



# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

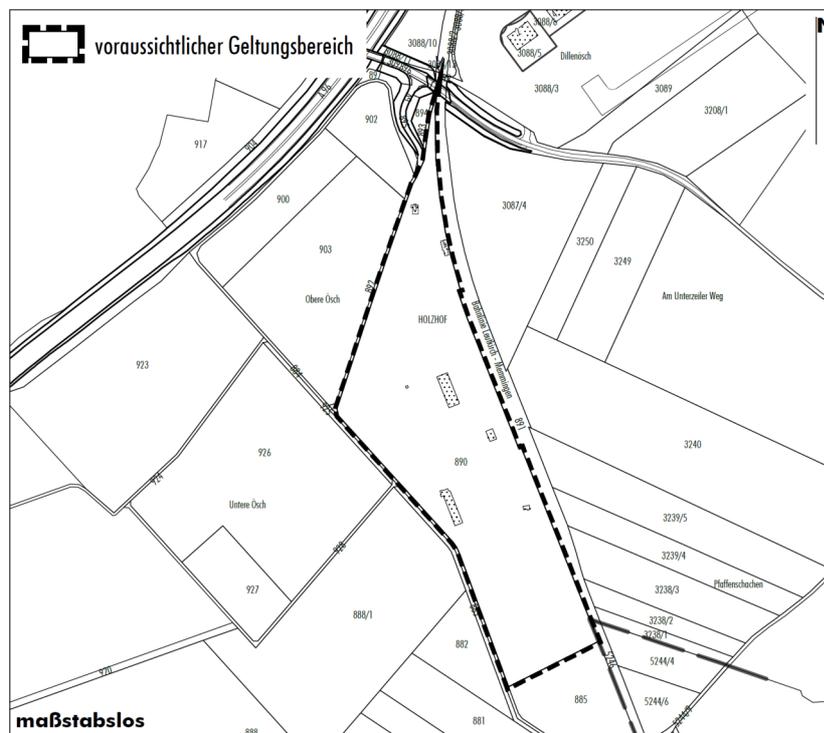
## Öffentliche Bekanntmachung

### Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.12.2019 den Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung jeweils in der Fassung vom 15.11.2019 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Leutkirch im Allgäu und umfasst das Grundstück mit der Flst.-Nr. 890. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt.



Die externen Ausgleichsflächen befinden sich direkt westlich an das Plangebiet angrenzend auf den Grundstücken mit den Flst.-Nr. 884 (Teilfläche), 923 (Teilfläche), 924 (Teilfläche) und 926. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Flächen im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.

#### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2019 und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu (Spitalgasse 1, 88229 Leutkirch im Allgäu), Ebene 3, während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage sowie am 2. und 3. Januar 2020 geschlossen ist.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 15.11.2019 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet s.u. eingesehen werden.

## Umweltbezogene Stellungnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine **Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der **Umweltprüfung** wurden bearbeitet

- die notwendigen floristischen / vegetationskundlichen und faunistischen Erhebungen,
- die vorhabenbezogene (Projekt-) Umweltverträglichkeitsstudie (UVS),
- die gebietsbezogene Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie (FFH-VP), da ein Natura 2000-Gebiet mittelbar betroffen ist,
- die Abarbeitung artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags (AFB)

sowie

- grünordnerische Planungsbeiträge mit
  - Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (jeweils unter Beachtung der notwendigen – auf Landschaft und Naturhaushalt bezogenen – Vermeidungs- und Minimierungsstrategien bzw. der vorhabenbezogenen Optimierungsstrategien),
  - grünordnerischem Konzept sowie Festsetzungen für gebietsinterne Maßnahmen,
  - Kompensationskonzept und Festsetzungen für gebietsexterne Maßnahmen.

Die **Ergebnisse der Umweltprüfung** sind im **Umweltbericht** in der Fassung vom 15.11.2019 dokumentiert. Der **Umweltbericht** wird im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt.

Der Umweltbericht umfasst Ausführungen / Erläuterungen zu den Themen:

- Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf den Planbereich beziehen (Regionalplan; Flächennutzungsplan / Landschaftsplan; Natura 2000-Gebiete; weitere Schutzgebiete / Biotope).
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung; darin die Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung bzw. Durchführung der Planung und deren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Umweltnutzungen
  - Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt // Naturschutz,
  - Boden, Geologie und Fläche // Land- und Forstwirtschaft,
  - Wasser // Wasserwirtschaft,
  - Klima / Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
  - Landschaft (Landschaftsbild / Landschaftserleben),
  - Mensch, Kulturgüter und Sachgüter // Erholungsnutzung

sowie

- eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern.

[Hinweis 1:

Die Umweltsituation wurde auf der Grundlage zahlreicher Fachgutachten wie

- Bodenuntersuchung,
- vegetationskundliche Erkundungen,
- faunistische Erhebungen,
- artenschutzfachliche Beurteilung

beschrieben und beurteilt; stichwortartige Angaben zu den Inhalten der Fachgutachten siehe unten unter Anlagen U.]

[Hinweis 2:

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden auf der Grundlage zahlreicher Fachgutachten, so. z. B. zu den Themen

- Verkehr,

- Verkehrs- und Gewerbelärm,
- Luftschadstoffbelastung durch Verkehr und Gewerbe,
- Entwässerung,
- Baugrund,
- Sichtfeldanalyse

ermittelt, beschrieben und bewertet; stichwortartige Angaben zu den Inhalten der Fachgutachten siehe unten unter Anlagen V.]

- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung.
- Beschreibung der Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung der Planung.

Dem Umweltbericht sind eine Vielzahl von „Vorhabenbezogenen Anlagen“ und „Umweltbezogene Anlagen“ zugeordnet; diese werden ebenfalls im Rahmen der Offenlage ausgelegt und sind nachfolgend gelistet:

### **Anlagen V- Vorhabenbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen**

#### **V1 Erfassung teilversiegelter und versiegelter Flächen**

- Doppelmayr Immobilien GmbH - Bauabteilung, Wolfurt (August 2018)

sowie

Büro Eberhard + Partner, Konstanz (Juni 2019)

Inhalt:

Dokumentation der Art der Flächenbeschaffenheit (Art und Umfang des Versiegelungsgrades) innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches in Text, Tabelle und Karte.

#### **V2 Geologie / Baugrund / Versickerung**

- „Grst. 890, Reichenhofen - Leutkirch - Geotechnisch-Geologische Bewertung/ Gründungssituation“ sowie Ergebnisse „Versickerung im Baggerschurf“, 3P Geotechnik ZT GmbH, Bregenz (November 2018)

Inhalt:

Beschreibung der Untergrundsituation und somit der Versickerungskapazitäten/-eigenschaften im Bebauungsplan-Geltungsbereich auf der Grundlage von Baggerschürfen.

#### **V3 Entwässerungskonzeption**

- B-Plan „GE Ehemaliger Holzhof Unterzeil“ - Entwässerungskonzeption

Fassnacht Ingenieure GmbH, Wurzach-Arnach (Oktober 2019)

Inhalt:

Erläuterung der gewählten Entwässerungskonzeption in Text und Karte.

Die Entwässerung erfolgt über eine zentrale Versickerungsmulde, um hydraulische Beeinflussungen der Vorflut zu vermeiden und die Grundwasserneubildung im Gebiet nicht maßgeblich zu mindern. Die notwendigen Berechnungsparameter / -nachweise sind dokumentiert.

#### **V4 Betriebsbeschreibung und Energieaudit**

- Betriebsbeschreibung Werk „Hohe Brücke“ in Wolfurt

Fa. Doppelmayr, Wolfurt

- Vom Energieaudit über das Werk Hohe Brücke nach Leutkirch - Auswertung Energieaudit 01 / 2019 Smartbridge - Dipl.-Ing. Dr. Bertram Schedler, Technische Unternehmensberatung, A - Eichenberg (Januar 2019)

Inhalt:

Die Betriebsbeschreibung enthält Angaben / Prognosen zum zukünftigen Verkehrsaufkommen, zu betrieblichen Emissionen und Ähnlichem mehr.

#### **V5 Flugsicherheit / Bauhöhenbeschränkung**

- Lageplan „Zulässige Bauhöhen“

PROJECT:airport GmbH, Büro Stuttgart (August 2017)

- Plan „Holzhofgelände Flurstück 890 / Höhen aus DGM-BW 2002“  
sowie

Plan „Maximale Bauhöhen bezogen auf NN-Höhen (Status 130)“

Vermessungen / Geoinformation

Klein und Leber GbR, Weingarten (September 2017)

Inhalt:

Raum- bzw. flächenbezogene Angaben zu den max. Bauhöhen im Einflugbereich des Verkehrslandeplatzes Leutkirch-Unterzeil.

#### **V6 Hinweise zur Beleuchtungskonzeption**

- Lichtleitlinie (Auszug)

LAI (2001)

- Künstliche Lichtquellen - Naturschutzfachliche Empfehlungen

Geiger Arno, Kiel Ernst-Friedrich, Woike Martin (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, NRW; April 2007)

- Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie // Auszüge)

Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Brandenburg (2014)

- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Auszüge)

Schweizerische Vogelwarte Sempach

- Infobroschüre „Ratgeber für umweltfreundliche Außenbeleuchtung“

Inhalt:

Konzeptionelle Vorschläge und konkrete Beispiele zur Ausgestaltung der zukünftigen Innen- und Außenbeleuchtung für den Bebauungsplan, um nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung (Mensch / Landschaft / Tierwelt / ...) zu minimieren.

#### **V7 Hinweise in Sachen Fassadengestaltung / Vogelschlag**

- Grundsätzliche Hinweise zur Fassadengestaltung zukünftiger baulicher Anlagen zur Vermeidung von Vogelschlag Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks - Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen auf Grundlage einer Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“

Inhalt:

Konzeptionelle Hinweise und konkrete Beispiele zur Ausgestaltung / Ausformung / Materialverwendung der Fassaden- und Glasflächen für den Bebauungsplan, um nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung (Mensch / Landschaft / Tierwelt / Kulturlandschaft) zu minimieren.

#### **V8 Verkehrsuntersuchung**

- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzof Unterzeil“

Modus Consult, Ulm (Mai 2019)

Inhalt:

Die Verkehrsuntersuchung liefert eine Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens resultierend aus der geplanten Gebietsentwicklung und zeigt die Verkehrszunahme im räumlich zugeordneten Straßennetz auf.

#### **V9 Lärmuntersuchung - Verkehrslärm und Gesamtlärm**

- Lärmuntersuchung Verkehrslärm und Gesamtlärm „Gewerbegebiet ehemaliger Holzof Unterzeil“

Modus Consult, Ulm (Juni 2019)

Inhalt:

Aufbauend auf der Verkehrsprognose werden die zukünftige Lärmsituation entlang des relevanten Straßennetzes sowie die zukünftige Gesamtlärmbelastung resultierend aus Bahnlärm und Kfz-Lärm ermittelt (jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum). Alle Ergebnisse fallen für den räumlich dem Vorhabensbereich zugeordneten Belastungsbereich unkritisch aus.

#### **V10 Lärmuntersuchung – Gewerbelärm**

- Große Kreisstadt Leutkirch i. Allgäu – Schalltechnische Untersuchung zur Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“

Büro Sieber, Lindau (Mai 2019)

- Große Kreisstadt Leutkirch i. Allgäu – Ergänzende schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“

Büro Sieber, Lindau (Juni 2019)

Inhalt:

Die Gewerbelärmuntersuchung zeigt die Lärmimmissionen in der Umgebung des projektierten Bebauungsplanes für den Tages- und Nachtzeitraum auf. Grundlage sind sog. Emissionskontingente, die für die Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches festgelegt werden, um nachteilige, d. h. über den Immissionsrichtwerten liegende Lärmbelastungen an / in benachbarten Siedlungsbereichen auszuschließen.

#### **Anlagen U – Umweltbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen**

##### **U1 Module der Umweltprüfung / inhaltliche Anforderungen**

- Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks – Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen

Inhalt:

Dargelegt / erläutert werden die maßgeblichen inhaltlichen „Bausteine“, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bearbeiten sind.

##### **U2 Informationen zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben**

- Gegenüberstellung Festlegungen / Definitionen Regionalplan 2020 < > Regionalplan 1996

- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg (Februar 2019)

Inhalt:

Der derzeit noch rechtskräftige Regionalplan (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben) stammt aus dem Jahr 1996; er befindet sich derzeit in Fortschreibung. Der Offenlage-Entwurf vom Juli 2019 liegt vor. In der Anlage U2 werden die maßgeblichen inhaltlichen Unterschiede erläutert.

##### **U3 Flora / Vegetation – Erhebungen**

- Botanisch-landschaftsökologische Untersuchungen zum Bebauungsplan GE „Ehemaliger Holzhof Unterzeil“ bei Leutkirch

Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe (September 2018)

Inhalt:

Das Fachgutachten Flora / Vegetation dokumentiert die für den Gesamtuntersuchungsraum vorgenommenen Erhebungen der Biotopstruktur (Vegetation und Flora)

##### **U4 Fauna – Erhebungen**

- Stadt Leutkirch / Bebauungsplan GE „Ehemaliger Holzhof Unterzeil“ – Faunistische Bestandserhebungen

Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt (Juni 2019)

Inhalt:

Das Fachgutachten Fauna dokumentiert die für den Gesamtuntersuchungsraum vorgenommenen Erhebungen zu den repräsentativen bzw. schutzwürdigen Tierarten(gruppen).

##### **U5 Karten zur Raumanalyse (Teil C des Umweltberichtes)**

- Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks – Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen (Juni 2019)

Inhalt:

Die Karten zur Raumanalyse zeigen die räumlichen Gegebenheiten für alle relevanten Umweltschutzgüter und Umweltnutzungen auf und beinhalten auch flächenbezogene Bewertungen. Die Raumanalysekarten sind die unverzichtbare Ergänzung zu den Raumanalysetexten im Umweltbericht.

#### **U6 Fauna – Artenschutzfachbeitrag**

- Stadt Leutkirch – Bebauungsplan GE „Ehemaliger Holzof Unterzeil“ – Artenschutzfachbeitrag  
Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt (Oktober 2019)

Inhalt:

Im Artenschutzbeitrag werden detaillierte vorhabenbezogene Konflikte mit (streng) geschützten Tierarten(gruppen) benannt. Es werden Optionen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Konflikten aufgezeigt und es wird letztendlich bewertet, ob artenschutzfachliche bzw. –rechtliche Verbotstatbestände (gem. § 44 BNatSchG) ausgelöst werden. Dies wird im konkreten Fall verneint.

#### **U7 FFH-VP**

- Natura 2000 / FFH-Verträglichkeitsprüfung

Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks – Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen (August 2019)

Inhalt:

In der FFH-VP wird geprüft, ob es vorhabenbedingt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Kulisse bzw. von deren maßgeblichen Bestandteilen kommt. Dies wird im konkreten Fall verneint.

#### **U8 Sichtfeldanalyse**

- Unterlagen Sichtfeldanalyse

Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks – Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen  
(April und September 2019)

Inhalt:

Die Sichtfeldanalyse verdeutlicht, in welchem räumlichen Umgriff die zukünftige Bebauung des Bebauungsplan-Gebietes zu sehen ist (worst case) und ob die Blickbeziehungen zwischen relevanten Kulturdenkmalen in der Landschaft maßgeblich beeinträchtigt werden.

#### **U9 Kompensation**

- Maßnahmenverzeichnis (planinterne und planexterne Maßnahmen)

Eberhard + Partner GbR – Entwicklungs- und Freiraumplanung, Konstanz (Oktober 2019)

- Maßnahmenpläne (planinterne und planexterne Maßnahmen)

Eberhard + Partner GbR – Entwicklungs- und Frei-raumplanung, Konstanz (Oktober 2019)

Inhalt:

Die Liste der Kompensationsmaßnahmen und die Pläne der gebietsinternen und gebietsexternen Kompensationsmaßnahmen geben einen Überblick, wo und mit Hilfe welcher konkreten Maßnahme die durch das geplante Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen / Eingriffe ausgeglichen werden sollen.

#### **U10 Bodengutachten Flst. 926**

- Bodenansprache zur Feststellung der Verschlammungs- und Verdichtungsneigung

Ingenieurbüro Flickinger & Tollkühn, Hohenfels-Kalkofen (Oktober 2019)

Inhalt:

Bei der Untersuchung / Beprobung von Böden im Bereich der zukünftigen Kompensationsmaßnahmen geht es um die Beurteilung, ob Bodeneigenschaften (hier Verschlammungs- / Verdichtungsneigung) durch einen Wechsel in der Art / Intensität der Bewirtschaftung und in der Art / Struktur der Vegetationsbedeckung verbessert werden können.

**Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind darüber hinaus verfügbar und werden mit ausgelegt:**

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (mit Umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere

Landesplanungsbehörde (zu Belangen der Raumordnung, des Straßenwesens und des Grundwasser- und Bodenschutzes), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (zu Belangen der Raumordnung und des Grundwasserschutzes), des Regierungspräsidiums Freiburg (zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz), des Regierungspräsidiums Stuttgart (zu dem Belangen des Flugrechtes und des Straßenrechtes), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Landwirtschaft (zum Thema Schutz der Landwirtschaft bei Anwendung der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Gewerbeaufsicht (zum Thema Gewerbelärm-Immissionen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (zum Thema Artenschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotopverbund, Umweltprüfung/Umweltbericht und E/A-Bilanzierung), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz (zum Thema Flächenbedarf und Schutzgut Boden), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Altlasten (zum Thema Altstandort "Stammholzverarbeitung Waldburg-Zeil"), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Abwasser (zum Thema Versickerung, Schmutzwasserkanalisation, Drainagen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Brandschutz (zum Thema Brandschutzvorschriften, Löschwasserversorgung), des Eisenbahn-Bundesamtes (zum Thema Fachplanungsprivileg), der Deutschen Bahn (zum Thema Veränderungssperre gemäß §19 AEG), der Bundesnetzagentur (zum Thema Richtfunk), der Polizei Konstanz und der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu, Fachbereich öffentliche Ordnung (zum Thema Erschließung, Sichtflächen, Werbeanlagen), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum Thema Bau- und Kunstdenkmalpflege und Archäologische Denkmalpflege).

Die einschlägigen DIN-Normen, auf denen in den Festsetzungen verwiesen wird, stehen bei der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu (Spitalgasse 1, 88229 Leutkirch im Allgäu) im Rahmen der förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsicht zur Verfügung.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich abgegeben werden.

Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel mit der Auslegung findet die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund von § 4a Abs. 2 BauGB statt.

#### **Elektronische Information**

Der Inhalt der Bekanntmachung kann im Internet unter [www.leutkirch.de/bekanntmachungen](http://www.leutkirch.de/bekanntmachungen) und die Unterlagen zum Bebauungsplan im Internet unter [www.leutkirch.de/bebauungsplaene](http://www.leutkirch.de/bebauungsplaene) eingesehen werden.

Leutkirch im Allgäu, den 12.12.2019  
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister