiten. Die Hauptwindrichtung kommt aus Südwesten. Veränderungen der räumlichen Windverhältnisse sind durch die 16 Einfamilienhäuser in dem fast ebenen Gelände (690 – 691 m ü. NN), nicht zu erwarten.

In Sachen Bildung Kaltluft-/Frischluft haben die überplanten Flächen in dem ebenen Gelände ebenfalls keine Relevanz.

Bewertung: Für das Schutzgut Klima/Luft hat die gepl. Bebauung nur eine **geringe Bedeutung**.

2.1.4 Schutzgut „Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft“

Neben den natürlichen Gegebenheiten wie Relief, Nutzung und Vegetation sowie der Schönheit der Landschaft, sind auch Kulturgüter (Kulturdenkmale) Merkmale, die einem **Landschaftsbild** ein charakteristisches oder vielfältiges Gepräge geben.

Die zur Bebauung vorgesehene fast ebene Grünlandfläche südlich bzw. östlich der bereits vorhandenen Bebauung, ist bis auf das am Südostende angrenzende Gehölzbiotop entlang der ehemaligen Bahnlinie, ohne jegliche Struktur. Diese heckenartige teilweise doppelte Gehölzreihe (rechts und links des ehem. Bahndammes) bietet z.B. von der ca. 350 m entfernten L 318 (Leutkirch-Isny) und von der von der L 318 nach Urlau abzweigenden Gemeindeverbindungsstraße (Alte Landstraße) bereits jetzt einen relativ guten Sichtschutz

aus Richtung Osten bzw. in Teilen auch von Nordosten. Nur von dem allerdings nur wenig befahrenen (gesperrt für Autos) und gekiesten Feldweg im Südwesten (Flst. 6479), ist die überplante Fläche derzeit sehr gut einsehbar.

Für den **Erholungswert** einer Landschaft kommen weitere Aspekte wie Ruhe, Ungestörtheit und klimatische Reize hinzu. Das Plangebiet stellt aufgrund des im Südwesten vorbei führenden Feldweges (Flst. 6479) von Urlau zum Hochwasserrückhaltebecken gerade für Radler und Spaziergänger auch einen gewissen Erholungsraum dar.

Bewertung: Die geplanten Bauvorhaben haben sowohl für das Landschaftsbild als auch den Erholungswert nur eine **geringe – mittlere Bedeutung**.

2.1.5 **Schutzgut „Biotop“**

Nach der „Biotopwertliste“ der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg vom 01.04.2011 werden alle Biotoptypen als „Biotop“ erfasst und mit einem bestimmten Punktwert eingestuft.

Das überplante **Grünlandbiotop** auf Flst. 6016 hat nur einen Bewirtschafter und wird von diesem in der Regel nur dreimal im Jahr zur Heu- und Grasnutzung gemäht und aus Rücksicht gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung nur mit Festmist bzw. Mineraldünger gedüngt. Eine Bestandsaufnahme bereits am 19.08.2014 (3. Aufwuchs) bzw. am 17.06.2016 (1. Aufwuchs) ergab darauf 22 Grünlandarten. Eine Einstufung als mäßig artenreiche „Fettwiese mittlerer Standorte“ ist deshalb für die Fläche gerechtfertigt.

Von den geplanten Baumaßnahmen allerdings nicht direkt noch indirekt betroffen, ist auf der Ostseite des Flst. 6016, das **Gehölzbiotop** 8226-6244, mit ca. 200 m² Fläche (100 m Länge x 2 m Breite). Es ist ein einreihiger im Nordteil teilweise zunächst lückiger, weiter südlich dichter und Weißdorn-geprägter Feldheckenstreifen, entlang der ehemaligen Bahnlinie. Auf der östlichen Bahndammseite außerhalb des Plangebietes wiederholt sich diese lineare Gehölzbiotopstruktur.

Weitere Biotop-Lebensräume sind innerhalb oder am Rand des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstliegende Offenlandbiotop das Ufergehölz entlang der Eschach (Biotopnummer.: 8226-6246) hat eine Entfernung von mind. 185 m zum Plangebiet.

Großflächige Biotop bzw. Schutzgebiete wie das FFH-Gebiet „8226-341“ (Feuchtgebietskomplexe nördlich Isny) bzw. das Naturschutzgebiet „Taufach-Fetzachmoos“ beide im Südwesten haben eine Entfernung von wenigstens 460 m (FFH) bzw. 825 m (NSG) zum Plangebiet. Vom südlich und östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Adelegg und tertiäres Hügelvorland“ ist das Plangebiet im äußersten Südosten von Flst. 6016 mit gerade mal ca. 200 m² betroffen. Da diese Fläche als planinterne Ausgleichsmaßnahme sowieso Grünland bleibt, ist somit keine Aufhebung/Änderung der LSG-Verordnung notwendig.

Bewertung: Die geplanten Baumaßnahmen haben für das Schutzgut Biotop eine **mittlere – hohe Bedeutung**

2.1.6 Schutzgut „Arten“

Für das Schutzgut Arten stellen lediglich die östlich der ehemaligen Bahnlinie angrenzenden Grünland- und teilweise Ackerflächen nach dem Zielartenkonzept des Landkreises (LRA-RV, 2010), einen Priorität-1 Lebensraum (aktuelles Brutvorkommen) für die Vogelart „Feldlerche“ dar. Das nächste sichere Brutvorkommen dieser Art befindet sich aber erst in ca. 600 m Entfernung auf Flächen östlich der L 318. Der Lebensraum der Zielart „Feldlerche“ ist durch die Baumaßnahmen deshalb weder direkt, noch indirekt betroffen.

Andere Vogelarten sind unter Umständen durch das Näherrücken der Bebauung an das kartierte westliche Biotopgehölz entlang der ehemaligen Bahnlinie betroffen. Ein morgendlicher Vorort-Termin am 23.06.2016 im Bereich dieses Gehölzstreifens und des dahinter liegenden Sportplatzes bzw. des Grünlandes bis zur Höhe des Heustadels/ Schafstalles, ergab den Bestand folgender Brutvogelarten: Amsel, Buchfink, Grauschnäpper (brütet im Schafstall), Mönchsgrasmücke und Wacholderdrossel. Diese Vögel sind zwar nach § 44 bzw. 54 BNatSchG besonders geschützte, aber keine streng geschützten Tierarten. Die geplante Pflanzung der an das Biotop angrenzenden Streuobstwiese (K1), stellt für die meisten dieser Vogelarten sogar eher einen zusätzlichen Brut- bzw. Nahrungslebensraum dar. Damit wird gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht verstoßen.

Bewertung: Die geplanten Baumaßnahmen haben für das Schutzgut Arten deshalb nur eine **geringe Bedeutung**.

2.1.7 Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen sind hier im Zusammenhang mit dem Bau der Siedlung die Auswirkungen von Immissionen sowie die Auswirkungen auf die Naherholung von Bedeutung.

Auf das Plangebiet wirken maximal die Verkehrslärm-Immissionen der 350 m östlich entfernt liegenden, vielbefahrenen L 318 ein. Daneben stellt ein kleiner Fußballplatz auf dem ehemaligen Bahngelände (Flst. 6663/7) direkt östlich des Plangebietes zumindest für die Bewohner der östlichsten Einfamilienhäuser eine gewisse Lärmbelastung dar.

Mögliche Geruchsimmissionen durch den in knapp 80 m westlich des Plangebietes liegenden Milchviehbetrieb Peter, wurden durch eine eigens erstellte Geruchsimmissionsprognose berechnet (*Müller-BBM, 2014*). Nur im nordwestlichsten Bereich des Plangebietes (zukünftiger Standort des Versickerungsbeckens) werden die gesetzlich festgelegten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten für eine Wohnbebauung leicht überschritten.

In punkto Naherholung kommt der Planfläche durch den auch als Rad- und Spazierweg ge-

nutzten Feldweg südwestlich des Plangebietes, noch eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

Bewertung: Das geplante Baugebiet hat für das Schutzgut „Mensch“ insgesamt eine **geringe - mittlere Bedeutung**.

2.1.8 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Kultur- und Sachgüter sind von dem geplanten Bauvorhaben nicht betroffen. Sofern es dennoch zu Funden von Bodendenkmalen und archäologischen Funden kommen sollte, ist die zuständige Denkmalbehörde zu informieren (s. a. Textfestsetzung unter 2.4 des B-Plans).

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen wurden, soweit sie beachtlich sind, im Rahmen der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter dargestellt und bewertet. Im vorliegenden Fall betraf dies im Wesentlichen die möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da diese über den Bodenwasserhaushalt und das Grundwasser miteinander in Verbindung stehen.

2.2 Zusammenfassung der Bewertung der Schutzgüter– Eingriffsschwerpunkt

Aus der Erhebung und der Bewertung in den einzelnen Schutzgütern werden nun Eingriffsschwerpunkte festgelegt. Die Differenzierung in Schutzgüter geringer -, mittlerer - und hoher Bedeutung hat Auswirkungen auf den Umfang der weiteren Bearbeitung. Der Schwerpunkt liegt auf den Schutzgütern mit mittlerer und vor allem hoher Bedeutung.

Schutzgut	Geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	hohe Bedeutung	Eingriffsschwerpunkt
Boden			X	X
Wasser	X			
Klima und Luft	X			
Landschaftsbild / Erholung	X	X		
Biotope		X	X	X
Arten	X			
Mensch	X	X		

Tab. 3: zusammenfassender Überblick über die Bewertung der Schutzgüter

Aus der Tabelle 3 geht hervor, dass im Plangebiet der Eingriffsschwerpunkt eindeutig beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Biotope“ liegt.

3 MINIMIERUNGSMASSNAHMEN UND ERMITTLUNG AUSGLEICHSBEDARF

3.1 Eingriffsbewertung mit Minimierungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG kommt der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und damit der Verpflichtung Eingriffe bei den Schutzgütern so gering wie möglich zu halten, eine maßgebliche Rolle bei der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu. Zur Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Beeinträchtigungen bei den einzelnen Schutzgütern dienen folgende Maßnahmen:

3.1.1 Schutzgut „Boden“

Nachhaltiger Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Fläche.

Da die Versiegelung und Überbauung des Bodens innerhalb des Plangebiets nicht ausgleichbar bzw. durch einen funktionalen Ausgleich (z.B. durch Entsiegelung, Rekultivierung alter Abbaustätten) im Verhältnis 1:1 nicht möglich ist, sollten wenn möglich an anderer Stelle, Bodenflächen aufgewertet werden. Um während der Bauphase die Beeinträchtigung des Eingriffs im Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten und eine fachgerechte Behandlung des Bodens zu gewährleisten, müssen auch bei den privaten Bauherren folgende Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden (s. a. Festsetzung des B-Plans unter Punkt 2.5 „Bodenschutz“). Im Übrigen wird auf das von einem Fachbüro erstellte Oberboden-Verwertungskonzept für die städtischen Erschließungs- und Sickerflächenarbeiten verwiesen (*ABU GmbH, 2014*).

Allgemein gültige Minimierungsmaßnahmen:

- Getrennte Sicherung und Lagerung (in Mieten) des abgeschobenen humosen Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens (s. S. 6)
- Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind fachgerecht weiter zu verwenden
- Bei Wiedereinbringung des Bodens, richtige Horizontabfolge beachten
- Verdichtungen des Bodens im Baustellenbereich sind zu vermeiden (keine Befahrung bei Nässe, keine Befahrung mit Radfahrzeugen außerhalb des Baufeldes)
- Keine Verunreinigung des Bodens durch Bauabfälle und Chemikalien

3.1.2 Schutzgut „Wasser“

Verlust der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen.

Minimierungsmaßnahme:

- Durch Pufferung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers in das eingeplante Versickerungsbecken (Flächengröße: 738 m²) am Nordwestrand des Baugebietes, ist keine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten (**M1**).

Minimierungsmaßnahme M1:

Gleichzeitig ist schutzgutübergreifend bei naturnaher Gestaltung und extensiver Bewirtschaftung des Versickerungsbeckens (je nach Entwicklung: 2-3 x Mahd ab Mitte Juni mit Abräumen) beim Schutzgut Biotop eine Aufwertung zu erwarten. Zum Bau der Böschungen und der Sohle darf nur wenig nährstoffreicher Oberboden verwendet werden. Für die Einsaat der Böschungen ist eine artenreiche Wiesenblümmischung (**Nr. 03 = Böschungsmischung** mit einem Blumen-/Kräuteranteil von 30%) von *Rieger-Hofmann* zu verwenden. Für die Sohlfläche des Beckens ist die Rieger-Hofmann-Mischung (**Nr. 06 = Feuchtwiese** mit einem Blumen-/Kräuteranteil von 50 %) jeweils aus dem Produktionsraum Nr. 8 zu verwenden. Im Bedarfsfall sind die Einsaaten alle 5-10 Jahre zu wiederholen.

3.1.3 Schutzgut „Klima / Luft / Mensch“

Durch die Versiegelung über die Erschließungsstraße und die Wohnbebauung wird die Umgebung mehr erwärmt als bei der bisherigen Grünlandnutzung. Insgesamt werden die klimatischen Verhältnisse und die Luftverunreinigung durch die zusätzliche Bebauung in dem kleinen Baugebiet aber nur geringfügig verändert.

Minimierungsmaßnahme:

- Durch den Kühleffekt der geplanten Streuobstbaumpflanzung im Südosten des Plangebietes, wird die thermische Aufheizung und die Schadstoffbelastung wieder etwas minimiert.

3.1.4 Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“

Die Planfläche des zukünftigen Baugebietes ist aufgrund der bereits bestehenden einreihigen Biotophecke entlang der ehem. Bahnlinie (Höhe: 4 - 7 m) nur von Nordosten von der Gemeindeverbindungsstraße und der L 318 noch einsehbar. Durch weitere Eingrünung am Eingriffsort kann die Fernwirkung eines Eingriffs gut minimiert werden.

Minimierungsmaßnahme M2:

Teilweiser Lückenschluss der Gehölzreihe am Nordostrand von Flst. 6016 bzw. Neuanlage eines auf 36 m Länge 3-reihigen, bzw. auf 6 m Länge 2-reihigen Gehölzstreifens auf der Nordostseite der Bahnlinie südlich der Alten Landstrasse (Flst. 6663/7 = Eigentümer Stadt) mit gebietsheimischen (autochtonen) Sträuchern und kleineren Bäumen (*Pflanzliste und weitere Vorgaben S. 23 im Anhang*).

3.1.5 **Schutzgut „Biotope und Arten“**

Durch die Minimierungsmaßnahme M2, mit dem vorgesehenen Lückenschluss der Biotopgehölzreihe (Nr. 8226-6244) auf Flst. 6016 mit weiteren Weißdornsträuchern (s. 3.1.4), findet eine Aufwertung der bisher lückigen, einreihigen Weißdornhecke statt.

Die Anlockwirkung durch zusätzliche Straßenbeleuchtung und die erlaubte Installation von PV-Anlagen auf den Einfamilienhäusern, stellt v.a. für nachtaktive Insektenarten unter Umständen eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die aber durch folgende Festsetzungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können:

Minimierungsmaßnahmen:

- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist nur eine nach unten gerichtete, niedrig installierte, und UV-arme Straßenbeleuchtung (LED Leuchtmittel oder Natriumdampf-Niederdrucklampe) zulässig (s. a. Festsetzung des B-Plans unter Punkt 1.10 „Außenbeleuchtung“).
- Zum weiteren Schutz von nachtaktiven Insekten ist nur die Verwendung von monokristallinen (Kreuzmuster erkennbar) und gleichzeitig entspiegelten PV-Modulen (Reflexionsgrad von max. 3 % je Seite) zulässig (s. a. Festsetzung des B-Plans unter Punkt 1.10 „Photovoltaik“).

Mit diesen festzusetzenden Minimierungsmaßnahmen sind keine anlage- betriebs- bzw. bau- bedingten erhebliche Beeinträchtigungen des nahe gelegenen FFH-Gebietes „Feuchtgebietskomplexe n. von Isny“ zu erwarten. Unter diesen Voraussetzungen ist auch keine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs.1 BNatSchG erforderlich.

3.2 Erfassung der Bebauung – Eingriffsbilanzierung (s. a. Karte S. 25)

Laut Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes „Urlau-Süd“ vom 08.07.2016, werden folgende maximalen Maße der baulichen Nutzung festgelegt:

- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = 2
- Höhe der Gebäude = 8,5 m

Bei der Eingriffsbilanzierung In punkto **Schutzgut Boden** ist die Grundflächenzahl das entscheidende Kriterium zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Ökopunkten. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Bau-/ Gewerbegrundstücks an, der maximal überbaut werden darf. Öffentliche Flächen wie Versickerungsbecken, Grünflächen oder Kinderspielplätze zählen nicht zu diesen Baulandflächen. Da die Grundflächenzahl bei Wohnbaugebieten durch Nebengebäude (Carport, Gartenhäuser etc.) sowie befestigte

Hofflächen /Zufahrten generell um bis zu 50 % überschritten werden darf, muss bei der Eingriffsbewertung gleich von der erhöhten Grundflächenzahl von **0,6** ausgegangen werden.

Laut Planunterlagen und Berechnungen des planenden Ingenieurbüros Fassnacht (Arnach) und des Stadtbauamtes, werden beim Schutzgut „**Boden**“ folgende Flächen durch die geplanten Baumaßnahmen versiegelt bzw. beeinträchtigt (Versickerungsbecken):

- Hausbauflächen brutto	=	8.877 m ²
(multipliziert mit GRZ von 0,6) = Nettohausbauflächen	=	5.326 m²
- Erschließungsstraße, Wendeplatz	=	1.476 m²
- Versickerungsbecken (Sohle + Böschung)	=	738 m²
Gesamt beeinträchtigte Fläche:	=	<u>7.540 m²</u>

Auf Grundlage der Bewertungsklassen (s. a. Seite 8) ergeben sich bei der oben berechneten Eingriffsfläche in der Tabelle 4, die folgende Zahl von negativen Ökopunkten.

Bodenart	Bewertungsklassen	Wertstufe	Ökopkt./m ²	Eingriffsfläche m ²	Summe
L	3 - 3 - 3	3,00	12,0	7 540	90 482

Tab. 4: Berechnung der Eingriffspunkte im Schutzgut Boden

Eine Gutschrift von Ökopunkten ergibt sich bei dem 738 m² großen Versickerungsbecken. Da hier keine Versiegelung stattfindet gehen die Bodenfunktionen nicht vollständig verloren.

Bodenart	Bewertungsklassen	Wertstufe	Ökopunkte/m ²	Fläche in m ²	Summe
L	1 - 1 - 1	1	4	738	2 952

Tab. 5: Berechnung der Gutschriftspunkte im Schutzgut Boden für das Versickerungsbecken

Das bedeutet unter Berücksichtigung dieser Gutschrift (2 952 Punkte) erfordert dieser Eingriff beim Schutzgut „**Boden**“ einen Ausgleichsbedarf von **87 530 Ökopunkten**.

Beim Schutzgut Landschaftsbild kann aufgrund der geringen Gebäudehöhe und der bereits bestehenden bzw. geplanten Eingrünung und der topographischen Lage auf eine Bilanzierung dieses Schutzgutes nach der Methode „Nohl“ verzichtet werden.

Beim Schutzgut Biotope werden in der folgende Tabelle zur Eingriffsbilanzierung sowohl der aktuelle Biotopwertbestand (s. a. 2.1.5 auf S. 9) als auch der Planungswert, berechnet nach der Biotopwertliste der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2011), einschließlich der Minimierungsmaßnahmen **M1 + M2** für das Plangebiet dargestellt.

Biotoptyp mit LfU-Nr.	Biotop-	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
-----------------------	---------	------------------	-------------------

	wert	Fläche m²	Ökopunkte	Fläche m²	Ökopunkte
BESTAND (F)					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	12	14 798	177 576		
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (1-reihig)	12	200	2 400		
33.41 Fettwiese m. Stand. (außerhalb Plangebiet=M2)	12	243	2 916		
Summe:		15 241	182 892		
PLANUNG (P)					
60.10 versiegelbare Bauungsfläche (GRZ: 0,6)	1			5 326	5 326
60.20 Erschließungsstrasse	1			1 476	1 476
nicht versiegelbare Baugebietsfläche, davon:					
33.41 M1=Fett-/Feuchtwiese mittlerer Stand.(Sickerbecken)	13			738	9 594
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich)	12			3 707	44 484
41.22 M2=Feldhecke m. Stand. 3-reihig (außerhalb Plangebiet)	15			243	3 645
41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (1-reihig)	12			200	2 400
60.50 Grünflächen (Restfläche von Bruttohausbaufläche)	4			3 551	14 204
Summe:				15 241	81 129
Differenz Ökopunkte zwischen Bestand u. Planung:					101 763

Tab. 6: Bilanzierung der Eingriffs- und Minimierungsflächen für das Schutzgut Biotope

Grundlage für die Bestands-Bewertung des Biotopwertes der Grünlandfläche auf Flst. 6016 ist der Bewertungsschlüssel des Kreisökologen (LRA-RV, 2014). Hier werden Fettwiesen mittlerer Standorte mit 22 Grünlandarten mit 12 Ökopunkten bewertet. Der 243 m² große Grünlandanteil außerhalb des Plangebietes (Heckenpflanzung), wird vom gleichen Landwirt identisch genutzt wie das Planflst. 6016, deshalb auch hier ein Biotopwert von 12 Punkten.

Nähere Angaben zur Minimierungsmaßnahme **M1** (Einsaat Böschung + Sohle des Versickerungsbeckens) unter Punkt 3.1.2 auf Seite 13.

Die Minimierungsmaßnahme **M2** (Heckenpflanzung) für das Schutzgut Landschaftsbild liegt

zwar 34 m außerhalb des Plangebietes, wurde aber aus thematischen Gründen der obigen Tabelle zugeordnet (s. a. unter Punkt 3.1.4 auf S. 13). Bei der Planbewertung dieser dreireihigen, absolut artenreichen Feldhecke mit einem Baumanteil von ca. 10 %, ist nach Ansicht des Autors bei einem zukünftigen Standraum von mindestens 6 m Breite, der Biotopwert von 15 Punkten angebracht. Diese Punktzahl ist auch damit begründet, dass dieser neue 42 m lange Heckenteil eine ideale Verbindung zu den bestehenden Bahndammhecken im Norden und Süden, darstellt.

Nach dieser Bilanzierung erfordert der Eingriff ins Schutzgut „Biotope“ einen Ausgleichsbedarf von **101 763 Ökopunkten**

4 AUSGLEICHS-/ KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Ergeben sich trotz Berücksichtigung aller möglicher Minimierungsmaßnahmen noch unvermeidbare erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, dann sind diese nach § 1a BauGB sowie §15 BNatSchG durch Ausgleichs- oder ggfls. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Kann dieser notwendige Ausgleichsbedarf nicht oder nur ansatzweise innerhalb des Plangebiets abgearbeitet werden, sind wenn möglich schutzgutbezogene, ansonsten schutzgutübergreifende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

4.1 Herleiten des Maßnahmenumfangs

Die Ökobilanz aus den auszugleichenden Eingriffen im Schutzgut Boden und Biotope ergeben ein Defizit von insgesamt **189 293 Ökopunkten** (s. a. Punkt 3.2).

Zur Deckung dieses Defizits können nach Absprache mit dem Auftraggeber, folgende flächigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, teilweise bereits durchgeführte und bereits im Kompensationsverzeichnis der LUBW eingebuchte, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, verwendet werden:

4.2 Kompensationsmaßnahme „K 1“ (s. a. Karte S. 26)

Die im südöstlichen Plangebiet liegende aber nicht zur Bebauung vorgesehene städtische Grünlandfläche auf **Flst-Nr. 6016 (Gmkg. Herlazhofen)** mit einer Fläche von 3707 m², soll sogar dauerhaft noch extensiver genutzt und zusätzlich mit 16 Hochstammobstbäumen bepflanzt werden (s. a. *Punkt 2.1.5*).

Dazu darf die mit 22 Grünlandarten bereits relativ artenreiche Fettwiese (s. *Evaluierungsbogen, S. 28 im Anhang*) mit einem Biotopwert von 12 Ökopunkten, im Idealfall vom

Bewirtschafter des angrenzenden Flst. 6014, ansonsten vom Bauhof der Stadt, zukünftig nur noch mit folgenden Bewirtschaftungsauflagen gemäht werden:

1. Bis zum Jahr 2018 = 3 malige Aushagerungsmahd ohne Düngung
2. Ab 2019 = 2-3 x Mahd ab 10.06. (2. Schnitt ca. 8 Wochen nach dem 1. Schnitt)
3. Maximal Rinderfestmistdüngung alle 3 Jahre und keine Neueinsaat von Grünland
4. keine Verwendung von Mähaufbereitern und Pflanzenschutzmitteln
5. das gemähte Schnittgut muss von der Fläche abgeräumt werden; kein Mulchen
6. entlang der ca. 100 m langen Biotophecke darf ein ca. 2 m breiter Saum erst beim letzten Schnitt mitgemäht werden.

Aufgrund dieser Nutzung wird sich die Fläche relativ kurzfristig in eine artenreichere Fettwiese mittlerer Standorte mit einem Biotopwert von 13 Punkten entwickeln.

Um jegliche Beeinträchtigungen dieser Grünlandfläche während der Haus-Bauphase auszuschließen, ist seitens der Stadt diese Fläche durch einen stabilen Zaun, abzutrennen.

Ergänzend sollen verteilt auf einer ca. 3.200 m² großen Grünlandfläche (Fläche von ca. 505 m² entlang der Hecke wird abgezogen) insgesamt 16 Hochstamm-Apfelbäume auf einer stark wachsenden Sämlingsunterlage (*Pflanzenliste und weitere Vorgaben S. 24 im Anhang*) mit einem Mindestabstand von 12,5 Metern von Stamm zu Stamm bzw. zur Biotophecke gepflanzt werden. Es ist angedacht, dass wenn möglich jeder der 16 Bauherren eine Patenschaft für einen der Bäume übernehmen soll und dann auch für die Obsternte zuständig ist.

Bei der Pflanzung der Bäume und der dauerhafte Pflege desselben, muss die Stadt folgende Punkte beachten:

1. Pflanzung mit Wühlmauskorb
2. Stabilisierung der Bäume durch ein Pfahlgerüst + Anlegen einer Verbisschutzspirale
3. Die ersten 5 Jahre Offenhalten einer Baumscheibe mit dem Radius von 0,5 Meter
4. regelmäßige Leitast- und Kronenpflege (die ersten 10 Jahre zweijährlich, dann 5-jährlich).

Durch die Pflanzung des Streuobstbestandes mit großteils regionaltypischen und bereits bewährten Sorten, wird der Grünlandbiotopwert nochmals um 4 Punkte pro m² verbessert.

Biototyp mit LfU-Nr.	Biotopwert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
		Fläche m ²	Ökopunkte	Fläche m ²	Ökopunkte
BESTAND (F)					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	12	3 707	44 484		

Summe:		44 484		
PLANUNG (P)				
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13		3 707	48 191
45.40b Streuobstbestand (auf Biotoptyp 33.41)	4		3 202	12 808
Summe:				60 999
Differenz Ökopunkte zwischen Bestand u. Planung:				16 515

Tab. 7: Bilanzierung der Ausgleichsfläche K1 für das Schutzgut Biotope

Damit ergibt sich durch die Anlage des Streuobstbestandes mit gleichzeitiger Extensivierung des Grünlandes ein Gewinn von **16 515 Ökopunkten** für die Kompensationsmaßnahme K1.

4.3 Kompensationsmaßnahme „K 2“ (s. a. Karte S. 27)

Als weitere flächige, allerdings planexterne Ausgleichsmaßnahme, ist die Extensivierung der städtischen Grünlandfläche mit der Flst-Nr. **6148 (Gmkg. Herlazhofen)** knapp 1 km sw. des Plangebietes innerhalb des LSG „Badsee“, vorgesehen. Die vorgesehene Extensivierung widerspricht nicht dem Schutzzweck der LSG-Verordnung. Die bisher mit Pachtvertrag von einem Biobetrieb bewirtschaftete 0,9208 ha große Fläche, stockt auf Niedermoor bzw. Hochmoorboden und wird durch 2 relativ tiefe und trockenfallende Grenzgräben entwässert (Räumung mit der Grabenfräse alle 2-3 Jahre). Drainagen sind in der Fläche nicht vorhanden. Die Bewirtschaftung erfolgt durch eine 2-malige Heu- und eine 1-malige Silagenutzung in der Regel ab Ende Mai/Anfang Juni mit 2-maliger Gülledüngung/Jahr. Bei einer Bestandserhebung am 04.07.2016 (noch 1. Aufwuchs !) konnten auf dieser großteils relativ feuchten Fläche insgesamt 30 Grünlandarten mit einigen typischen Nasswiesenzeigern wie Bachkratzdistel (sehr wenig), Flatterbinse, Wiesenknöterich und Waldsimse, festgestellt werden (s. *Evaluierungsbogen, S. 29 im Anhang*). Eine Einstufung des Grünlandes als artenreiche „Fettwiese mittlerer Standorte“ und feuchter Ausprägung mit einem **Biotopwert von 15 Ökopunkten** ist daher gerechtfertigt.

Um den Grünlandbestand zu optimieren, darf die Moorwiese zukünftig nur noch mit folgenden Bewirtschaftungsauflagen und einer kostenlosen Nutzungsvereinbarung gemäht werden:

1. **In 2018 = 3 malige Aushagerungsmahd ohne Düngung**
2. **Ab 2019 = 2 x Mahd frühestens ab 15.06.** (2. Schnitt ca. 8 Wochen nach dem 1. Schnitt)
3. **keine Düngung bis auf eine Festmistdüngung (100 dt/ha alle 2 Jahre) ab 2021** (zur Verhinderung der Wasserkreuzkrautproblematik)

4. keine Verwendung von Mähaufbereitern und Pflanzenschutzmitteln
5. das gemähte Schnittgut muss von der Fläche abgeräumt werden; kein Mulchen
6. keine Grünlandnachsaat mit einer weidelgrasbetonten Mischung
7. auf wechselnden Flächen dürfen je Schnitt ca. 5 % Struktur nicht mitgemäht werden
8. keine weitere Vertiefung der 2 Grenzgräben (max. 80 cm im Süden) und Räumung nur in Absprache mit der Stadt Leutkirch.

Aufgrund dieser Nutzung wird sich nach Ansicht des Autors die Fläche mittelfristig in eine mäßig artenreiche „Nasswiese“ mit einem Biotopwert von 19 Punkten entwickeln.

Biotoptyp mit LfU-Nr.	Biotopwert	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
		Fläche m ²	Ökopunkte	Fläche m ²	Ökopunkte
BESTAND (F)					
33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (artenreich)	15	9 208	138 120		
PLANUNG (P)					
33.20 Nasswiese	19			9 208	174 952
Differenz Ökopunkte zwischen Bestand u. Planung:					36 832

Tab. 8: Bilanzierung der Ausgleichsfläche K2 für das Schutzgut Biotope

Da eine Hochmoorteilfläche des Flst. mit 0,1132 ha aufgrund der Grünlandgrundwertzahl von nur 34 ein „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ darstellt (s. a. S. 7), ergibt die vorgesehene Nutzungsextensivierung über das Schutzgut Boden noch ein Plus von 3 Ökopunkten/m², also insgesamt **3 396 Ökopunkte**.

Mit diesem Plus ergibt sich durch die Extensivierung des Moorgrünlandes ein Gewinn von insgesamt **40 228 Ökopunkten** für die Kompensationsmaßnahme K2.

4.4 Kompensationsmaßnahme „K 3“

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist die Ausbuchung von Ökopunkten folgender bereits vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, vom Ökokonto/ Kompensationsverzeichnis der Stadt Leutkirch vorgesehen:

- Flächentausch im “NSG Moosmühle“ (Gmkg. Leutkirch/Wuchzenhofen)
Hier wurden 2015 über einen freiwilligen Landtausch des Flurbereinigungsamtes eine ehemalige 0,69 ha große, private Silomaisackerfläche, teilweise auf Niedermoor, entlang des Neumühlebaches durch eine Neueinsaat in ext. genutztes und jetzt städtisches Grünland umgewandelt. Damals bilanzierter Gewinn an Ökopunkten = **26 745 Ökopunkte**.

- Dammsanierung „Krählohweiher“ (Gmkg. Leutkirch)
Hier wurde bereits in 2013 der beschädigte Weiherdamm grundlegend von der Stadt saniert. Diese punktuelle Maßnahme mit großer Flächenwirkung wurde damals über den Kostenansatz in das Kompensationsverzeichnis der LUBW eingebucht. Derzeitiger Ökopunktstand = **30 404 Ökopunkte**.
- Wiederherstellung der linearen Durchgängigkeit im Tobelbach (Gmkg. Reichenhofen)
Hier wurde ebenfalls im Jahr 2013 vier Wanderungshindernisse innerhalb des naturnahen Bachlaufes von der Stadt beseitigt. Das Restguthaben bei dieser ebenfalls punktuellen Maßnahme beträgt = **17 914 Ökopunkte**.

Insgesamt ergeben sich aus diesen 3 vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch, ein Gewinn von **75 090 Ökopunkten** für die Kompensationsmaßnahme K3.

4.5 Kompensationsmaßnahme „K 4“

Die noch fehlenden 57 460 Ökopunkte sollen aus der von der UNB bereits genehmigten (s. Mail von Gerolf Maucher an Michael Krumböck vom 16.03.2017), aber erst im Sommer 2017 umzusetzenden Ökokontomaßnahme „Bau des Amphibienleitsystems an der L309 in Sebastianssaul“ (Gmkg. Reichenhofen), generiert werden.

Diese nach dem monetären Bewertungsansatz abzurechnende Ausgleichsmaßnahme, ergibt bei maximal anrechenbaren Baukosten von 220.000.- EURO, ein Plus von 880.000 Ökopunkten. Diese Maßnahme wird/wurde von der Stadt bereits in das Kompensationsverzeichnis eingebucht.

4.6 Gesamtbilanzierung

Die abschließende Gesamtbilanzierung zeigt, dass durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen der Ausgleichsbedarf für die zwei betroffenen Schutzgüter zu 100 % abgedeckt ist.

Ausgleichsbedarf und Kompensationsmaßnahmen	Ökopunkte
Schutzgut Boden (s. S. 14)	- 87 530
Schutzgut Biotope (s. S. 15)	- 101 763
Ausgleich durch K 1 (s. S. 17)	+ 16 515
Ausgleich durch K 2 (s. S. 19)	+ 40 228
Ausgleich durch K 3 (s. S. 20)	+ 75 090
<u>Ausgleich durch K 4 (s. S. 21)</u>	<u>+ 57 460</u>
Differenz Ausgleichsbedarf / Kompensationsmaßnahmen	0

Tab. 9: Gesamtbilanzierung von Eingriff + Ausgleich

4.7 Zeitliche Umsetzung + Sicherung der Maßnahmen

Die zeitliche Umsetzung der Minimierungsmaßnahme M1 + M2 (Einsaat Retentionsbecken bzw. Pflanzung Gehölz) sollte nach Fertigstellung des Beckens bzw. bei der Gehölzpflanzung spätestens im Frühjahr 2018 erfolgen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme K1 (Aufstellung Bauzaun vor Streuobstwiese) bereits ab Baubeginn, (Extensivierung Grünland + Pflanzung Streuobstbestand) nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens im Herbst 2018. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme K2 (Extensivierung Moorwiese) im Frühjahr 2018.

Zur Sicherung der vorgesehenen dauerhaften Kompensationsmaßnahmen K1 + K2 ist eine Selbstverpflichtungserklärung aufzustellen.

4.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ein Umweltbericht umfasst grundsätzlich auch eine Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) für unvorhersehbare Wirkungen des Vorhabens.

In Bezug auf die hier relevanten Schutzgüter und der standortbezogenen Auswirkungen sollte die zukünftige Entwicklung der Einsaatmischung beim Versickerungsbecken (M1) und die Extensivflächenentwicklung bei den Kompensationsmaßnahmen (K1+K2), spätestens nach 3 und erneut nach 6 Jahren nach erfolgter Umsetzung evaluiert und dokumentiert werden. Zur Kontrolle der Amphibienleiteinrichtung in Sebastianssaul (K4) bedarf es im Abstand von 2, 4, 6 Jahren einer Überprüfung der Funktionalität der Anlage sowie einer Laichzählung im Frühjahr.

Gemäß § 4(3) BauGB obliegt den zuständigen Behörden die Verpflichtung, auf entsprechende unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen hinzuweisen. Diesbezüglich liegen aber keine Hinweise vor.

5 LITERATUR

ABU GmbH, Bad Saulgau: Bodenkundliche Bestandsaufnahme/ Bodenmanagementkonzept im Auftrag der Stadt Leutkirch (21.01.2015)

fm geotechnik, Altusried: Geotechnischer Bericht im Auftrag der ABU GmbH (02.12.2014)

Landratsamt Bodenseekreis + Ravensburg + Sigmaringen: Einheitliches naturschutzfachliches Bewertungsmodell (01.07.2012)

Landratsamt Ravensburg, Dr. Sepp Bauer: Zielartenerfassung im Landkreis Ravensburg, Band 5 (2010)

Landratsamt Ravensburg, Bertrand Schmidt: Wirtschaftswiesen bei E-/Ausgleichsflächenbewertungen und im Ökokonto (09/2014)

LUBW Karlsruhe: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23-Bodenschutz (2010)

LUBW Karlsruhe: Kartendienst mit synthetischem Windatlas (1999)

Müller-BBM, Karlsruhe: Geruchsimmissionsprognose für Urlau-Süd (06.11.2014)

Rieger-Hofmann GmbH: Wildblumenmischungen für Wiesen in der freien Landschaft (Katalog 2016/17, S. 32 + 38); Internet: www.rieger-hofmann.de

Umweltministerium Baden-Württemberg (UM): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe (2006)

Zurmöhle H.-J., Waldkirch: Amphibienschutzmaßnahme Sebastianssaul (2017)

ANHANG

Pflanzliste für den 36 m langen, dreireihigen bzw. 6 m langen zweireihigen Gehölzstreifen auf Flst. 6663/7 am Nordostrand des Baugebietes (Minimierungsmaßnahme M2:)

<u>Deutscher Artnamen</u>	<u>Lat. Artnamen</u>	<u>Anzahl:</u>
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum	5
Eberesche	Sorbus aucuparia	2
Feldahorn	Acer campestre	5
Haselnuss	Coryllus avellana	5
Hartriegel Roter	Cornus sanguinea	5
Hundsrose	Rosa canina	10
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	10
Schlehdorn	Prunus spinosa	10
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	5
Vogelkirsche	Prunus avium	2
Weißdorn	Crataegus laevigata	10
Wollschneeball	Viburnum lantana	10
<u>Gesamt:</u>		<u>79 Gehölze</u>

Sonstige Vorgaben:

- Nur Verwendung von gebietsheimischem (autochtonem) Pflanzmaterial
- Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1.50 m; **Bäume** und größere Sträucher (Feldahorn, Hasel, Schwarzer Holunder + Weißdorn) nur in die mittlere Reihe, dabei alle 9 m ein Baum setzen; bis auf die großen Straucharten, Sträucher immer paarweise nebeneinander setzen; die Gehölze der mittleren Pflanzreihe mit 75 cm Versatz zu Reihe 1 und 3 setzen
- die 4 Bäume mit Kokosfaserstrick an einem Pfahl befestigen
- 2 Jahre lang nach der Pflanzung einmaliges Ausmähen der Pflanzen im Sommer.

Pflanzliste für den Streuobstbestand auf der Südostseite von Flst. 6016

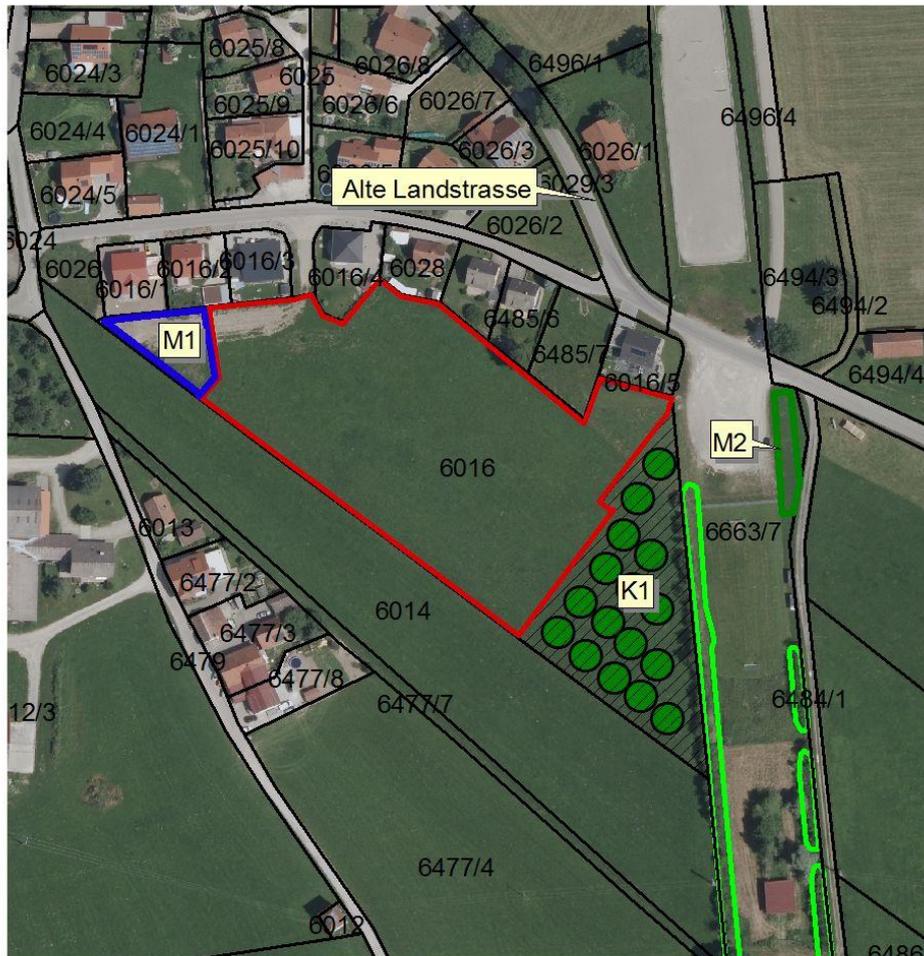
(Kompensationsmaßnahme K1:)

<u>Deutscher Artname</u>	<u>Anzahl:</u>
Berner Rosenapfel	2
Brettacher	3
Hauxapfel	3
Jakob Fischer	3
Kaiser Wilhelm	3
Oberländer Himbeerapfel	<u>2</u>
Gesamt:	16 Bäume

Sonstige Pflanzvorgaben:

- Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 12,50 m; Gleiche Sorten in einer Gruppe setzen
- Pflanzung mit Wühlmauskorb
- die Bäume durch ein Pfahlgerüst mit 3 Pfählen + Kokosfaserstrick stabilisieren, Befestigung einer Verbißschutzspirale
- Baumscheibe mit einem Durchmesser von ca. 1 m mindestens 5 Jahre lang mit einer Mulchschicht aus Gras frei halten.

Flst. 6016 "Stadt Leutkirch" Gmd. Leutkirch, Gmkg. Herlazhofen, Flur 0 Übersichtskarte mit M1+M2 + K1



Bebauungsfläche



2-3 x Mahd ab 10.06. ohne Düngung



Streuobstbestand



§ 32-Biotop



1:2000

Flst. 6148 "Stadt Leutkirch" Gmd. Leutkirch, Gmkg. Herlazhofen, Flur 0 Übersichtskarte mit K2



2 x Mahd ab 15.06.



§ 32-Biotop



Graben/Bach



1:3000

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Herlazhofen
Teilort Urlaub



Bebauungsplan
Urlaub – Süd

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
Fachbereich Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Susanne Bischofberger

Leutkirch im Allgäu, 01.06.2017

Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan „Urlau Süd“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.05.2017 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurde ein Baugrundgutachten und eine Geruchsimmissionsprognose erstellt sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3, § 4 BauGB).

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
 - der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - der geprüften Planungsalternativen
- beizulegen.

1. Artenschutz

Für das Schutzgut Arten stellen lediglich die östlich der ehemaligen Bahnlinie angrenzenden Grünland- und teilweise Ackerflächen nach dem Zielartenkonzept des Landkreises (LRA-RV, 2010), einen Priorität-1 Lebensraum (aktuelles Brutvorkommen) für die Vogelart „Feldlerche“ dar. Das nächste sichere Brutvorkommen dieser Art befindet sich aber erst in ca. 600 m Entfernung auf Flächen östlich der L 318. Der Lebensraum der Zielart „Feldlerche“ ist durch die Baumaßnahmen deshalb weder direkt, noch indirekt betroffen.

Andere Vogelarten sind unter Umständen durch das Näherrücken der Bebauung an das kartierte westliche Biotopgehölz entlang der ehemaligen Bahnlinie betroffen. Ein morgendlicher Vorort-Termin am 23.06.2016 im Bereich dieses Gehölzstreifens und des dahinter liegenden Sportplatzes bzw. des Grünlandes bis zur Höhe des Heustadels/ Schafstalles, ergab den Bestand folgender Brutvogelarten: Amsel, Buchfink, Grauschnäpper (brüdet im Schafstall), Mönchsgrasmücke und Wacholderdrossel. Diese Vögel sind zwar nach § 44 bzw. 54 BNatSchG besonders geschützte, aber keine streng geschützten Tierarten. Die geplante Pflanzung der an das Biotop angrenzenden Streuobstwiese (K1), stellt für die meisten dieser Vogelarten sogar eher einen zusätzlichen Brut- bzw. Nahrungslebensraum dar. Damit wird gegen den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG nicht verstoßen.

Bewertung: Die geplanten Baumaßnahmen haben für das Schutzgut Arten deshalb nur eine geringe Bedeutung.

2. Umweltbelange / Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Im Umweltbericht ist dargelegt, inwieweit das Gebiet als Planungsabsicht erforderlich ist und welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch/Wohnen/Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet, sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Durch folgende Festsetzungen soll eine Verminderung des Eingriffs erzielt werden:

- Oberboden ist zu Beginn der einzelnen Baumaßnahmen zu sichern und wieder einzubauen. Überschüssiger Oberboden ist sinnvoll wiederzuverwerten. Bei Wiedereinbringung des Bodens ist die richtige Horizontabfolge beachten. Verdichtungen des Bodens im Baustellenbereich sind zu vermeiden. Keine Verunreinigung des Bodens durch Bauabfälle und Chemikalien.
- Rückhaltung von Niederschlägen auf den Grundstücken (Dachbegrünung, Versickerungsbecken)

- Naturnahe Gestaltung und extensive Bewirtschaftung des Versickerungsbeckens.
- Streuobstbaumpflanzung im Südosten des Plangebietes zur Minimierung der thermischen Aufheizung und die Schadstoffbelastung.
- Teilweiser Lückenschluss der Gehölzreihe am Nordostrand von Flst. 6016 bzw. Neuanlage eines auf 36 m Länge 3-reihigen, bzw. auf 6 m Länge 2-reihigen Gehölzstreifens auf der Nordostseite der Bahnlinie südlich der Alten Landstrasse (Flst. 6663/7 = Eigentümer Stadt) mit gebietsheimischen (autochtonen) Sträuchern und kleineren Bäumen
- Pflanzen von standortgerechten Bäumen und Hecken
- Insektenschutz durch UV-arme Straßenbeleuchtung und entspiegelten PV-Modulen.

Darüber hinaus sind Kompensationsmaßnahmen wie die Pflanzung von Hochstammobstbäumen und Extensivierung der Streuobstwiese neben dem Baugebiet wie auch die Extensivierung einer Grünlandfläche im LSG Badsee festgesetzt, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen. Ein weiterer Ausgleich wurde über die Ausbuchung von Ökopunkten vom Kompensationsverzeichnis der Stadt Leutkirch und der Amphibienschutzmaßnahme in Sebastianssaul vorgenommen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der gemachten Äußerungen und Erörterungen ist der Abwägung zu entnehmen.

4. Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Äußerung gebeten.

Die fachlichen Stellungnahmen konnten entweder im Bebauungsplan berücksichtigt werden oder wurden vom Gemeinderat im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Nach Abwägung mit anderen Planungsalternativen wurde nach Abwägung mit anderweitigen Möglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels die zur Minimierung negativer Umweltauswirkungen am besten geeignete Lösung gewählt.

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Erweiterung von Wohnbebauung, angrenzend an bestehende Bebauung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt.