



# GROSSE KREISSTADT LEUTKIRCH IM ALLGÄU

## BEBAUUNGSPLAN „STORCHENGÄRTEN“

und örtliche Bauvorschriften

Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung  
Rechtsplan

04.12.2019  
Fassung (Abschrift)



# **Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu**

## **Bebauungsplan „Storchengärten“ und örtliche Bauvorschriften**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **B. Hinweise**

### **C. Örtliche Bauvorschriften**

## **Begründung**

### **1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Verfahrenstyp
- 1.4 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

### **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Bebauung / Gebäudeausrichtung / Bauweise
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
- 2.4 Garagen / Tiefgaragen / Stellplätze
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Freiraumkonzept
- 2.7 Schutz vor Hochwassergefahren
- 2.8 Bodenschutz
- 2.9 Immissionsschutz
- 2.10 Flächenbilanz

### **3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. IS. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. IS. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

## **Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB siehe Lageplan)**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs fest. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit Planzeichenerklärung und den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen. Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt. Zusammen mit dem Bebauungsplan erlässt die Stadt Leutkirch für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

aufgestellt:

Leutkirch im Allgäu, den 04.12.2019

gez.

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

gez.

.....  
Oberbürgermeister Hans-Jörg Henle

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****gem. § 9 BauGB und §§ 1-23 BAUNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA3) § 4 BauNVO
- a) Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3-5 genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Urbanes Gebiet (MU1 bis MU4)) § 6a BauNVO
- a) zulässig sind gem. § 6a (2) BauNVO:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die i.S. von § 4(2) Nr. 2 BauNVO über die Versorgung des Gebiets hinausgehen. Zentrumsrelevanter Einzelhandel ist nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO
- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag im Lageplan.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten sowie von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16, § 18 BauNVO
- a) Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die zulässigen Höchstmaße sind in m ü.NN angegeben. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika.
- b) Technikaufbauten, untergeordnete Bauteile, Geländer und Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen dieses Maß um 2,5 m überschreiten.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse § 16 und § 20 BauNVO
- Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Darüber hinaus ist gemäß Planeinschrieb als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses i.S. § 2(6) LBO kein Vollgeschoss ist.
- 3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO**
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan.

- 4. Bauweise** § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO
- a) Im WA1 und WA3 sowie im MU1, MU3 und MU4 ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Im WA3 sowie im MU1, MU3 und MU4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- b) Im WA2 und im MU2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 65 m Länge zulässig.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** § 9(1)4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO
- a) bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 3,50 m Höhe zulässig.
- b) erdüberdeckte Tiefgaragen und offene Stellplätze ohne Überdachung sowie deren Zufahrten sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen im WA1. Im WA1 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 3,5 m Höhe zulässig. Der erforderliche Mindestabstand zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt 3m.
- 6. Verkehrsflächen** §9(1) 11 BauGB
- 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Parkplätze gemäß Lageplan.
- 6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz / verkehrsberuhigte Mischfläche und öffentliche Parkplätze).
- 6.3 private Verkehrsflächen (private Stellplätze) gemäß Lageplan.
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen** § 9 (1) 12 und 13 BauGB
- a) Im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen (siehe Lageplan) sind Gebäude für die Energieversorgung des Quartiers bis max. 3 m Höhe zulässig (z.B. Trafostation), diese müssen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,0 m einhalten
- b) Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes**  
§ 9 (1) 14 und 16 BauGB
- Die Straßenhöhe muss mindestens 653,3 ü.NN betragen. Die Gebäude sind hochwasserangepasst auszuführen. Es ist durch bauliche Maßnahmen (Straßenhöhe, Geländemodellierung etc.) sicherzustellen, dass im Hochwasserfall kein Wasser in die Gebäude eindringt (siehe Hinweis Nr. 4).
- 9. Grünflächen sowie Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** §9(1) 15 sowie 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB
- 9.1 Öffentliche Grünflächen und private Grünflächen  
Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen nicht zulässig.  
Zulässig sind:
- Anlagen zur Sammlung, Behandlung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
  - Erholungseinrichtungen, Wege- und Platzflächen sowie Spielgeräte
  - Flächen für die Feuerwehr
- 9.2 Pflanzengebote / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Im Bereich der festgesetzten Baumpflanzgebote (Wuchsklasse I bzw. Wuchsklasse II siehe Lageplan) ist eine Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen (Pflanzlisten siehe Hinweis Nr. 7). Die Bäume sind als Hochstamm mit artgerechter Kronenform mindestens in der Pflanzgüte 3xv. STU 16-18 cm (Wuchsklasse I) bzw. STU 14-16 cm (Wuchsklasse II oder Obstgehölze) zu pflanzen.

Der Baumstandort kann vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Der Standort für Bäume entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist variabel. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

Für Gehölzpflanzungen in Grün- und Freiflächen sind einheimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten siehe Hinweis Nr. 7).

### 9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Im Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem zu realisieren. Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und nicht begrünten Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken zu sammeln und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

*Hinweis: Das auf begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen anfallende Niederschlagswasser kann direkt versickert werden. Die erforderlichen Flächen und Einrichtungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) nachzuweisen. In den Wohnstraßen wird zur Ableitung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen und aus dem WA1 ein Regenwasserkanal erstellt. Sammelmulden befinden sich am östlichen und am westlichen Plangebietsrand.*

9.4 Stellplätze und Zufahrten sind in den Baugebieten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen und durchlässiger Tragschicht, Kiesbeläge oder Rasenpflaster).

9.5 Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm (im Bereich von Baumpflanzungen mind. 60 cm) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind Wege, Plätze und Zufahrten sowie Flächen für technische Aufbauten und Nebenanlagen sowie für die Feuerwehr.

9.6 Flachdächer von Hauptanlagen sind zu begrünen. Dachterrassen, technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

9.7 Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten (Abstand vom Boden mindestens 15 cm oder unterbrochen).

### 9.8 Insektenverträgliche Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen.

Für die Außenbeleuchtung sind gemäß Hinweis Ziff. 8d) insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Es sind gemäß Hinweis Ziff. 8c) reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwenden.

9.9 Es sind folgende künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere an den Gebäuden anzubringen:

- für Gebäudebrüter 2 Sperlingskoloniehäuser
- für Fledermäuse 5 Flachkästen
- für Turmfalken 1 Nisthöhle

(siehe Hinweis Nr. 8e)

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9(1) 24 BauGB

Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sind bei Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie bei Nutzungsänderungen baulich technische Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen. An den gekennzeichneten Gebäudeseiten muss zum Schutz vor Straßen- und Schienenlärm ein ausreichender baulicher Schallschutz nachgewiesen werden.

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (erf. R<sub>w,res</sub>) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen.

Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist ein fachtechnischer Nachweis zu führen. Wird der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen, als die im vorliegenden Lärmgutachten GSA Körner (07/2019) ausgewiesenen Außenlärmpegel, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## B. HINWEISE

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den sparsamen und fachgerechten Umgang mit Grund und Boden (§1a, 2 und 3 BauGB) wird hingewiesen. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Ausgangsgestein fachgerecht zu erfassen und wiederzuverwenden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Boden sind außerdem die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme zu beachten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Es wird auf Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“ verwiesen: <http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung der Fläche konnten betriebsbedingte Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche ist jedoch nicht im Altlastenkataster des Landkreises verzeichnet.

Für das Plangebiet liegt eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Vorbewertung vor (BauGrund Süd 11/2018). In den flächig vorhandenen Auffüllungen wurde teilweise belastetes Material gefunden. Im Rahmen der weiteren Planung werden die stichpunktartigen, orientierenden Untersuchungen durch eine Rasterbeprobung ergänzt.

Unter Einbeziehung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse vor Ort ist gemäß den Angaben der VwV B.W. eine Verwertung von belastetem Material bis zur Verwertungskategorie Z 2 möglich. Ab einer Einstufung in die Verwertungskategorie > Z 1.1 muss der Einbau in einem technischen Bauwerk mit definierten Sicherungsmaßnahmen erfolgen (keine günstigen hydrologischen Verhältnisse vor Ort). Dies kann z.B. der Einbau unterhalb einer asphaltierten oder betonierten Fläche als auch die Verwendung in einem Lärm- und Sichtschutzwall (mit wasserundurchlässiger Deckschicht) sein. Material der Verwertungskategorie Z 1.1 Bedarf keiner wasserundurchlässigen Deckschicht und kann somit in „offenen“ technischen Bauwerken (z.B. gepflasterte Parkflächen) verwendet werden. Für Geländeangleichungen im Sinn des Landschaftsbaus (Auffüllung Gartenflächen) ist lediglich Z 0 - Material zugelassen.

Durch die weitestgehende Unterkellerung der geplanten Neubauten wird sich die Verwertbarkeit nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem auf die Verkehrsflächen beschränken. Belastete Böden im Bereich des geplanten Sickerbeckens sind vollständig auszukoffern und ggf. (je nach geplanter Aushubhöhe des Sickerbeckens) durch unbelastetes Sickerfähiges Material zu ersetzen.

Für Aushubmaterial, welches nicht vor Ort verwertet werden kann, ist ein möglichst hochwertiger Verwertungsweg anzusprechen. Lediglich Material der Verwertungskategorie > Z 2 ist auf einer Deponie zu entsorgen (Schonung der Endlagerplätze).

### 2. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor (Baugrund Süd/14.11.2018) vor. Das Gutachten kann bei der Stadt Leutkirch eingesehen werden.

Als generalisierte Schichtenabfolge wurden im Bereich des Betriebsgeländes (Holzverarbeitung) in Teilflächen Auffüllungen erkundet. Die durchschnittliche Mächtigkeit der Auffüllungen beträgt ca. 0,75 cm. Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung sind die Auffüllungen für eine Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Für die Auffüllungen, die im Zuge von Erdarbeiten anfallen, ist der fachgerechte Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg einzuhalten. Hierbei wird auf die abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Vorbewertung (siehe Hinweis Nr. 1) verwiesen.

Der gewachsene Boden weist unter einer gering mächtigen Oberbodenschicht (ca. 20 cm schwach toniger, sandiger Schluff) eine Verwitterungsschicht mit wechselnd hohen Anteilen an Lehm, Kies und Sand auf. Die Oberbodenschicht und die Auffüllungen sind für eine Bauwerksgründung nicht geeignet. Die Verwitterungssedimente (ca. 0,2-3m unter Gelände) sind infolge der weichen bis steifen Konsistenz bzw. lockeren bis mitteldichten Lagerungsdichte als gering bis mäßig tragfähig einzustufen und daher nur bedingt zum Abtrag von Bauwerkslasten geeignet.

Darunter ab ca. 1,5-3 m Tiefe befinden sich Schmelzwasserkiese. Diese stellen einen sehr gut tragfähigen Baugrund dar. Sie können für eine setzungsarme Lastaufbringung herangezogen werden.

Die Baugrunduntersuchung ergab, dass der Untergrund (Schmelzwasserkiese) für eine Versickerung von Niederschlagswasser ausreichend durchlässig ist. Die feinkornreichen, schwach durchlässigen Verwitterungssedimente sind zu durchstoßen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der kiesigen Auffüllungen ist nur möglich, sofern die Unbedenklichkeit am Ort der geplanten Versickerung durch chemische Analysen nachgewiesen wird.

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird bei konkreten Baumaßnahmen empfohlen, eine ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen.

Für die Erschließungsarbeiten wird zur Umsetzung eines schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes empfohlen, ein Bodenschutz-/Bodenverwertungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

### **3. Belange des Grundwasserschutzes / Regenwasserableitung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des mit Rechtsverordnung vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes ‚Leutkircher Heide‘. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung insbesondere zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird verwiesen.

Bei den Bohrungen und Schürfgruben im Rahmen des geologischen Gutachtens konnte am 10.10.2018 bei 87 Rammkernbohrungen allerdings bis auf eine Tiefe von teilweise 16 m unter Gelände kein Wasserzutritt durch Grund- oder Schichtwasser festgestellt werden, so dass im Plangebiet nicht mit bodennahem Grundwasser zu rechnen ist. Grundwassernutzungen bedürfen i.d.R. einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser soll im Gebiet versickert werden. Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, müssen frei von Altlasten und von Verunreinigungen sein. Es darf zudem kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten (wie Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc.) sind nicht zulässig. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

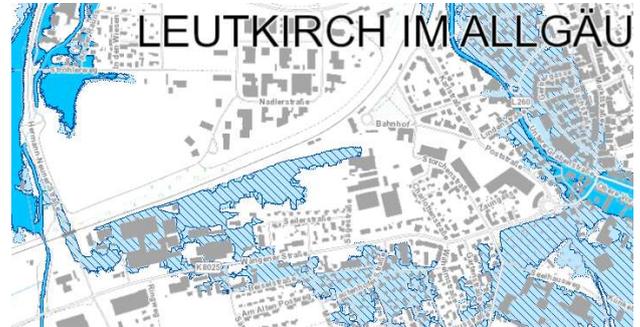
Nicht beschichtete Metaldächer sowie Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, alternative Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Edelstahl und Kunststoffteile.

Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Sammlung, Retention und Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen. Die Anlagen zur Entsorgung des

Niederschlagswassers sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist im Entwässerungsgesuch im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Auf das Merkblatt der DWA-A-138 und auf die Broschüre des Landratsamtes Ravensburg-Umweltamt ‚Die Niederschlagswasserbeseitigung im Baugesuch‘ wird hingewiesen.

#### 4. **Hochwasserschutz**

Der nördliche und westliche Teil des Plangebiets kann bei Extremhochwassern betroffen sein. Diese treten statistisch seltener als alle 100 Jahre aber häufiger als 1x je 1000 Jahre auf. Die Abbildung zeigt die Überflutungsflächen einer Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (03/2019). Bei Extremhochwassern kann der Wasserspiegel im Plangebiet auf ca. 653,2 m ü.NN ansteigen.



Zur Vermeidung von Schäden in potenziell gefährdeten Bereichen soll sichergestellt werden, dass bei einer hochwasserangepassten Ausführung der baulichen Anlagen ein ausreichender Schutz gegeben ist und erheblicher Sachschaden vermieden werden kann. Durch bauliche Maßnahmen (weiße Wanne, Abdichtung von Lichtschächten, Wahl der Straßenhöhe/Geländehöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe) kann verhindert werden, dass Oberflächenwasser in Bauwerke gelangt.

Im Internet sind unter [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail [Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de](mailto:Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de) angefragt werden.

#### 5. **Belange des Denkmalschutzes**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ([abteilung8@rpt.bwl.de](mailto:abteilung8@rpt.bwl.de)), unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (Zufällige Funde) wird verwiesen.

#### 6. **Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

§ 126 BauGB regelt u.a. die Duldungspflicht der Grundstückseigentümer gegenüber von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung auf seinem Grundstück. Die Versorgungsträger sind berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen u.ä. Anlagen sowie erforderlichen Hinterbeton für Begrenzungssteine und vorläufige Böschungen hinter der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

#### 7. **Pflanzlisten / Pflanzgebote**

Zur Erfüllung der festgesetzten Pflanzgebote im Plangebiet sind heimische standortgerechte Bäume aus nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden. Auf die Verwendung von Pflanzen mit Herkunft und Aufzucht aus der Region (autochthon) und feuerbrandresistenter Sorten ist zu achten. Nadelbäume, Formgehölze und Sträucher erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Durch ausreichend große Baumscheiben (10 qm mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberboden- bzw. Substratandeckung) wird die Lebensfähigkeit der Bäume gewährleistet. Der Pflanzabstand von Versorgungsleitungen soll mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Bei Baumpflanzungen entlang

der Erschließungsstraße ist der erforderliche Wurzelraum und das erforderliche Lichtraumprofil (4,5 m über der Fahrbahn und 2,5 m über dem Geh- bzw. Radweg) zu beachten. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie sollte 1,5 m nicht unterschreiten.

#### Laubbäume (Wuchsklasse I / großkronig)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*) Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

#### Laubbäume (Wuchsklasse II / klein- bis mittelkronig))

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stadtbirne (*Pyrus calleryana*).

#### Hochstamm – Obstbaumarten

(Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirsche, Walnuss)

Es sind regionaltypische Sorten zu bevorzugen.

### **Liste einheimischer und standortgerechter Pflanzen des Landratsamt Ravensburg**

#### Kletterpflanzen

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Waldrebe        | Clematis               |
| Efeu            | Hedera                 |
| Hopfen*         | Humulus lupulus*       |
| Wald-Geißblatt* | Lonicera periclymenum* |
| Geißblatt*      | Lonicera carpifolium*  |
| Wilder Wein     | Parthenocissus spec.   |

#### Sträucher

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Hasel                      | Corylus               |
| Weißdorn**                 | Crataegus monogyna**  |
| Zweiggriffliger Weißdorn** | Crataegus laevigata** |
| Pfaffenhütchen             | Euonymus              |
| Faulbaum                   | Frangula              |
| Liguster                   | Ligustrum vulgare     |
| Rote Heckenkirsche         | Lonicera xylosteum    |
| Schlehdorn Prunus          | spinosa               |
| Leder-Rose                 | Rosa caesia           |
| Kriechende Rose            | Rosa arvensis         |
| Heckenrose                 | Rosa canina           |
| Alpen-Heckenrose           | Rosa pendulina        |
| Kreuzdorn                  | Rhamnus catharticus   |
| Blaugrüne Rose             | Rosa vosagiaca        |
| Korbweide                  | Salix viminalis       |
| Mandelweide                | Salix triandra        |
| Schwarzer Holunder         | Sambucus nigra        |
| Trauben-/Hirsch-Holunder   | Sambucus racemosa     |
| Wolliger Schneeball        | Viburnum lantana      |
| Gewöhnlicher Schneeball    | Viburnum opulus       |

#### Bäume

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Feldahorn   | Acer campestre      |
| Spitzahorn  | Acer platanoides    |
| Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Kastanie    | Aesculus hippocast. |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa     |
| Sandbirke   | Betula pendula      |
| Moorbirke   | Betula pubescens    |
| Hainbuche   | Carpinus betulus    |

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Rotbuche       | Fagus sylvatica    |
| Esche          | Fraxinus excelsior |
| Nussbaum       | Juglans regia      |
| Wildapfel      | Malus sylvestris   |
| Schwarzpappel  | Populus nigra g    |
| Zitterpappel   | Populus tremula    |
| Traubenkirsche | Prunus padus       |
| Vogelkirsche   | Prunus avium       |
| Wildbirne      | Pyrus pyraeaster   |
| Stieleiche     | Quercus robur      |
| Silberweide    | Salix alba         |
| Salweide       | Salix caprea       |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia   |
| Winterlinde    | Tilia cordata      |
| Sommerlinde    | Tilia platyphyllos |
| Bergulme       | Ulmus glabra       |

Äpfel

Brettacher  
 Gehrener Rambour  
 Kardinal Bea  
 Öhringer Blutstreifling  
 Remo  
 Rheinischer Bonapfel  
 Rewena  
 Schweizer Orangen  
 Martens Gravensteiner  
 Hinzanger

Birnen

Bayerische Weinbirne  
 Kirchensaller Mostbirne  
 Palmisch Birne  
 Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Bodenseeschüttler  
 Dollenseppler  
 Ebnetter  
 Glemser  
 Hedelfinger  
 Schwarzer Knorpel  
 Spitze Braune  
 Unterländer  
 Rotstieler

\* mit Kletterhilfe

\*\* derzeit nicht in Obstbaugebieten

Einheimische und standortgerechte Arten: Zur Verwendung kommen nur Pflanzen mit Herkunft und Aufzucht aus der Region (autochthon). Diese Herkunft muss vom Verkäufer schriftlich bestätigt werden.

**8. Belange des Artenschutzes**

Gebäude und Vegetation können von wildlebenden Tieren als Quartier genutzt werden.

- Die Verbotsregelungen des Artenschutzes (§39 und § 44 BNatSchG, Tötungsverbot und Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) sind zu beachten.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (z.B. Beeinträchtigung von Fledermaus- oder Vogelquartieren) sind Gebäudeabrisse und Gehölzrodungen in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) durchzuführen. Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen.

- c) Das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich erwünscht. Es sollen entspiegelte und monokristalline Module aus mattem Strukturglas verwendet werden. Um Beeinträchtigungen wildlebender Tierwelt durch die Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen zu mindern, dürfen deren Oberflächen nicht spiegelnd sein und weniger als 6% polarisiertes Licht (3% je Solarglasseite) reflektieren.
- d) Für die Außenbeleuchtung und eventuelle Werbeanlagen sind insektenverträgliche Leuchten zu verwenden, um damit die Auswirkungen auf die Vogel-, Fledermaus- und Insektenfauna so gering wie möglich zu halten. Diese Leuchten sind insektendicht eingekoffert, sie besitzen eine möglichst geringe Lichtpunkthöhe sowie einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Insektenverträgliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. dimmbare warmweiße LED-Lampen, Lichttemperatur <3000K). Streulicht in Grünflächen und Abstrahlungen nach oben oder in Nachbarflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsintensität und Betriebsdauer sind soweit als für die Sicherheit erforderlich zu reduzieren. Mögliche Beeinträchtigungen der Fauna sind durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept (auch während der Bauphase) zu vermeiden.
- e) Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel und Fledermäuse sind geeignete Nistkästen und Fledermausquartiere anzubringen. Neben den handelsüblichen Nistkästen (z.B. Schwegler Sperlingshaus Typ 1SP / Fledermaus-Flachkasten Typ 1FF oder Turmfalken-Nisthöhle Typ 28) sind auch Einbausteine und in die Fassade integrierte Spaltenquartiere geeignet. Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist eine fachliche Begleitung notwendig.
- f) Um Vogelschlag durch transparente und spiegelnde Glasflächen zu vermeiden, sind diese entsprechend dem Stand der Technik zu sichern: geeignet sind aufgedruckte engmaschige Muster, spiegelungsarme Scheiben. Auf die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte wird verwiesen.

## **9. Belange der Störfallvorsorge**

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen und den damit verbundenen Gefahren und Risiken. Belange der planungs- und europarechtlichen Störfallvorsorge sind nicht betroffen.

## **10. Belange des Immissionsschutzes**

Aufgrund der Lage an der Bahntrasse und an Straßen sowie aus benachbarten Gewerblichen Nutzungen ist das Plangebiet durch Lärm vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden an den lärmzugewandten Fassaden der bahnrassennahen Gebäude überschritten. Es müssen (siehe Kennzeichnung im Lageplan) je nach Nutzung adäquate Vorkehrungen nach DIN 4109 bzgl. des Schalldämmmaßes der Außenbauteile nachgewiesen werden. Wenn zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen nicht auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden können, sind ggf. schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Für Räume, bei denen ein nächtlicher Außenlärmpegel von über 45 dB(A) anliegt, soll darüber hinaus eine mechanische Be- und Entlüftung der Räume berücksichtigt werden, um ein Öffnen der Fenster entbehrlich zu machen.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch den Gemeinderat der Stadt Leutkirch zeitgleich örtliche Bauvorschriften erlassen. Verstöße gegen die nach § 74 Abs. 1 und 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Gestaltung der un bebauten Flächen und Stellplatzanforderungen) werden gemäß § 75 Abs. 2 und 3 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt. Für gewerbliche Nutzungen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums f. Verkehr u. Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze 2015) anzuwenden.

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 74 LBO

### für das Gebiet „Storchengärten“ Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

##### 1.1 Fassade

Bei Fassaden sind grelle Farben unzulässig. Es sind nur gedeckte Farben zulässig. Unzulässige Fassadenfarben sind ebenfalls reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert 85-100) sowie Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert 0-15). Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen sowie zum Zweck der Sonnenenergienutzung zulässig. Blendwirkungen sind zu vermeiden.

##### 1.2 Dächer

- a) Es sind nur Flachdächer zulässig (FD / Dachneigungen bis 5°). Abweichende Dachformen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächern) und Nebengebäude bis 15 qm.
- b) Anlagen zur Nutzung der Windkraft sind auf Dächern unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### 2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- a) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Die maximale Größe der Werbeanlagen beträgt 0,8 m hoch und 5,0 m lang.
- c) Werbeanlagen am Gebäude dürfen max. 5 m über der Verkehrsfläche angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur im urbanen Gebiet zulässig bis zu einer Höhe von max. 5,0 m.
- d) Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-Lauf- oder Wechsellicht. Laseranlagen (sog. Himmelsstrahler) sind nicht zulässig.
- e) Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

#### 3. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen / Stützmauern § 74 (1) Nr. 3 LBO

- a) Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten. Erforderliche Böschungen (Versickerungsmulden, Höhenangleichung an Nachbargrundstücke etc.) sind mit Böschungsneigungen von max. 1:2 zulässig. Stützmauern sind bis 1,0 m zulässig.
- b) Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m sowie als Laubhecken. Beiderseits von Grundstücksausfahrten ist auf einer Länge von je 3,0 m ein ausreichendes Sichtdreieck freizuhalten. Die Höhe von Bepflanzungen/Bebauungen im Bereich des Sichtdreiecks dürfen eine Höhe von max. 80 cm aufweisen. Einfriedigungen und Hecken müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,3 m einhalten.

#### 4. Stellplatzanforderung gem. § 74(2) LBO

- a) Pro Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen und herzustellen. Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze werden halbe Stellplätze aufgerundet (z.B. bei 1 Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich / bei 2 Wohnungen 3 Stellplätze / bei 3 Wohnungen sind 5 Stellplätze erforderlich). Die Stellplätze können auch auf anderen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.
- b) In Gebäuden ab 3 Wohneinheiten müssen pro Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Von diesen zwei Fahrradabstellplätzen pro Wohneinheit kann ein Fahrradabstellplatz pro Wohneinheit in den nach § 35 Abs. 5 LBO notwendigen Abstellräumen nachgewiesen werden. Bei öffentlicher Nutzung der Gebäude sind mindestens 10% der notwendigen Fahrradabstellplätze oberirdisch herzustellen.  
In Gebäuden bis zwei Wohneinheiten muss pro Wohnung ein Fahrradabstellplatz nachgewiesen werden.

aufgestellt:

Leutkirch im Allgäu, den 04.12.2019

gez.

gez.

.....  
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

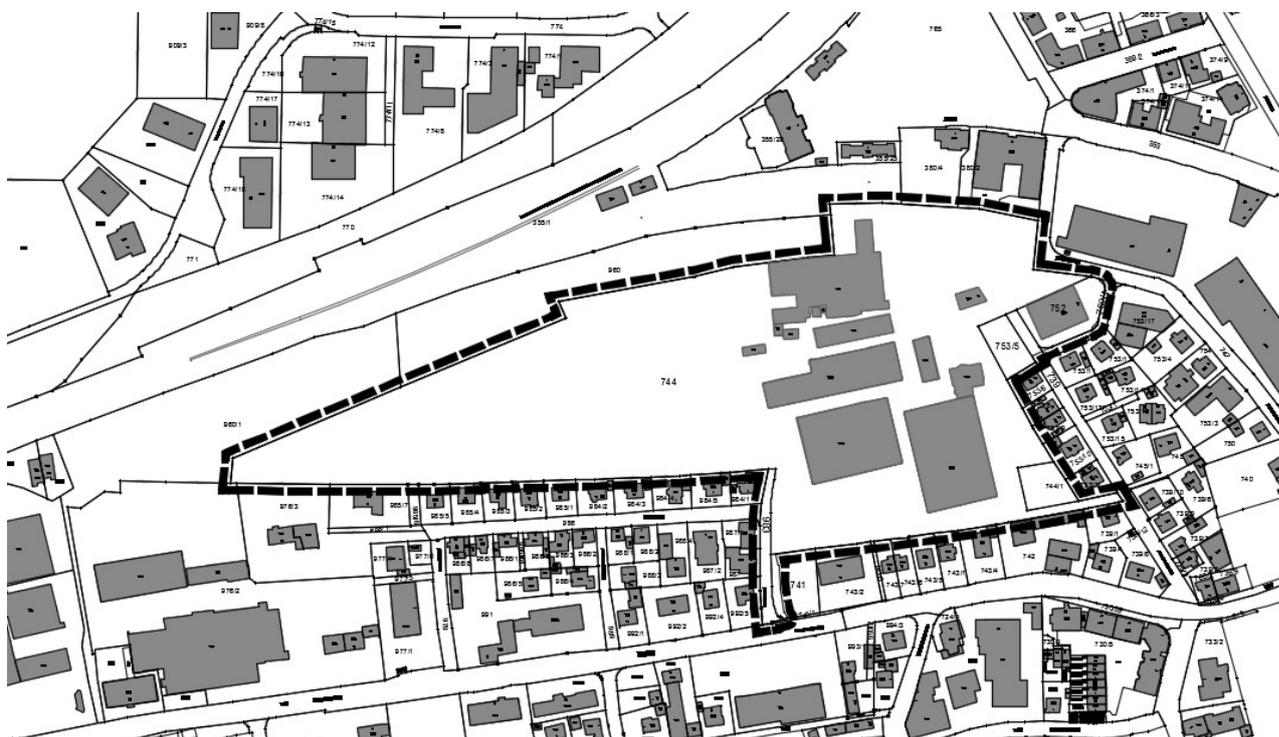
.....  
Oberbürgermeister Hans-Jörg Henle

**BEGRÜNDUNG****1. Planungsgegenstand****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Kernstadt von Leutkirch südlich des Bahnhofsgeländes und ist ca. 400 m von der östlich gelegenen Altstadt entfernt. In südlicher und östlicher Richtung grenzt Wohn- und Mischbebauung an. Einfamilienhäuser sind an der Seilerstraße und an der Möhrlinstraße neben teils 3-geschossigen und gewerblich genutzten Baukörpern entstanden. Es ist ein inhomogener Stadtteil entstanden. Im Nordosten befindet sich in Ergänzung zum Bahnhofsbereich ein Fachmarktzentrum. Es konnte realisiert werden, nachdem der südliche Ast der Gleisanlagen (Gütergleise) aufgegeben worden war. Zwischen dem Plangebiet und den nördlich gelegenen Gleisanlagen wird ein ca. 30 m breiter Streifen durch Kleingärten genutzt. Im Westen befindet sich ein gewerblich genutzter Parkplatz.

Die Planung betrifft die Flurstücke Nr. 744, 744/1, 752, 753/5 und 983 (Sägestraße) sowie die Teilflurstücke 739 (Charlottenstraße) und 741 und 752/1 (Paulinenstraße). Es hat eine Fläche von ca. 5,48 ha. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem abgedruckten Lageplan.

Im östlichen Teil des Areals befinden sich die Gebäude und Lagerflächen des holzverarbeitenden Betriebs Peter & Sohn und die Verkaufshalle einer Baumschule. Im Westen befindet sich eine Schafweide. Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt ca. 653,5-655 m ü.NN. Ein Geländehochpunkt besteht im Nordosten.

**1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Auf dem Gelände der Firma Peter&Sohn soll nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine adäquate innerstädtische Folgenutzung ermöglicht werden. Der seit 1919 am Standort bestehende holzverarbeitende Betrieb wird in den nächsten Jahren sukzessive reduziert. Das Sägewerk im Norden des Grundstücks ist bereits stillgelegt. Die Produktion wird im Oktober 2019 vollständig aufgegeben. Der Holzhandel mit Verkaufshalle, Lagerhalle und Büro wird bis zum Jahr 2023 am Standort weiterbestehen. Es ist vorgesehen, den Holzhandel an einem neuen Standort im Bereich Leutkirch zu entwickeln.

Für das Plangebiet besteht die städtebauliche Zielsetzung, im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ein verdichtetes, funktionsgemischtes Quartier zu realisieren. Neben der Ansiedlung innenstadtverträglicher gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll der kontinuierlich bestehende Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe gedeckt werden. Unter anderem sollen auch ca. 40 sozialgebundene Wohnungen entstehen.

Von den derzeit ca. 23.335 Einwohnern (2018) leben ca. die Hälfte in der Kernstadt. Die Bevölkerung hat sich seit dem Jahr 2014 um über 5 % erhöht. Dies lag deutlich oberhalb der damaligen Vorausberechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg. Durch gute Aussichten bezüglich der gewerblichen Entwicklung wird seitens der Stadt Leutkirch mit einer weiter steigenden Zahl von Arbeitsplätzen gerechnet. Ein steigender Bedarf für Wohnraum und gewerblich genutzte Flächen lässt sich auch aus der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg ableiten: danach ist eine Bevölkerungszunahme von ca. 700-1000 Einwohnern auf über 24.000 bis zum Jahr 2030 wahrscheinlich. In der Stadt Leutkirch können vorliegende Wohnungsanfragen häufig nur negativ beantwortet werden.

Das Areal befindet sich verkehrsgünstig am Rande der Kernstadt und bietet eine hohe Lagequalität. Den geringen Potentialen an verfügbaren innerstädtischen Bauflächen steht in Leutkirch ein kontinuierlicher Bedarf gegenüber. Aufgrund des Angebots an Arbeitsplätzen, Bildungseinrichtungen und der guten Einkaufsmöglichkeiten besteht eine stetig hohe Nachfrage für Ein- und Zweifamilienhäuser aber auch für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Nachfrage generiert sich vorwiegend aus Leutkirch selbst und aus dem näheren Umland. Die Planung leistet einen Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde (KVB Architekten und Stadtplaner 2018/19) ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohnzwecke und für verträgliche gewerbliche Zwecke nutzbar gemacht. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines verdichteten und funktionsgemischten innerstädtischen Quartiers,
- Bereitstellung von attraktiven zentrumsnahen Wohnungen unterschiedlicher Größe und von gewerblich nutzbaren Flächen; Förderung des Arbeitsplatzangebots für Büros, Handel und Dienstleistung;
- Realisierung von Sozialwohnungen (Anteil 12,3%),
- Flächensparende, energieeffiziente, kostengünstige Bauweise; Flächenausweisung im Anschluss an bestehende Bauflächen; Entwicklung aus dem Bestand;
- Umnutzung brachfallender Gewerbeflächen und Anpassung an aktuelle stadträumliche Anforderungen; Nutzung bestehender Infrastruktur;
- Weiterführung des Holzhandels bis zum Jahr 2023; Realisierung in 2 Bauabschnitten;
- Gemischte Nutzungen und schallabschirmende höhere Gebäude im Norden, Höhenstaffelung nach Süden mit überwiegend Wohnnutzung,
- Verdichtete zweigeschossige Bebauung im Übergang zu der südlich angrenzenden Einzelhausbebauung;
- multifunktionale Freiräume / Quartiersplätze / Wohnstraßen mit Aufenthaltsqualitäten / Grünflächen;
- Einfaches Erschließungssystem mit Haupterschließung als Ringstraße und verkehrsberuhigten Wohnwegen.

### 1.3 Verfahrenstyp

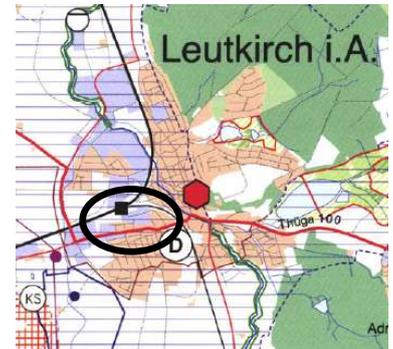
Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung / Nachverdichtung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Fortentwicklung bzw. der Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Leutkirch, weist eine bauliche Vorprägung auf und ist erschlossen. Durch Umnutzung

vorhandener Bauflächen wird eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslage vermindert. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt bei ca. 18.500 qm und damit unterhalb der in § 13a (1) genannten Grenze von 20.000 qm. Ausgewiesene Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und geplanten Nutzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der Planung nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz unterliegen vorbereitet oder begründet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadt Leutkirch im Allgäu bildet einen Siedlungsschwerpunkt im Osten der Region Bodensee-Oberschwaben. Neben dem Wohnen prägen auch Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen die Siedlungsstruktur. Leutkirch wird im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum kategorisiert und ist Teil der Entwicklungsachse Lindau - Wangen – Leutkirch - Memmingen. Der Regionalplan weist zudem eine querende Entwicklungsachse aus, in deren Kreuzungspunkt sich Leutkirch befindet: Bad Wurzach – Leutkirch – Isny. Leutkirch ist sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.



Im Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (1996) (Abb. Ausschnitt Raumnutzungskarte) sind bezüglich des Plangebietes keine konfligierenden Darstellungen enthalten. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (Gewerbe) dargestellt. Bei einer Fortschreibung wäre der geplante verdichtete Wohnungsbau zu berücksichtigen. Im Einzugsgebiet der Stadt Leutkirch sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wandergewinnen anzustreben. Die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung sind vorrangig zu nutzen sowie Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. für die Land- und Forstwirtschaft bzw. regionale Grünzüge oder Flächen für den Rohstoffabbau sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Wasserschutzgebiet Leutkircher Heide). Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 09.12.2005 sind zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aitrach-Aichstetten wurde am 10.07.2002 vom gemeinsamen Ausschuss beschlossen. Darin ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Südosten (entlang der Charlottenstraße) ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Die im Bereich der Bahnhofsarkaden noch als Bahnflächen dargestellten Gleisanlagen und Bahneinrichtungen wurden inzwischen abgebaut. Der Bereich der Bahnhofsarkaden entspricht einer Sonderbaufläche. In der Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplans (Entwurf Stand 02/2019) ist das Plangebiet ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser wird gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans lässt sich damit rechtfertigen, dass die zugrunde liegende gesamtstädtische Konzeption der vorbereitenden Bauleitplanung erhalten bleibt. Die Fläche ist von Wohn-, Misch- und Verkehrsflächen umgeben. Die nördlich gelegene Kleingartenanlage bleibt erhalten. Eine rein gewerbliche Weiterentwicklung entspricht nach Aufgabe und Verlagerung des holzverarbeitenden Betriebes nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Leutkirch. Die Fläche ist nicht mehr Bestandteil des gewerblichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Leutkirch, da sich diese Entwicklung als Ergänzung vorhandener Gewerbebetriebe auf den westlichen Stadtrand konzentrieren soll. Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer innerstädtischen Lage, der vorhandenen Infrastruktur, der unproblematischen Topografie und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch ein innerstädtisches Quartier mit hohem Wohnanteil unter Einbeziehung von verträglichen gewerblichen Nutzungen. Die Voraussetzungen für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung der Planung sind gegeben. Es wird keine qualifizierte sonstige Darstellung im Flächennutzungsplan (z.B. Landschaftsschutz, Denkmalschutz, Ausgleichsfläche) tangiert. Aufgrund der gegebenen Nutzungen und Bebauung sind erhebliche negative Umweltauswirkungen infolge der veränderten Planung nicht zu erwarten.

Nördlich an das Plangebiet grenzt das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Bahnhofsviertel an.

Das Gebiet ist planungsrechtlich überwiegend nach §34 BauGB als Innenbereich ohne bestehenden Bebauungsplan einzustufen.

Der östliche Teil des Plangebiets tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Eugenstraße / Charlottenstraße‘ aus dem Jahr 2005. Die Flurstücke Nr. 752, 753/5, 744/1 und die südöstliche Verbindung zur Charlottenstraße sind dort als Mischgebiet festgesetzt. Bisher war dort eine 2-geschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Der Bebauungsplan ‚Eugenstraße / Charlottenstraße‘ wird in den betroffenen Teilbereichen geändert. Die Flurstücke Nr. 753/5, 744, 744/1 und 752 sowie das Teilflurstück Nr. 739 (Charlottenstraße) werden aus dem Bebauungsplan ‚Eugenstraße/Charlottenstraße‘ herausgenommen.



Nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Bahnhofsarkaden‘ (2006) mit einem Mischgebiet (westlich der Storchenstraße) und einem Sondergebiet Fachmarkt an.



## **2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll eine Umsetzung der Grundzüge des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs (KVB 10/2018) ermöglichen. Damit wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs geregelt und Rechtssicherheit für Eigentümer und Anwohner bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke geschaffen. Die Steuerungsmöglichkeiten nach §34 BauGB reichen angesichts der komplexen Planungsaufgabe und der zentralen Lage nicht aus.

Im Vorfeld wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet erarbeitet (KVB Architekten und Stadtplaner 02/2019). Dieser Entwurf sieht im Norden entlang der Bahnlinie eine überwiegend 4-geschossige Bebauung vor. Hier sollen hauptsächlich Wohnnutzungen und in Teilbereichen auch Dienstleistungen (Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe und Einzelhandel sowie Nutzungen für Seniorenbetreuung) entstehen. Im Westen ist ein 7-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss als Hochpunkt vorgesehen. Das Gebäude bringt die geplante 2-4-geschossige Bebauung in einen gestalterischen Zusammenhang und definiert das neue Stadtquartier. Der Standort ist in seiner stadträumlichen Einordnung und mit ausreichendem Abstand zur historischen Altstadt und zum Stadtrand für eine Zeichensetzung geeignet und bringt einen städtebaulichen Gewinn. Im Osten an der Paulinenstraße soll ein Hotelstandort berücksichtigt werden. Der bestehende Dienstleistungsstandort zwischen Bahnhof und Storchenstraße soll gestärkt werden. Hier werden vorwiegend Büronutzungen entstehen. Das städtebauliche Ziel kann am ehesten durch die Ausweisung eines ‚urbanen Gebiets‘ nach § 6a BauNVO erreicht werden. Die Mischung zwischen Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen muss in diesem Gebietstyp im Unterschied zu einem Mischgebiet nach §6 BauNVO nicht gleichgewichtig sein. Die Belegung mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist noch nicht abschließend geklärt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung soll aber im Osten und die Wohnbebauung überwiegend im Westen und Süden liegen.

Es sind 2 Realisierungsabschnitte vorgesehen. Da die bestehende Holzhandlung bis 2023 am Standort verbleiben soll, wird in einem 1. Bauabschnitt zunächst die Bebauung westlich und nördlich des Betriebes realisiert. Der bestehende Holzhandel wird erst in einigen Jahren aufgegeben. Die vollständige Bebauung und Erschließung soll in den Folgejahren entstehen. Daraus ergibt sich ein Realisierungszeitraum von ca. 10 Jahren.



Von Norden nach Süden staffelt sich die Bebauung höhenmäßig ab. Im mittleren Bereich sollen vorwiegend 3-geschossige Mehrfamilienhäuser und im Übergang zur bestehenden Wohnbebauung eine 2-geschossige verdichtete Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Hier soll ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen werden.



Die Fahrerschließung wird wie bisher von Nordosten über die Storchenstraße und von Süden über eine Verbreiterung der Sägestraße zur Wangener Straße erfolgen. Die Quartiersbebauung wird von Grün- und Freiflächen durchzogen. Die Freiflächen und die innere Erschließung werden durch Baumpflanzungen gegliedert.

Durch die vorgesehene Höhenstaffelung der Gebäude und die eher riegelartige Bebauung wird im Norden eine schallschützende Wirkung gegenüber der Bahntrasse erzielt.

Hier sollen überwiegend 4-geschossige Laubengangtypen realisiert werden, die sich nach Süden zu ruhigen Wohnhöfen hin orientieren. Mit der vorgesehenen Bebauung lässt sich eine innerstädtisch angemessene Grundstücksausnutzung realisieren. Die geplante Bebauung fügt sich trotz der höheren Grundstücksausnutzung in die städtische Siedlungstextur ein und ergänzt diese in verträglicher Weise. Die getroffenen Festsetzungen sollen einen planungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes schaffen.

Im Gebiet ist bei angenommen 350 Wohnungen mit ca. 2,3 Personen pro Wohnung mit maximal 800 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Unter der Annahme, dass Teilflächen gewerblich genutzt werden (z.B. Erdgeschosse im urbanen Gebiet, Café, Seniorentreff, Hotel, Büros, Parkhaus etc.) reduziert sich diese Zahl. Die Planung berücksichtigt in Anbetracht der Nähe zur Innenstadt und dem hohen Anteil an 3-bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern eine angemessene Dichte und entspricht dem Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung.

## 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird der städtebauliche Ordnungsrahmen für die Errichtung eines gemischt genutzten Quartiers geschaffen und die erforderliche Erschließung gesichert.

Die nördlichen Gebäude sind in Verlängerung der Storchenstraße direkt mit dem Bahnhof und den Fachmärkten verbunden. Die Bahnhofstraße und die Poststraße führen nach Osten zur Altstadt. Prägend ist die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) entspricht der angestrebten Funktionsmischung und der innerstädtischen Lage. Zulässig sind neben Wohnungen auch verträgliche gewerbliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es entstehen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Arbeitsplätzen und zu bestehenden Versorgungsbereichen. Der Gebietstypus erleichtert die schrittweise Umwandlung einer Gewerbefläche mit dem Ziel der Nutzungsmischung. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen / Gewerbe nicht

gleichgewichtig sein. Dem Mangel an innerstädtischem Wohnraum kann eine hohe bauliche Dichte in einem urbanen Gebiet entgegenwirken.

Mit dem im MU4 angedachten Hotelstandort kann beispielsweise in Verbindung mit gastronomischen Einrichtungen oder Tagungsräumen eine sinnvolle Nutzungsergänzung zum östlich angrenzenden Fachmarktzentrum und zur Altstadt entstehen. Im Gebiet können auch ein Seniorenzentrum bzw. eine Einrichtung für betreutes Wohnen realisiert werden. Die gewerblichen Nutzungen wie Büros, Dienstleistungsbetriebe oder ein Parkhaus sollen vorrangig im Nordosten des Plangebiets entstehen. Um bezüglich der konkreten Nutzungsverteilung flexibel zu bleiben wird auf die Möglichkeiten der geschossweisen Differenzierung und auf die Festsetzung von Flächenanteilen im Bebauungsplan verzichtet. Durch höhere Immissionsrichtwerte wird im urbanen Gebiet die Mischung von Gewerbe und Wohnen erleichtert. Eine Störung des Wohnens durch gewerbliche Immissionen im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist jedoch zu vermeiden.

Das urbane Gebiet entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung und einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Die Nähe zum Bahnhof bringt einen direkten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Mit dem Ausschluss der in § 6a (3) BauNVO genannten Ausnahmen (kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen) soll eine innenstadtverträgliche Nutzungsstruktur erreicht werden, die nur begrenzt zusätzlichen Verkehr anzieht. Im Vergleich zur entfallenden gewerblichen Vornutzung (holzverarbeitender Betrieb) wird die Immissionsbelastung für die benachbarten Wohnnutzungen verringert. Die geplante Bebauung im urbanen Gebiet bildet darüber hinaus gegenüber dem Schienenlärm einen Schallschirm für die südlich anschließende Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung hat die große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen, die einerseits die Innenstadt stärken sollen und andererseits Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt einschränken. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches 1 (Innenstadt) wurde durch den zentralen Versorgungsbereich (Bahnhofsarkaden) erweitert. Damit befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Elektrowaren, Drogeriewaren, Schuhe und Bekleidung sowie eine Bäckerei, eine Bank und eine Postfiliale in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Weitere Konzentrationen von Einzelhandel liegen im Osten (2) und im Westen (3) der Wangener Straße. In den Versorgungsbereichen soll der zentrumsrelevante und der nahversorgungsrelevante (groß- und kleinflächige) Einzelhandel angesiedelt werden. Im Plangebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben deshalb eingeschränkt. Es ist nur nicht zentrumsrelevanter Einzelhandel zulässig, der i.S. von §4(2) 2 BauNVO ausschließlich der wohnungsnahen Versorgung des Gebiets dient. Als Bewertungsinstrument von Einzelhandelsvorhaben und zur Definition zentrumsrelevanter Sortimente und Warengruppen wird auf die sog. ‚Leutkircher Liste‘ (Einzelhandelskonzeption ‚Zukunftsinitiative Innenstadt Leutkirch im Allgäu‘) verwiesen. Die geplante Bebauung stabilisiert die nahegelegenen Versorgungsbereiche und wird sich positiv auf die zentrumsnahe Versorgung auswirken.



Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teil des Plangebiets entspricht dem konkreten Wohnbedarf und der Bereitstellung von Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung. Allgemein zulässig sind Wohngebäude gebietsversorgende Gastronomie und Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4(2) BauNVO ausnahmsweise zulässige gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese (insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im nördlich angrenzenden urbanen Gebiet angesiedelt werden sollen. Damit ist auch eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen gegeben.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teil des Plangebiets entspricht dem konkreten Wohnbedarf und der Bereitstellung von Einrichtungen der wohnungsnahen Versorgung. Allgemein zulässig sind Wohngebäude gebietsversorgende Gastronomie und Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4(2) BauNVO ausnahmsweise zulässige gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese (insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) im nördlich angrenzenden urbanen Gebiet angesiedelt werden sollen. Damit ist auch eine Gebietsverträglichkeit mit den benachbarten Siedlungsflächen gegeben.

Das Maß der Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ). Der nach § 17 BauNVO mögliche Höchstwert von 0,8 wird im urbanen Gebiet nicht ausgeschöpft. Hier ist ein Wert von 0,6 zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes ausreichend. Andererseits reicht auch die in der Baunutzungsverordnung genannte GRZ von 0,4 im Bereich des allgemeinen Wohngebiets aus. Aufgrund der ausreichenden Abstände der verdichteten Bebauung zur südlichen Nachbarschaft bleibt eine ausreichende Durchlüftung, Belichtung und Besonnung gewährleistet. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO durch (Tief-)Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (wie Terrassen und Wege) wurde bis zu einem Wert von 0,9 erhöht. Damit kann die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Überbauung umgesetzt werden. Dieser Wert ist insbesondere im Bereich MU2 / WA2 erforderlich, um die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen zu können. Da Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden und Flachdächer begrünt werden, ist infolge der Überschreitung der GRZ nur mit geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und das Kleinklima zu rechnen. Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine hohe aber städtebaulich verträgliche bauliche Dichte im Randbereich der Kernstadt und entsprechen dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

## 2.2 Bebauung / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen entsprechend dem zugrundeliegenden Entwurfskonzept definiert. Die Einzelbaufelder in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse ermöglichen eine Realisierung des vorgeschalteten städtebaulichen Entwurfs und bieten nur eine begrenzte Flexibilität im Hinblick auf die Stellung und Ausrichtung der Gebäude innerhalb der Bauquartiere.

Die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Grundsätzlich soll durch eine riegelartige Aufreihung von höheren Gebäuden im Norden eine Abschirmung des Bahnlärms erreicht werden. Dadurch sollen ruhigere und nach Süden ausgerichtete Bereiche entstehen. Im lärmabgewandten Bereich gruppieren sich Gebäuderiegel und Punkthäuser um die jeweils zugeordneten Freiräume. Den Übergang zur südlich vorhandenen Wohn- und Mischbebauung bilden verdichtete Einfamilienhäuser, die im Süden eine Raumkante definieren. Garagen und Carports sind lediglich im WA1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die gewünschte Geschossigkeit. Die nördliche 4-geschossige Gebäudezeile erhält in der Regel als Nicht-Vollgeschoss ein Staffelgeschoss, das auf der Südseite, teilweise auch auf der Westseite zurückgesetzt ist. Diese Gebäude sind im Lageplan gekennzeichnet (z.B. IV+S). Dadurch entstehen Dachterrassen für die oberen Geschosse oder begrünte Dachflächen. Die Zeile wird ergänzt durch 4-geschossige Büro- und Dienstleistungsgebäude nördlich der Erschließungsstraße. Die Zeile endet im Westen mit einem VII-geschossigen Punkthaus.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist in den Baufeldern als Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Nebenanlagen sind auf 3,5 m Höhe begrenzt.

Daraus ergeben sich folgende Höhen über der Erschließungsstraße:

- 2-geschossige Gebäude mit 2. Obergeschoss als nicht Vollgeschoss und Flachdach ca. 9,5 m
- 3-geschossige Gebäude (mit Staffelgeschoss) ca. 12,5 m
- 4-geschossige Gebäude (mit Staffelgeschoss) ca. 15,5 m
- das 7-geschossige Gebäude (mit Staffelgeschoss) ca. 24,5 m.

Die Begrenzung der Grundfläche stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse eine ausreichende Regelung für das Maß der Nutzung dar. Die zulässigen Höhen für bauliche Anlagen berücksichtigen die Möglichkeit, Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf dem Dach zu installieren.

## 2.4 Garagen / Tiefgaragen / Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen in den urbanen Gebieten sowie in WA2 und WA3 überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Diese sind im Plangebiet generell zulässig. Lediglich im WA1 sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze einschließlich der Besucherstellplätze sind als offene Stellplätze im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## 2.5 Erschließung

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann mit den erforderlichen Medien versorgt werden. An die vorhandenen, Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden. Ein öffentlicher Kanal befindet sich in der Storchengasse, der Charlottenstraße und der Wangener Straße. Die Versorgung mit Trinkwasser (Stadt Leutkirch), elektrischem Strom (EnBW Regional) Gas (Thüga AG) und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Leutkirch.

Ein Anschluss an das Wärmeversorgungsnetz der KWA (Kraftwärmeanlagen GmbH) wird favorisiert und derzeit geprüft.

### Oberflächenwasser

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über ein modifiziertes System mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser. Die Kläranlage Leutkirch ist ausreichend bemessen. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen sowie der Dach- und Hofflächen im WA1 sowie im MU1 wird in Versickerungsmulden am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets eingeleitet und dort nach Reinigung in der belebten Oberbodenzone in den anstehenden kiesigen Untergrund versickert. Der Untergrund (Schmelzwasserkies) ist für eine dezentrale Regenwasserbeseitigung geeignet. Die Dachflächen der südlichen Häuserzeile (nördliche Teilflächen) werden als Gründächer ausgeführt. Das Regenwasser wird dort zurückgehalten und kann teilweise verdunsten.

Das Niederschlagswasser der 3-7-geschossigen Gebäude wird nach Reinigung über die Gründächer direkt in den kiesigen Untergrund abgeleitet. Das erforderliche Volumen und die technische Ausführung (Mulde, Rigole etc.) werden in der Erschließungsplanung konkretisiert. Die Versickerungsbecken wurden im Rahmen der Erschließungsplanung konzipiert und bemessen (Ing.-Büro Fassnacht, Bad Wurzach). Ein wesentlicher Teil des Wassers kann im anstehenden Schmelzwasserkies versickern. Ein Notüberlauf wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeleitet.

Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz, schont den Wasserhaushalt und vermeidet Hochwasserspitzen in der Kanalisation und in den Vorflutern. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers obliegt dem Grundstückseigentümer.

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt wie bisher über zwei Straßenanschlüsse. Die Haupterschließungsstraße von der Storchengasse im Nordosten des Plangebiets wird 6,0 m breit ausgebaut und erhält ein 1,5 m breites Gehweg. Die Planstraße schließt im Süden über die Sägestraße an die Wangener Straße (K8025) an. Die südöstliche Teilfläche wird über eine weitere Schleife erschlossen. Dieser Wohnweg ist 5,5 m breit und erhält kein gesondertes Gehweg. Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw erfordert bei verminderter Geschwindigkeit eine befahrbare Breite von 4,75 m.

Im Südosten besteht im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine fußläufige Anschlussmöglichkeit an die Charlottenstraße. Eine weitere Fußwegeverbindung erfolgt im Südwesten an die Möhrlinstraße und im Norden an das Bahnhofsgelände. Die zentrale Platzfläche zwischen WA2 und WA3 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Hier soll eine verkehrsberuhigte Mischfläche mit Aufenthaltsqualität entstehen. Die Konkretisierung des Ausbaustandards und die

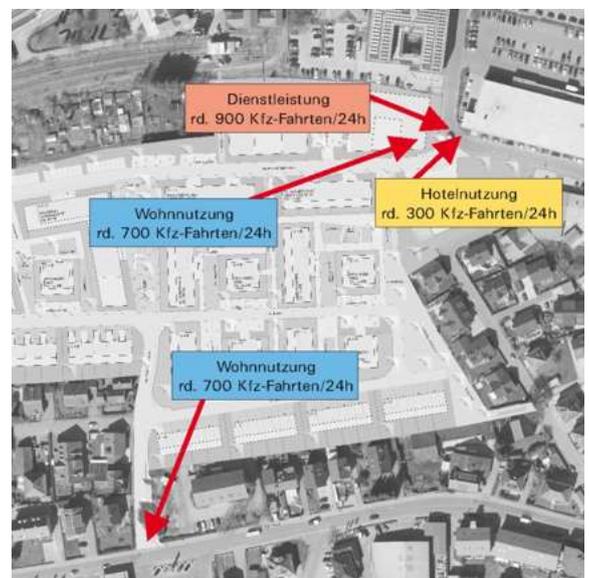
Gestaltung des Straßenraums erfolgen im Rahmen der nachgelagerten Planungen. Es ist vorgesehen, innerhalb des Gebiets die Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen und Teilbereiche verkehrsberuhigt zu gestalten. Der Wohnweg eignet sich ebenfalls für einen verkehrsberuhigten Ausbau als Mischfläche. Die Abstellmöglichkeiten für Besucher Pkws im öffentlichen Straßenraum sind auf den Bereich des Quartiersplatzes beschränkt.

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Darüber hinaus ist das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum nur sehr begrenzt möglich. Im Bereich des Quartiersplatzes sind 8 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Weitere Besucherstellplätze sind an der Nordgrenze des Gebiets vorgesehen und an der westlichen Grünfläche vorgesehen. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen und des Geschosswohnungsbaus lässt sich der Stellplatzbedarf vermutlich nur über Tiefgaragen decken. Im Nordosten ist die Realisierung eines Parkhauses angedacht. Dieses kann auch teilweise öffentlich nutzbar sein.

#### Verkehrstechnische Untersuchung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt nach Süden über die Sägestraße an die Wangener Straße sowie nach Osten über die Storchenstraße. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht (Modus Consult Ulm 06/2019). Auf Grundlage aktueller Verkehrserhebungen (Knotenpunktzählungen) wurden für das vorgesehene Erschließungskonzept die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Wangener Straße / Sägestraße, Wangener Straße Herlazhofer Straße / Storchenstraße sowie Storchenstraße / Paulinenstraße berechnet und beurteilt. Bei der Ermittlung der Bestandssituation (Normalwerktag) wurden am Knotenpunkt Wangener Str. / Sägestraße über den gesamten Tag 10.834 Kfz gezählt, davon ca. 950 in den morgendlichen bzw. abendlichen Spitzenstunde. Am Knotenpunkt Wangener / Herlazhofer / Storchenstraße wurden 16.150 Kfz in 24 Stunden und davon ca. 1480 in der abendlichen Spitzenstunde. Das Neuverkehrsaufkommen aus den geplanten Nutzungen (Wohnen, Hotel, Dienstleistungen) wurde über den gesamten Tag mit ca. 2600 Fahrten ermittelt.

Danach kommt es am nordöstlichen Anschlusspunkt Storchenstraße im Tagesmittel zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge um ca. 1900 Fahrten in 24 Stunden (durchschnittlich 3 Fahrzeuge pro Minute). Der überwiegende Anteil fließt nach Norden Richtung Poststraße ab. Dieses Verkehrsaufkommen ist überwiegend auf die geplante gewerbliche Nutzung zurückzuführen. Das tägliche Verkehrsaufkommen erhöht sich infolge der geplanten Nutzung sowohl in der Storchenstraße als auch im Süden des Gebiets in der Sägestraße um etwa 700 Kfz-Fahrten pro 24 Stunden, was als verkehrlich verträglich einzustufen ist. Die häufigsten Fahrten finden vormittags zwischen 6 und 9 Uhr, in der Mittagszeit vor 13 Uhr und zum Feierabend zwischen 16 und 18 Uhr statt. Zwischen abends 20 Uhr und morgens 6 Uhr erfolgen weniger als 0,5 Fahrten pro Stunde. Der südliche Anschlusspunkt an die Wangener Straße würde zu den Stoßzeiten mit zusätzlich 1 Fahrt pro Minute belastet.



Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen weisen aus, dass den Knotenpunkten Wangener Straße / Sägestraße sowie Storchenstraße / Paulinenstraße eine gute bis sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs bescheinigt werden kann. Für den Knotenpunkt Wangener Straße / Herlazhofer Straße / Storchenstraße besteht bereits für den Bestand für die morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden Überlastungssituationen für Linksabbieger und damit Handlungsbedarf. Zur Ertüchtigung

des Knotenpunktes sollte eine Lichtsignalanlage diskutiert werden. Damit kann zur maßgeblichen abendlichen Spitzenstunde mit einer mittleren Wartezeit von 25 Sekunden eine gute Qualitätsstufe erreicht werden.

Bei Umsetzung der Planung fällt der gewerbliche Verkehr (Holzlieferungen, Verkehr durch Kunden und Mitarbeiter) weg. Der durch das neue Baugebiet auftretende zusätzliche Verkehr kann durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden. Die Zufahrten zur Wangener Straße und zum Storchenweg werden bedarfsgerecht ausgebaut.

Zur verkehrlichen Bewertung der Planung wurde eine gutachterliche Verkehrsmodellierung vorgenommen (Modus Consult, Ulm 05/2019). Im Analyse-Nullfall 2019 wurde zunächst der heutige Verkehrszustand nachvollzogen. Danach wurden die verkehrlichen Wirkungen im Straßennetz infolge der Verkehrszunahme im Bereich der Anbindungen Säge- und Storchenstraße untersucht. Die Ergebnisse weisen aus, dass sowohl die Storchenstraße als auch die Sägestraße mit 700 bis 800 Kfz/24 Stunden zusätzlich belastet werden, was aus Sicht des Gutachters als verkehrlich verträglich einzustufen ist.

## 2.6 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept besteht im Wesentlichen aus 3 Elementen:

- dem Angerplatz als öffentlicher Raum und Quartiersmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität sowie Treffpunkt für das gesamte Baugebiet.
- die halböffentlichen Plätze in den Wohnquartieren, die als ‚Storchengärten‘ in unterschiedlichen Ausprägungen den Bewohnern multifunktionale Grün- und Freiflächen bieten sollen. Unterschiedliche Nutzungsformen wie Mietergärten, Gemeinschaftsgärten, Kräuterwiesen, Aufenthalts- und Spielflächen und Retentionsflächen können jedem Wohnquartier eine eigene Identität stiften.
- zuletzt die öffentlichen Grünflächen im Osten und Westen mit öffentlichen Spielplätzen, Retentionsflächen und starker Baumbepflanzung.

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet schaffen Wegeverbindungen nach Norden zum Bahnhofsvorplatz nach Osten zur Charlottenstraße und nach Südwesten über die Möhrlinstraße zur Wangener Straße. Bestehende Bezüge werden dadurch weiterentwickelt.

Neben den öffentlichen Grünflächen stehen auch wohnungsbezogene Freiräume und halböffentliche Grünflächen sowie verkehrsberuhigte Bereiche mit Aufenthaltsqualität mit Bezug zum Quartiersplatz den Bewohnern zur Verfügung. Die Flächen werden durch Baumpflanzungen strukturiert und aufgewertet. Straßenbegleitende Baumpflanzungen gliedern die öffentlichen Räume.

## 2.7 Schutz vor Hochwassergefahren

Der nördliche und westliche Teil des Plangebiets kann bei Extremhochwassern betroffen sein. Siehe Hinweis Nr. 4. Bei Extremhochwassern kann der Wasserspiegel im Plangebiet auf ca. 653,2 m ü.NN ansteigen. Da es sich lediglich um begrenzte Überflutungsflächen und geringe Überflutungshöhen (1-2 dm) handelt, lässt sich das Problem durch geringfügige Anhebung der Straße und eine leichte Geländemodellierung entlang der Westgrenze bewältigen. Die Höhenlage der Straßen, Erdgeschosse und Tiefgarageneinfahrten wird oberhalb dieser Marke gewählt.

Bauliche Anlagen sollen in hochwasserangepasster Bauweise erstellt werden, um Sachschaden zu vermeiden.

## 2.8 Bodenschutz

Für das Plangebiet wurde aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung eine abfallrechtliche und bodenrechtliche Bewertung vorgenommen. Durch die Gutachter (BauGrund Süd) wurden auch historische Kenntnisse zu dem Betriebsgelände (Holzverarbeitung seit ca. 1919) in Form einer Zeitzeugenbefragung sowie eines historischen Bandes eingeholt, deren Ergebnisse detailliert in einem separaten Bericht zusammengefasst werden. Die Untersuchungen werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vertieft. Im Bereich der vorhandenen Auffüllungen wurde teilweise belastetes Material

gefunden, es wird jedoch nicht von einer flächigen Verunreinigung der Böden und nicht von einer Verunreinigung tiefer liegender Bodenschichten ausgegangen.

Das Areal der Fa. Peter & Sohn seit dem Kauf 1918 stetig erweitert. Das Betriebsgelände umfasst den zentralen mit Beton und Asphalt befestigten Bereich, welcher das Sägewerk, mehrere Freihallen, eine Trafostation, den Heizkessel mit Kamin und Holzschnitzanlage, eine Betriebstankstelle sowie Wohn- und Büroräume umfasst. Dieser Bereich wird in weiten Teilen (Ausnahme Sägewerk) noch bis 2023 betrieben, so dass eine detaillierte Betrachtung des Untergrundes nach der Stilllegung und dem Rückbau der Gebäude erfolgt.

Das Betriebsgelände umfasst den zentralen mit Beton und Asphalt befestigten Bereich, welcher das Sägewerk, mehrere Freihallen, eine Trafostation, den Heizkessel mit Kamin und Holzschnitzanlage, eine Betriebstankstelle sowie Wohn- und Büroräume umfasst. Die weiteren Betriebsflächen lassen sich in eine Kranbahn (Rundholzlager), einen Lagerplatz für Schnittholz sowie einen Verladeplatz für Schnittholz einteilen. Auf diesen Teilflächen wurden Auffüllungen bis in eine Tiefe von 1,85 m erkundet, die eine vorwiegend kiesige Zusammensetzung mit Fremdanteilen von z.T. Ziegelbruch, Beton- und Asphaltstücken sowie vereinzelt Reste von Dachpappe aufwies. In den Auffüllungen wurden zum Teil Belastung mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen von  $\Sigma$ PAK, KW,  $\Sigma$ PCB ermittelt.

Weitere historische Nachforschungen ergaben, dass die Schafweide sowie die westlichen Parkplatzflächen nie durch den Holzbetrieb genutzt wurden. Im Bereich des Schnittholzplatzes wurde seit 1960 (vorher landwirtschaftliche Fläche) lediglich unbehandeltes Schnittholz gelagert. Ebenso wurde auf dem ehemaligen Verladeplatz lediglich unbehandeltes Holz gelagert. Die Kranbahn wurde als Lagerplatz für frisches Rundholz genutzt. Schadstoffe, welche aus der Imprägnierung im Wald stammen (in der Regel PCP + Lindan) wurden in den ersten Untersuchungen jedoch nicht nachgewiesen.

Im östlichen Bereich der Kranbahn, welcher an die Schleiferei angrenzt, sind Belastungen mit Schmieröl nicht auszuschließen. Das Imprägnierbecken wurde auf dem Grundstück in den 90er Jahren errichtet und war für 10 Jahre in Betrieb.

Schadstoffbelastungen können vor allem im zentralen Bereich des Betriebsgeländes auftreten, welcher noch bis 2023 genutzt und nach der Stilllegung näher betrachtet wird. Bei dieser Fläche ergeben sich generelle Verdachtspunkte am Standort des Transformatorenhauses (KW, PAK, PCB) sowie im Bereich des Hobelwerkes, der 1955 durch einen Brand betroffen war.

Zudem können im Bereich des Heizkessels (KW; PAK) Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Mit höheren Schadstoffbelastungen im Bereich der Dieseltankstelle ist nicht zu rechnen, da die Dieseltanks oberirdisch auf einer befestigten Fläche gelagert wurden.

Für das weitere Vorgehen ist eine ergänzende Rasterbeprobung vorgesehen. Die sich noch im Betrieb befindenden Flächen werden hierbei ausgespart. Als Raster ist ein Abstand von rd. 30 m vorgesehen, wobei Einzelproben je Meter bzw. je Schichtwechsel vorgenommen werden. Zudem wird die ehemalige Schafweide nach bodenkundlichen Kriterien aufgenommen. Das heißt, dass eine Unterteilung und Beprobung nach A-B-C-Horizont erfolgt. Anhand der weiteren Untersuchungen wird ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für das Bauvorhaben erstellt.

Unter Berücksichtigung der historischen Erkundungen wird ein 40 m Raster gewählt. Als Aufschlussverfahren wird soweit möglich auf Schürfgruben zurückgegriffen, da diese eine bessere Beurteilung von Fremdstoffbeimengungen erlauben und ausreichend Material für eine vollumfängliche Analytik gewonnen wird. Anhand der Rasterbeprobung können für die weitere Planung die anfallenden Mengen belasteten Materials besser abgeschätzt und Verwertungs- und Entsorgungskonzept erstellt werden. Sofern die Erkundungen weiterhin eine Unbedenklichkeit der natürlich gewachsenen Böden im Baufeld bestätigen, ist ggf. eine direkte Verwertung dieser Böden ohne Zwischenlagerung und Haufwerksdeklaration möglich. Die Auffüllungen sind auf Haufwerken für eine abschließende Deklaration

zwischenzulagern. Um eine Vermischung unterschiedlich belasteter Materialien zu verhindern, sind bei den Aushubarbeiten die Ergebnisse der abfallrechtlichen Vorbewertung sowie der Rasterbeprobung zu beachten und ggf. durch einen Fachbauleiter zu überwachen.

Neben der Eingrenzung belasteter Böden sowie der Massenabschätzungen sollen zudem im Zuge der Rasterbeprobung im Bereich der Grünflächen die anstehenden Bodenschichten gemäß A-B-C-Schichtung näher untersucht werden. Ziel ist es eine möglichst hochwertige Verwertung des Ober- und Unterbodens zu ermöglichen und die natürliche Bodenfunktion dieser Böden zu schützen. Die hierbei einzuhaltenden Vorgaben wie z.B. Abtrag und Bearbeitung des Oberbodens nur bei trockener Witterung, Befahrung nur mit Raupenbagger, werden in dem Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu dem zu erschließenden Gebiet detailliert beschrieben.

Im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung wird mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg (Sachgebiet Altlasten und Bodenschutz) ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept abgestimmt. Danach werden im Zuge der Baumaßnahme oberflächennahe Auffüllungen abgetragen und durch unbelasteten Boden ersetzt. Damit kann für das gesamte Plangebiet ein Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Siehe auch Hinweis Nr. 1.

## 2.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu gewährleisten, dass einwirkende Immissionen keine ungesunden Wohnverhältnisse bzw. erhebliche Belästigungen verursachen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Zielwerte, deren Überschreitung außen vor den betroffenen Aufenthaltsräumen vermieden werden sollen. In der DIN 18005 werden bislang noch keine Orientierungswerte für urbane Gebiete genannt. Die Schutzwürdigkeit wird vergleichbar einem Mischgebiet eingestuft (60/50 dB(A) tagsüber/nachts), in dem Wohnen regelmäßig stattfindet. Bei Einhaltung der Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte (TA-Lärm) kann von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden. Bei höheren Werten sind in der Regel Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Innerhalb urbaner Gebiete liegen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (die zumutbare Lärmbelastung) tagsüber mit 63 dB(A) um 3 dB über denen von Mischgebieten. Die höhere zumutbare Geräuschbelastung für das Wohnen im urbanen Gebiet erleichtert eine flächensparende innerstädtische Nachverdichtung und erhöht die Anforderungen an den passiven Lärmschutz. Bei der Ansiedlung von emittierenden gewerblichen Nutzungen muss insbesondere auf die südlich angrenzenden Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet Rücksicht genommen werden, die eine höhere Störanfälligkeit besitzen. Hier gelten die Emissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) tagsüber/nachts).

Das Plangebiet ist derzeit durch Gewerbelärm und durch den Verkehrslärm der Bahnlinie vorbelastet. Da bei der vorliegenden Planung mit Überschreitungen der Orientierungswerte gerechnet wurde, wurde ein Lärmgutachten erstellt, das den Einfluss des Gewerbe- und Schienenlärms auf die geplanten Gebäude beurteilen sollte (GSA 07/2019). Danach ist der Einfluss der Lärmimmissionen aus benachbarten gewerblichen Anlagen weitestgehend unkritisch. Es ist jedoch in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung im Bereich der Ost- und Nordfassade des nordöstlich gelegenen Gebäudes im MU4 ein zusätzlicher Lärmschutz gegenüber dem Gewerbelärm des direkt angrenzenden Discounters (Anlieferung etc.) zu berücksichtigen, wenn dort Schlafräume angeordnet werden. In Bezug auf den zulässigen Gewerbelärm (z.B. nächtlicher Lieferverkehr Discounter etc.) war jedoch auch unabhängig von der Planung ‚Storchengärten‘ bereits bisher auf benachbarte Mischnutzungen an der Storchenstraße Rücksicht zu nehmen. Diese Anforderung bleibt bestehen. Alternativ wären aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferung, etc.) möglich, um der nächtlichen Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Bebauung Rechnung zu tragen.

Der bestehenden Holzbetrieb wird als Holzhandel mit Verkaufshalle, Lagerhalle und Büro bis 2023 weiterbetrieben. Das Sägewerk ist bereits stillgelegt. Die Produktion wird im Oktober 2019 vollständig aufgegeben. Bis dahin ist weiterhin mit Lärmemissionen entsprechend eines Mischgebietes zu

rechnen. Der Betrieb war bereits in der Vergangenheit im Hinblick auf seine zulässigen Lärmemissionen insbesondere gegenüber den östlich und südlich angrenzenden Wohnnutzungen eingeschränkt. Die Betriebszeiten bleiben wie bisher auf 7.00 bis 20.00 Uhr begrenzt. Lieferverkehr findet nicht zwischen 22 und 6 Uhr statt. Im Westen rückt im ersten Bauabschnitt ein allgemeines Wohngebiet und im Norden ein urbanes Gebiet an den Betrieb heran. Für die neuen Wohnnutzungen wird für den begrenzten Zeitraum von ihrer ersten Inbetriebnahme (ca. 2021) bis zur Verlagerung des Holzbetriebes 2023 eine Lärmbelastung entsprechend den Belastungen in einem Mischgebiet (tagsüber 60 dB(A) bzw. 63 dB(A) im urbanen Gebiet für zumutbar gehalten. In beiden Gebietstypen wird regelmäßig gewohnt. Bei Einhaltung dieser Werte kann eine Gesundheitsgefährdung oder eine erhebliche Belästigung nicht angenommen werden. Die nächtlichen Lärmwerte sind entsprechend auf 45 dB(A) begrenzt. Bei nächtlichen Außenpegeln von über 45 dB(A) ist ruhiger Schlaf bei geöffnetem Fenster häufig nicht mehr gewährleistet. Gekippte Fenster bringen eine Lärminderung von bis zu 15 dB(A).

Der Schienenlärm der Strecke Augsburg-Memmingen-Lindau wurde aufgrund der bisher geringen Streckenbelastung von weniger als 30.000 Zügen pro Jahr durch das Eisenbahnbundesamt nicht bezüglich des Lärms kartiert. Werden die derzeitige Belegung der Bahnschiene angesetzt, treten kaum kritische Immissionspegel auf. Die Nachtpegel an der Nordwestfassaden betragen dann ca. 44-46 dB(A). Am westlichsten Gebäude treten Pegel von bis zu 48 dB(A) auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts 50 dB(A) für Mischgebiete (bzw. urbane Gebiete) werden eingehalten.

Die maßgeblichen Verkehrsmengen des Schienenverkehrs basieren auf den von der Deutschen Bahn AG überlassenen Angaben und spiegeln die Prognose für das Jahr 2030 wider. Infolge der Elektrifizierung kann sich die Lärmbelastung aufgrund höherer Streckengeschwindigkeit und durch mehr Fernverkehrszüge erhöhen. Die Bahn hält bis 2030 auch steigende Belastungen mit Güterverkehr für möglich. Die Prognosen weisen gemäß Aussagen der Bahn allerdings große Unsicherheiten auf. Außerdem ist mit dem 11. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ab dem Jahr 2019 der ehemals gewährte Abschlag von 5 dB(A) (Schienenbonus) nicht mehr anzuwenden. Bei Ansatz der Prognosewerte kommt es mit nächtlichen Werten bis zu 55 dB(A) bei trassennahen Gebäuden (ca. 75 m Abstand zum Gleiskörper) zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (50 dB(A)). Im geplanten urbanen Gebiet wird an den lärmzugewandten Fassaden der Orientierungswert für Mischgebiete nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Auch an den nicht direkt lärmzugewandten Schmalseiten der nördlichen Gebäude und an Teilen der Gebäude in zweiter Reihe (allgemeines Wohngebiet) kommt es teilweise zu nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A). Die Orientierungswerte werden bei größerem Abstand zur Bahn oder bei lärmabgewandten Fassaden eingehalten. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wird jedoch auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten deutlich unterschritten. Während des Tag-Zeitraums treten an den Nordfassaden der zur Bahnanlage angeordneten Gebäude bei Ansatz der Prognosewerte 2030 Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete werden damit knapp überschritten. Im Norden der Gebäude befinden sich aber keine wohnungsbezogenen Freiflächen. Die Aufenthaltsqualität im Bereich der lärmabgewandten Freiflächen ist aus schalltechnischer Sicht akzeptabel, und liegt ca. zwischen 48 und 55 dB(A) und damit innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, so dass keine baulichen Maßnahmen zum Schutz der Außenbereiche zu treffen sind.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde auf seine Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung überprüft und führt, basierend auf den Prognosewerten der Modus Consult Ulm in Hinsicht auf bestehende Verkehrswege zu keiner zusätzlichen erheblichen Erhöhung der Beurteilungspegel.

Im Bereich der Anfahrt über die Sägestraße ist der Hauptemittent die Wangener Straße, welcher zu einer bereits vorhandenen Überschreitung der Beurteilungspegel führt. Der Anteil des prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist nicht erheblich. Es wurden an dieser Stelle bereits organisatorische Schallschutzmaßnahmen in Form einer bestehenden und somit weitergeführten Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h getroffen. Im Bereich der Storchenstraße führt das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen zu einer als unkritisch zu

beurteilenden Erhöhung der Pegel. Es kommt zudem zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der anliegenden bestehenden Bebauung.

Im Gegensatz zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 definieren die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in der Regel eine mögliche Obergrenze des Abwägungsspielraums. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete tagsüber 59 und für den Nachtzeitraum 49 dB(A). Die Grenzwerte liegen für Mischgebiete, in denen ebenfalls regelmäßig gewohnt wird, um 5 dB(A) höher. Dies bedeutet, dass bei Überschreitungen dieser Werte, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Bei Unterschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmverordnung kann eine Gesundheitsgefährdung oder eine erhebliche Belästigung nicht angenommen werden.

Der Lärmproblematik kann nicht durch das Abrücken der Bebauung von der Bahnlinie begegnet werden. Aufgrund der Knappheit an geeigneten innerstädtischen Bauflächen soll das geplante Baugebiet im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und in Kenntnis der Immissionslage südlich der Bahntrasse entstehen. Angesichts des Planungsziels, Flächen für den Wohnungsbau und für wohnverträgliches Gewerbe unter Beachtung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch weiterhin innenstadtnah zur Verfügung zu stellen, kann nicht auf eine künftige Wohnnutzung des ehemals rein gewerblich genutzten Grundstücks verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, da im bahnabgewandten Bereich ruhige Wohnbedingungen herrschen und es sich insgesamt um eine sehr gute Wohnlage nahe der Altstadt handelt, die sich im Süden und Osten an bestehende Wohn- und Mischgebiete anschließt. Die schädlichen Umwelteinwirkungen des Bahnlärms können durch technische Vorkehrungen gemindert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der Längen- und Höhenentwicklung der geplanten Gebäude aus. Schallschutzwälle und -wände entfalten für die Obergeschosse kaum eine Wirkung und wären nicht sachdienlich. Der Aufwand für entsprechend hohe aktive Schutzmaßnahmen entlang der Bahnlinie steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Maßnahmen an der Schallquelle sind nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar. Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An den Nordfassaden der zur Bahnanlage angrenzenden Baukörper und an der Einmündung in die Storchestraße treten Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) auf. An den übrigen Fassaden werden geringere Pegel erreicht. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile werden in den meisten Fassadenabschnitten bereits auf Grund der energetischen Anforderungen erfüllt. Eine ausreichende schalldämmende Wirkung wird mit üblichen Wandkonstruktionen und doppelt verglasten Fenstern erreicht. Dort wird auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Im Bebauungsplan werden bei nächtlichen Außenlärmbelastungen über 49 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten (WA) und 54 dB(A) in urbanen Gebieten (MU oder MI) bzw. bei Tagwerten über 59 dB(A) im WA bzw. 64 dB(A) im urbanen Gebiet (vgl. Mischgebiet) passive Schutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, um eine ausreichend hohe Schalldämmung der Außenbauteile bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie bei Büroräumen sicherzustellen. Die betreffenden Gebäudeseiten sind im Lageplan gekennzeichnet. Der Bebauungsplan lehnt sich damit an die in der 16. BImSchV definierten Zumutbarkeitsschwellen an. Die bei Berücksichtigung der schallschützenden Maßnahmen erreichten Werte entsprechen den Grenzwerten der Verkehrslärmverordnung, die beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen einzuhalten sind und bei denen eine Gesundheitsgefährdung noch nicht angenommen werden kann. Die nach Umsetzung der Planung erreichte Lärmsituation ist typisch für innerstädtische Wohnquartiere in Leutkirch und zumutbar.

Die Wahl geeigneter bautechnischer Lösungen steht dem Bauherrn frei. Durch eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung können die Verkehrslärmbelastungen im Inneren der Gebäude reduziert werden. Zum Lüften erforderliche Fenster von Aufenthaltsräumen sollten auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Höhere Lärmbelastungen können bei Nicht-Aufenthaltsräumen

(Fluren, Treppenhäusern und Nebenräumen) toleriert werden. In hochbelasteten Bereichen sollen so weit möglich nichtöffnbare Fenster angeordnet werden.

Durch die lärmabschirmende riegelartige Bauweise und schalltechnisch günstige Grundrissgestaltungen (z.B. Laubengangschließungen) in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die Lärmbelastungen in den lärmabgewandten Freiflächen und im Innern der Gebäude auf ein verträgliches und zumutbares Maß reduziert. Balkone, Terrassen und Außenwohnbereiche werden lärmabgewandt angeordnet. Mit Schallschutzfenstern und einer mechanischen Be- und Entlüftung kann eine ausreichende Lärminderung erreicht werden, sodass bei Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von tags <35 dB(A) erreicht wird und eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet ist.

## 2.10 Flächenbilanz

|   |     |                |
|---|-----|----------------|
| Urbanes Gebiet  | ca. | 1,54 ha        |
| Allgemeines Wohngebiet                                      | ca. | 2,48 ha        |
| Öffentliche / private Grünfläche                            | ca. | 0,50 ha        |
| Öffentliche Verkehrsflächen, Umspannstationen               | ca. | 0,76 ha        |
| <u>Quartiersplatz, Fuß- und Radweg, öffentl. Parkplätze</u> | ca. | <u>0,20 ha</u> |
| Gesamt  | ca. | 5,48 ha        |

## 3. Grünordnung / Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### Bestand

Die Fläche befindet sich im innerstädtischen Bereich von Leutkirch und wird derzeit überwiegend gewerblich genutzt.

Das Areal ist allseitig von Bau- und Verkehrsflächen umgeben. Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich das Betriebsgelände eines holzverarbeitenden Betriebes mit Lagerhallen und Lagerplätzen mit Kranbahn und Verladeplätzen, Produktionshallen mit Sägewerk und einer Verkaufshalle sowie Büro- und Ausstellungsgebäude. Die Flächen zwischen den Betriebsgebäuden sind zumeist asphaltiert oder werden als geschotterter Parkplatz genutzt. Westlich der Gebäude befinden sich Lagerflächen für Schnitt- und Rundholz sowie eine Kranbahn, die nördliche Teilfläche wurde zur Gleisverladung genutzt. Zwischen den Gleisen entwickelt sich ein ruderaler Aufwuchs. Am Parkplatz südlich des zentralen Lagergebäudes wurden 4 Roßkastanien gepflanzt. An die Lagerflächen schließt sich im Westen eine Wiesenfläche an, die derzeit als Schafweide genutzt wird. In den Randbereichen gibt es Gehölzaufwuchs überwiegend von Ziergehölzen sowie Strauchweiden, Eschen, Birken, Eschenahorn, und Fichten (insbesondere am Südrand). Im Norden grenzt eine Kleingartenanlage an. Die Westspitze des Areals bildet eine Schotterfläche, die ehemals als Parkplatz genutzt wurde. Das Plangebiet ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 654 m ü.NN.

Der holzverarbeitende Betrieb wird in den nächsten Jahren sukzessive reduziert. Das Sägewerk ist bereits stillgelegt. Die Produktion wird im Oktober 2019 aufgegeben. Der Holzhandel wird bis zum Jahr 2023 am Standort weiterbestehen und soll anschließend ausgelagert werden.

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ‚Aitrach, Ach und Dürrenbach‘ (Wasserinsekten in ca. 1000 m Entfernung) kann ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Eingrünung und zum Insektenschutz berücksichtigt (insektenschonende Außenbeleuchtung, Fotovoltaik-Anlagen etc. siehe auch Hinweis Nr. 8).



Blick von der Storchenstraße nach Westen



Blick über die ehemalige Gleisverladung nach Süden



Südlich des zentralen Holzlagergebäudes (Asphalt- und Schotterflächen)



Holzlagerplatz südwestlich der ehemaligen Produktionshalle



Blick über die Schafweide zur südlich angrenzenden ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung



Ehemaliger Parkplatz im Westen des Plangebiets



### Planung

Der Bebauungsplan setzt ca. 2,5 ha Bauflächen als allgemeines Wohngebiet und ca. 1,5 ha als urbanes Gebiet fest. Dazu kommt ca. 1 ha Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Höhenstaffelung der Bebauung wird im Norden eine schallabschirmende Wirkung gegenüber der Bahntrasse erzielt. Im urbanen Gebiet soll eine räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Kultur und damit ein funktionsgemischtes Gebiet der kurzen Wege entstehen. Im Süden entstehen als Übergang zu der kleinteiligen Wohnbebauung an der Seilerstraße und der gemischten Bebauung an der Wangener Straße 2-geschossige verdichtete Einfamilienhäuser.

Entlang der Bahntrasse sowie im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung werden Grünflächen festgesetzt. Die Planung sieht entlang der Erschließungsstraßen und zur inneren Gliederung Baumpflanzgebote vor.

Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert (siehe Kapitel 2.5).

### Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen überwiegend Lager- und Weideflächen als Lebensräume für Wildtiere und Pflanzen verloren. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht kein Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt und nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden möglichst vermieden.

Die Auswirkungen der Planung auf die in § 1(6)7 BauGB genannten Schutzgüter (Erholung / menschliche Gesundheit / Ortsbild, Tiere und Pflanzen / Arten und Biotope, Fläche und Boden, Wasserhaushalt und Klima). werden folgendermaßen eingeschätzt:

#### Tiere und Pflanzen / Artenschutz / Biotopverbund

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In den Schutzbestimmungen (FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Artenschutzverordnung und Bundesnaturschutzgesetz) sind Tier- und Pflanzenarten aufgelistet, die einen besonderen Schutz benötigen. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob

artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden. Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung. In einer ersten Prüfstufe werden zunächst die Lebensraumpotenziale für planungsrelevante Tiere und Pflanzen abgeschätzt und geklärt, ob und bei welchen Arten Konflikte auftreten können, die dann in einer vertiefenden Prüfung gutachterlich zu betrachten wären.

Im Hinblick auf das eventuelle Vorkommen geschützter Arten wurde Kartierbedarf im Vorfeld der Planung insbesondere für die Zauneidechse gesehen. Ob weitere Arten betroffen sein könnten, ist anhand der vorgelegten Planung aktuell nicht absehbar und durch eine Relevanzbegehung zu ermitteln.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Biotop vorhanden. Das Gebiet ist im östlichen Teil bebaut oder wird als Holzlager- und Hoffläche genutzt. Im Westen wird eine Fläche von ca. 4000 qm als Schafweide genutzt. Auf dem Gelände befindet sich kein relevanter Gehölzbestand. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung liegt nicht vor. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung im Biotopverbund. Aufgrund der gewerblichen Nutzung, der Siedlungsnähe und der angrenzenden Bahntrasse ist die Fläche nicht frei von Störungen.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (365° freiraum+umwelt, Überlingen 06/2019) erstellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die untersuchten Artengruppen Vögel und Fledermäuse erhebliche Beeinträchtigungen durch geplante städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Die Kartierung der Vögel ergab Brutvögel von anspruchslosen Arten des Siedlungsraums, die nicht gefährdet sind. Der Vogelbestand wurde als lokal gering bedeutsam eingestuft. Für die gefundenen Arten der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg (Grauschnäpper, Haussperling und Turmfalke) werden Brut- und Nisthilfen festgesetzt. Es wurden keine Fortpflanzungs- und Sommerquartiere von Fledermäusen festgestellt. Nach fachgutachterlicher Einschätzung fehlen in der Fläche Gehölzstrukturen, die vor allem für anspruchsvolle Fledermausarten (aus der Langohr- oder Mausohrgruppe) von Bedeutung sein könnten. Eine besondere Bedeutung des Gebiets als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist nicht anzunehmen. Vorkommen von weiteren streng geschützten Tierarten können aufgrund des nicht vorhandenen Strukturangebots ausgeschlossen werden. Es wurden in den bisherigen Untersuchungen (bis Ende Juni 2019) keine Säugetiere, Amphibien, Tagfalter, Heuschrecken und sonstige Wirbellose beobachtet, die in den Roten Listen als gefährdet eingestuft werden. Nachtkerzenschwärmer wurden im Gebiet nicht nachgewiesen.

Bei Umsetzung des Vorhabens treten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL für die Art Zauneidechse ein. Es ist eine lokale Population betroffen. Der Zauneidechse gehen insbesondere am Nordrand des Plangebietes Habitate in der Größenordnung von etwa 0,5 ha in einem lokal bedeutsamen Habitat verloren. Der vollständige Verlust der Lebensstätte der Zauneidechse ist nicht vermeidbar und kann nicht in räumlicher Nähe durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Für diese streng geschützte Tierart ist ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (8) BNatSchG erforderlich. Eine geeignete Ausgleichsfläche zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Art steht in räumlicher Nähe westlich der Autobahn auf einer Photovoltaikanlage zur Verfügung. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt im Herbst 2019/Frühjahr 2020 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Bereich der Stadt Leutkirch existieren insbesondere im Bereich der Kiesabbauf Flächen und entlang der Bahnlinie stabile Populationen von Zauneidechsen.

Die stichprobenartige Erfassung von Erdhummeln, Wildbienen und Blindschleichen dokumentiert die wertgebenden Strukturen (magere Offenlandbereiche, Ruderalvegetation, verrottende Bauholzhäufen). Durch die Schaffung gleichwertiger Strukturen westlich der A96 in 2 km Entfernung werden negative Auswirkungen auf den regionalen Erhaltungszustand der Arten vermieden.

### Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen müssen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten durchgeführt werden. Mögliche Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen durch nächtliche Beleuchtung und während der Bauphase (z.B. Bauscheinwerfer) sind durch ein angepasstes Beleuchtungskonzept zu minimieren. Insbesondere die Straßen-, Parkplatz- Gebäudebeleuchtungen etc. sind auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen um damit die Auswirkungen auf die Fledermaus- und Insektenfauna so gering wie möglich zu halten. Gehölze müssen innerhalb der gesetzlichen Fristen gerodet werden, Gebäude müssen außerhalb der Vogelbrutzeit abgerissen werden.

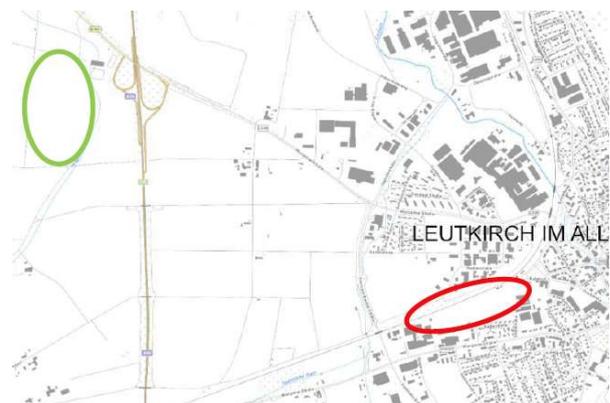
Um Vogelschlag durch transparente und spiegelnde Glasscheiben zu vermeiden, sind Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen und spiegelungsarme Scheiben, gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte, zu verwenden.

Um den Verlust von Brutmöglichkeiten von gebäudebrütenden Vögeln auszugleichen, sind Nistkästen als Ersatz aufzuhängen oder entsprechende bauliche Maßnahmen (Niststeine etc. vorzusehen). Die Festsetzung von konkret 2 Sperlingskoloniehäusern, 5 Flachkästen für Fledermäuse und 1 Nisthöhle für Turmfalken wird seitens des Gutachters als ausreichend erachtet. Es sind potenziell nur wenige Individuen betroffen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt bei der Bauplanung unter fachlicher Begleitung. Konkrete Standorte der Nisthilfen können zum jetzigen Planungsstand nicht festgelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung und durch die Bereitstellung von geeigneten Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Bestände wertgebender Vogelarten erfolgt.

Für die betroffene Teilpopulation der Zauneidechse werden Habitatgestaltungsmaßnahmen am westlichen Rand einer Photovoltaik-Anlage durchgeführt (siehe Abbildung unten). Es soll versucht werden möglichst viele Tiere im Eingriffsbereich abzufangen und in das Ersatzhabitat umzusiedeln. Dafür wird die Fläche im Winter abgeräumt. Im Frühjahr aus den Winterverstecken hervorkriechende Tiere werden in künstlichen verstecken (Brettern) und Fallen abgefangen.

Für die Umsiedlung und die unvermeidbare Tötung von Tieren die nicht eingefangen werden können wird beim Regierungspräsidium Tübingen eine Ausnahme beantragt.

Geeignete Flächen ausreichender Größe für eine Umsiedlung stehen zur Verfügung. Die Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes auf Flurstück 707 (Gemarkung Reichenhofen-Haid westlich der A96) wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.



### Geologie / Boden / Flächenbeanspruchung

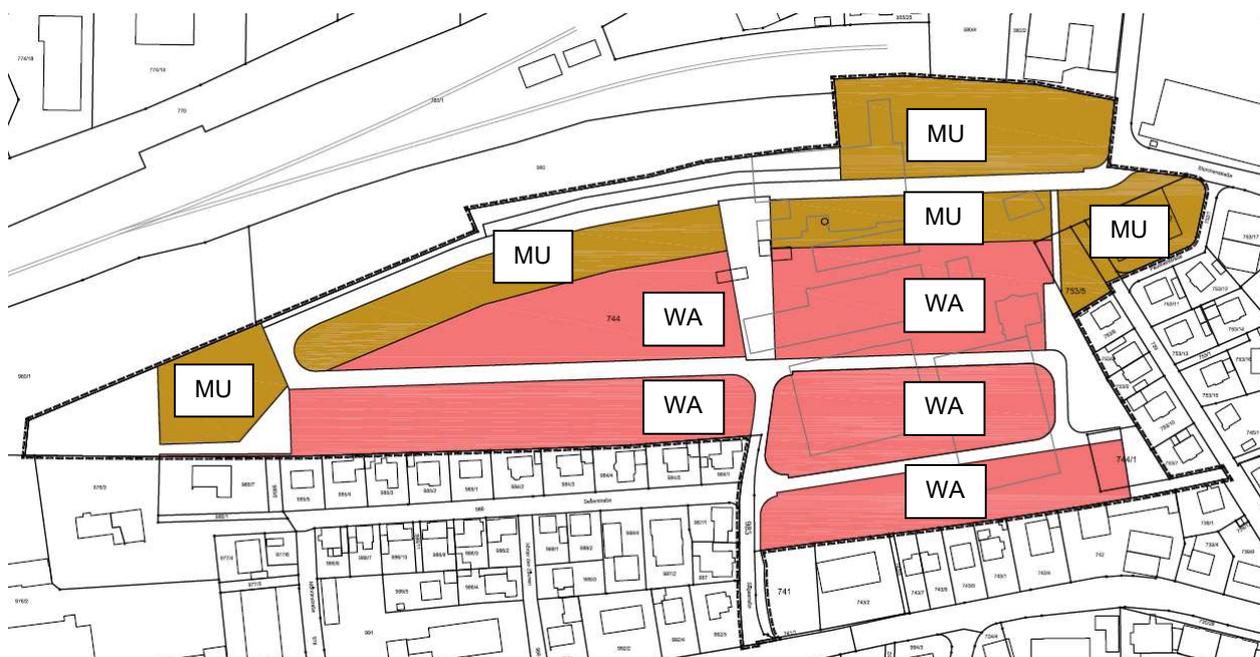
Das Plangebiet liegt im Bereich flachwelliger Niederterrassenflächen. Der tiefere Untergrund wird von Sedimenten und Schotter der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dieser ist überdeckt durch Verwitterungslehm und Verwitterungskies. Oberflächennah sind sandiger Lehm und Lösslehm eingemischt. Der vorherrschende Bodentyp ist Braunerde-Parabraunerde. In Bereichen mit natürlicher Bodenschichtung ist ein geringmächtiger Oberboden (feinsandiger Schluff) verblieben. Der Boden ist jedoch mit Ausnahme der Schafweide anthropogen überprägt. Eine detaillierte Beschreibung der Untergrundverhältnisse ist dem geotechnischen Bericht (BauGrund Süd, 11/2018) zu entnehmen. Der

Bereich des Betriebsgeländes wurde großflächig (im Durchschnitt 0,75 m) mit inhomogenem aber zu meist kiesigem Material aufgefüllt. Die Fläche ist überwiegend durch Betriebsgebäude bebaut bzw. durch einen Asphalt- oder Betonbelag befestigt. Die abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Vorbewertung ergab, dass das vorgefundene Material im Bereich der Auffüllungen und Wege teilweise teerhaltig ist und daher Überschreitungen der Grenzwerte für die Verwertungskategorie Z0 vorliegen. Es handelt sich dabei beispielsweise um die Holzlagerflächen an der ehemaligen Gleisverladung und an der Kranbahn sowie um den Bereich der Betriebstankstelle. Nutzungstypische Schadstoffe (PCP, Lindan, Bor) die bei der Imprägnierung von Holz verwendet werden, wurden in den Bodenproben nicht ermittelt. Es wurde eine vorläufige Einteilung in die Verwertungskategorien Z0\* bis Z2 vorgenommen. Es wurden jedoch keine Verunreinigung tiefer liegender Bodenschichten festgestellt. Es ist ebenfalls nicht von einer flächigen Verunreinigung der Böden auszugehen. Das belastete Bodenmaterial wird im Zuge der Erschließungsarbeiten detailliert ermittelt und einer geordneten Verwertung zugeführt bzw. fachgerecht entsorgt.

Am Standort ist der Großteil der Fläche bereits durch eine gewerbliche Nutzung mit Bebauung, asphaltierten Flächen, etc. beeinträchtigt. Allerdings ist die derzeit als Schafweide genutzte Fläche weitestgehend unbeeinträchtigt. Diese Böden sind vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. D.h. bei Abtrag, Lagerung und Transport des Oberbodens ist auf einen sorgsam und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen zu vermeiden. Überschüssiger Oberboden ist einer sinnvollen möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Im Plangebiet wird eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und öffentliche Verkehrsflächen von ca. 4 ha planungsrechtlich vorbereitet. In den urbanen Gebieten (insgesamt ca. 1,54 ha) wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt, in den allgemeinen Wohngebieten (2,48 ha) auf 0,4.

Weitere Versiegelungen erfolgen durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden auch durch Bodenauf- und Abtrag sowie durch Veränderungen des Wasserhaushalts eingeschränkt. Im Plangebiet (5,5 ha) bleiben insgesamt ca. 1,3 ha als öffentliche Grünfläche und gärtnerisch gestaltete Grundstücksflächen erhalten. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im Rahmen der Erschließungs- und Bauplanung werden die einschlägigen Vorschriften zum Boden- und Grundwasserschutz beachtet.



### Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Areal gehört zur hydrogeologischen Einheit ‚Fluvioglaziale Kiese und Sande‘. Das Lockergestein im Untergrund gilt als Porengrundwasserleiter. Die Deckschicht bietet ein mittleres Schutzpotential. Bei den Bohrungen und Schürfgruben im Rahmen des geologischen Gutachtens konnte am 10.10.2018 bei 87 Rammkernbohrungen bis auf eine Tiefe von teilweise 16 m unter Gelände kein Wasserzutritt durch Grund- oder Schichtwasser festgestellt werden, so dass im Plangebiet nicht mit bodennahem Grundwasser zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Abgrenzung des Trinkwasserschutzgebiets ‚Leutkircher Heide‘ (Zone IIIB). Das Areal tangiert im Norden und Westen eine Überflutungsfläche bei Extremhochwasser. Verunreinigungen des Grundwasserkörpers sind bei Beachtung der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet nicht zu erwarten.

Eine kostengünstige und schadlose Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers in einen natürlichen Vorfluter ist nicht möglich. Die Schmelzwasserkiese stellen (lt. Geologischem Gutachten) generell einen versickerungsfähigen Untergrund dar, welcher für die Versickerung von Niederschlagswasser herangezogen werden kann. Die kiesigen Deckschichten sind ebenfalls durchlässig und für eine Versickerung gut geeignet. Das zu realisierende modifizierte Entwässerungssystem bewirkt eine Rückhaltung des Regenwassers und dadurch eine Verminderung der Regenwasserabflussspitzen. Ein Teil des Wassers wird durch Versickerung und Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein modifiziertes Entwässerungssystem mit getrennter Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers realisiert. Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in offene Fließgewässer. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

### Klima und Luft

Die gute Wasserversorgung der Böden ist auf Jahresniederschläge von ca. 1100 mm zurückzuführen. Die höchsten Niederschläge fallen im Juli, die niedrigsten im Februar. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 7°C. Die Globalstrahlung ist mit ca. 1160 kWh/qm im Jahr relativ hoch.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest und mit geringerer Häufigkeit Nordost. Die Durchlüftung erfolgt zumeist entlang der Bahntrasse. Der großräumige Kaltluftabfluss erfolgt gemäß Klimaatlas der Region Oberschwaben im Bereich westlich der Altstadt an wind- und strahlungsarmen Tagen von Süden nach Norden. Die Luft kommt aus Gebieten mit überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung und fließt durchs Eschachtal. Außerdem wirkt die Leutkircher Heide insbesondere nachts als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Stadtgebiet wird gut mit Frischluft versorgt. Die bodennahen lokalen Luftbewegungen können nur in schwachwindigen Wetterlagen das regionale Klima überlagern.

Die lokalklimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der innerstädtischen Randlage. Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen zu beobachten. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion kann dem Planungsgebiet eine geringe Bedeutung zugewiesen werden. Der Luftaustausch wird durch die Planung nicht behindert. Die klimatische Auswirkung der geplanten Bebauung bleibt auf die engere Umgebung begrenzt. Der bodennahe Luftaustausch wird durch Gebäude generell vermindert. Die Bebauung bleibt jedoch aufgrund der Zwischenräume für den Luftaustausch durchlässig. Eine übermäßige Aufheizung der Gebäude und Verkehrsflächen wird durch Begrünung der Dächer, Tiefgaragen und Freiflächen, durch wasserdurchlässige Stellplätze und durch beschattende Baumpflanzungen vermindert. Da in der näheren Umgebung weder relevante thermische noch lufthygienische Belastungen vorliegen, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Landschafts- bzw. Ortsbild / Erholungseignung / menschliche Gesundheit / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt von Leutkirch. Der Landschaftsraum südlich, westlich und nördlich ist die Leutkircher Heide, eine trockene Niederterrassenplatte. Naturräumlich ist die Stadt Leutkirch den sog. 'Riß-Aitrach-Platten' zuzuordnen, ein vorwiegend aus Altmooränen gebildeter Landschaftsraum aus Höhen und Talräumen.

Das Plangebiet war bisher gewerblich genutzt und enthält keine Erholungsinfrastruktur. Eine besondere Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild besteht nicht. Die Fläche enthält keine prägenden Landschaftselemente. In der Planung werden Wegebeziehungen aufgegriffen und im Vergleich zum Bestand verbessert. Der sich verändernde landschaftsästhetische Eindruck wird als unerheblich eingeschätzt, da das Umfeld bereits durch eine hohe Siedlungsdichte geprägt ist und die Fläche nicht als Erholungsfläche zur Verfügung stand. Die geplante innerstädtische Bebauung fügt sich in die Siedlungsstruktur gut ein und entfaltet keine negative Fernwirkung. Das geplante 7-geschossige Gebäude setzt einen Schwerpunkt im Westen des Gebietes und hält einen ausreichenden Abstand zur historischen Altstadt. Störungen des Siedlungsgefüges und des Stadtbildes sind nicht zu erwarten.

Die baubedingten Umweltauswirkungen bleiben temporär begrenzt. Während der Bauphase treten Belastungen durch den Baustellenverkehr auf (Lärm, Staub, Erschütterungen). Dies gilt sowohl für die im näheren Umfeld wohnenden Menschen als auch – insbesondere im 2. Bauabschnitt - für die neuen Nutzer.

Der Wegfall als gewerbliche Baufläche erscheint angesichts des Gewinns an gemischten Bauflächen akzeptabel. Vorteile ergeben sich daraus, dass dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Die Emissionen aus dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr bleiben im Rahmen innerstädtischer Quartiere und rufen keine unzumutbaren Störungen und keine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität hervor. Der Verkehr kann von den umgebenden Straßen aufgenommen werden. Negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit infolge der Realisierung der Planung werden nicht gesehen.

Fazit

Mit der Entwicklung eines gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers werden ehemals gewerblich genutzte Siedlungsflächen fortentwickelt, umgenutzt und nachverdichtet. Die Flächeninanspruchnahme für neue bauliche Anlagen bleibt gering. Es ist keine besondere Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie als Lebensraum für freilebende Tiere und Wildpflanzen anzunehmen. Wichtige landwirtschaftliche Ertragsflächen oder Erholungsflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es ist keine Planungsalternative erkennbar, mit der sich das Planungsziel in umweltschonenderer Weise realisieren lässt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Planung ist nicht erkennbar. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden/Fläche, Wasserhaushalt und Klima/Luft und für den Menschen (Gesundheit und Erholung, Kultur und Sachgüter) sind unter Anrechnung der geplanten grünordnerischen Festsetzungen keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Denkmale oder auf andere Umweltgüter sind nicht ersichtlich. Weitere Ausgleichsforderungen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bestehen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen. Die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen für die Anwohner bleiben auf die Bauzeit begrenzt.

**4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das gestalterische Einfügen der künftigen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden und Dächer

entsprechen der vorgesehenen Nutzung und greifen bewährte Bauweisen in der Nachbarschaft auf. Besondere Belange des Denkmalschutzes oder des Ensembleschutzes sind nicht zu beachten. Der Regelumfang der örtlichen Bauvorschriften wird so gewählt, dass das Ergebnis des städtebaulichen Entwurfes insbesondere bezüglich der Dachgestaltung, aber auch bzgl. der Materialwahl umgesetzt werden kann.

Die einheitliche Festsetzung von Flachdächern gewährleisten die Entwicklung eines kompakten zusammengehörenden Siedlungsteils mit einem ruhigen Gesamterscheinungsbild. Die Dächer erlauben auch eine Optimierung der Solargewinne und die Nutzung durch Photovoltaikanlagen. Sie werden begrünt und sind teilweise als Dachterrassen nutzbar. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der innerstädtischen Lage und der festgesetzten Pflanzgebote nicht zu erwarten.

Grelle Farben mit besonders starker Leuchtkraft und Farbwirkungen aufgrund besonderer Buntheit sowie glänzende Fassaden widersprechen dem Interesse der Bewohner an einem zurückhaltenden Erscheinungsbild der Siedlung. Das typische Erscheinungsbild kann durch Verwendung gedeckter Farben und matter Flächen eher erhalten werden.

Da im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet in unterschiedlichem Umfang gewerbliche Nutzungen zulässig sind, werden Festsetzungen zum Umfang und zur Gestaltung von Werbeanlagen erforderlich. Diese werden so gewählt, dass deren Fernwirkung abgemindert wird. Der Gebietscharakter soll nicht beeinträchtigt werden und der individuelle Charakter der Gebäude soll nicht gegenüber allzu auffälligen Werbeanlagen zurücktreten.

Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen ebenfalls dem Erhalt des regional geprägten Orts- und Landschaftsbildes. Die Reglementierung der Höhe von Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung zwischen Grundstücken und öffentlichem Raum verhindern. Die Anlegung der nicht überbauten Flächen als Grünflächen und deren Bepflanzung ist gemäß § 9 (1) LBO obligatorisch. Die Reduzierung der Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf trägt zudem dem Gebot zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung.

Die Anforderung an die Zahl nachzuweisender Stellplätze ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Im ländlich strukturierten Raum gibt es nur ein begrenztes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln, so dass ein Stellplatzschlüssel von 1:1 wie ihn die Bauordnung vorsieht erfahrungsgemäß nicht ausreicht. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Diese müssen grundsätzlich auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Die Erschließungsflächen und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind dagegen aus wirtschaftlichen und aus gestalterischen Gründen sparsam bemessen.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sowie zu den Versorgungsmöglichkeiten in den Bahnhofsarkaden und in der nahegelegenen Innenstadt werden nur geringfügig erhöhte Stellplatzanforderungen gestellt. Die Regelung sieht 1,5 Stellplätze pro Wohnung vor. In der vorgelegten Planung liegt das Stellplatzangebot bei durchschnittlich ca. 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit. Für gewerbliche Nutzungen ist jeweils ein Stellplatznachweis zu erbringen.