



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

Die **Ergebnisse der Umweltprüfung** sind im **Umweltbericht** in der Fassung vom 10.07.2020 dokumentiert. Der **Umweltbericht** wird im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt. Der **Umweltbericht** umfasst Ausführungen / Erläuterungen zu den Themen:

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

[Hinweis 1:

Die Umweltsituation wurde auf der Grundlage zahlreicher Fachgutachten wie

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

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

[Hinweis 2:

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

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

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

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

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

<b>Anlagen V- Vorhabenbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen</b>
---

**V1 Erfassung teilversiegelter und versiegelter Flächen**

*Doppelmayr Immobilien GmbH - Bauabteilung, Wolfurt (August 2018) sowie Büro Eberhard + Partner, Konstanz (Juni 2019)*

Inhalt:

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

**V2 Geologie / Baugrund / Versickerung**

*„Grst. 890, Reichenhofen - Leutkirch - Geotechnisch-Geologische Bewertung / Gründungssituation“ sowie Ergebnisse „Versickerung im Baggerschürf“*

*3P Geotechnik ZT GmbH, Bregenz (November 2018)*

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

**V3 Entwässerungskonzeption**

*B-Plan „GE Ehemaliger Holzhof Unterzeil“ - Entwässerungskonzeption  
Fassnacht Ingenieure GmbH, Wurzach-Arnach (Oktober 2019)*

Inhalt:

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

**V4 Betriebsbeschreibung und Energieaudit**

*- Betriebsbeschreibung Werk „Hohe Brücke“ in Wolfurt  
Fa. Doppelmayr, Wolfurt*

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

Inhalt:

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

**V5 Flugsicherheit / Bauhöhenbeschränkung**

*- Lageplan „Zulässige Bauhöhen“*

*PROJECT:airport GmbH, Büro Stuttgart (August 2017)*

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

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

*Vermessungen / Geoinformation Klein und Leber GbR, Weingarten (September 2017)*

Inhalt:

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

**V6 Hinweise zur Beleuchtungskonzeption**

*- Lichtleitlinie (Auszug)*

*LAI (2001)*

*- Künstliche Lichtquellen - Naturschutzfachliche Empfehlungen*

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

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

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

*- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Auszüge)*

*Schweizerische Vogelwarte Sempach*

*- Infobroschüre „Ratgeber für umweltfreundliche Außenbeleuchtung“*

*- Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen / BfN-Skripten 543; Auszug: Teil 4 - Handlungsempfehlung plus Anhang und Literaturverzeichnis*

*Schroer, Sibylle / Huggins Benedict / Böttcher, Marita und Hölker, Franz (Bundesamt für Naturschutz, Bonn; 2019)*

Inhalt:

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

**V7 Hinweise in Sachen Fassadengestaltung / Vogelschlag**

*Grundsätzliche Hinweise zur Fassadengestaltung zukünftiger baulicher Anlagen zur Vermeidung von Vogelschlag*

*Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks - Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen auf Grundlage einer Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“*

Inhalt:

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

- V8 Verkehrsuntersuchung**  
*Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“*  
*Modus Consult, Ulm (Mai 2019)*  
 Inhalt:  
 Die Verkehrsuntersuchung liefert eine Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens resultierend aus der geplanten Gebietsentwicklung und zeigt die Verkehrszunahme im räumlich zugeordneten Straßennetz auf.
- V9 Lärmuntersuchung – Verkehrslärm und Gesamtlärm**  
*Lärmuntersuchung Verkehrslärm und Gesamtlärm „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“*  
*Modus Consult, Ulm (Juni 2019)*  
 Inhalt:  
 Aufbauend auf der Verkehrsprognose werden die zukünftige Lärmsituation entlang des relevanten Straßennetzes sowie die zukünftige Gesamtlärmbelastung resultierend aus Bahnlärm und Kfz-Lärm ermittelt (jeweils für den Tages- und Nachtzeitraum). Alle Ergebnisse fallen für den räumlich dem Vorhabenbereich zugeordneten Belastungsbereich unkritisch aus.
- V10 Lärmuntersuchung – Gewerbelärm**  
 - *Große Kreisstadt Leutkirch i. Allgäu – Schalltechnische Untersuchung zur Emissionskontingentierung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“*  
*Büro Sieber, Lindau (Mai 2019)*  
 - *Große Kreisstadt Leutkirch i. Allgäu – Ergänzende schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“*  
*Büro Sieber, Lindau (Juni 2019)*  
 Inhalt:  
 Die Gewerbelärmuntersuchung zeigt die Lärmimmissionen in der Umgebung des projektierten Bebauungsplanes für den Tages- und Nachtzeitraum auf. Grundlage sind sog. Emissionskontingente, die für die Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches festgelegt werden, um nachteilige, d. h. über den Immissionsrichtwerten liegende Lärmbelastungen an / in benachbarten Siedlungsbereichen auszuschließen.
- V11 Luftschadstoffuntersuchung**  
 - *Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzhof Unterzeil“ der Stadt Leutkirch – Luftschadstoffgutachten gemäß 39. BImSchV*  
*Müller BBM, Karlsruhe (Mai 2019)*  
 - *Bebauungsplan „Gewerbegebiet Holzhof Unterzeil“ der Stadt Leutkirch – Ermittlung der Emissionskontingente für Stickstoff*  
*Müller BBM, Karlsruhe (Mai 2019)*  
 Inhalt: Die Luftschadstoffuntersuchung stellt Art, Umfang; Konzentration der Luftschadstoff-Immissionen mit Relevanz für die menschliche Gesundheit sowie der Stickstoffdepositionen mit Relevanz für FFH-Lebensraumtypen innerhalb und außerhalb der Natura-2000-Kulisse dar.
- V12 Informationen zur Option eines privaten Bahnanschlusses an das Streckennetz der DB**  
 - *Schreiben des Eisenbahn Bundesamtes – Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart vom 17.12.2019*  
 - *Schreiben der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest vom 14.01.2020*  
 - *Machbarkeit Gleisanschluss „Gewerbegebiet ehemaliger Holzhof Unterzeil“*  
*Doppelmayr Immobilien Deutschlang GmbH (04.03.2020)*  
 Inhalt: Unterlagen zur Thematik der Option eines privaten Bahnanschlusses (Industriegleis) im Bereich „Ehemaliger Holzhof“ an das DB-Netz

<b>Anlagen U – Umweltbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen</b>
--

- U1 Module der Umweltprüfung / inhaltliche Anforderungen**  
*Dipl.-Ing. (TU) B. Stocks – Umweltsicherung und Infrastrukturplanung, Tübingen*  
 Inhalt:  
 Dargelegt / erläutert werden die maßgeblichen inhaltlichen „Bausteine“, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bearbeiten sind.
- U2 Informationen zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee–Oberschwaben**  
*Gegenüberstellung Festlegungen / Definitionen Regionalplan 2020 < > Regionalplan 1996*  
*Regionalverband Bodensee–Oberschwaben, Ravensburg (Februar 2019)*  
 Inhalt:

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

**U3 Flora / Vegetation – Erhebungen**

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

*Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe (September 2018)*

Inhalt:

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

**U4 Fauna – Erhebungen**

*Stadt Leutkirch / Bebauungsplan GE „Ehemaliger Holzhof Unterzeil“ – Faunistische Bestandserhebungen*  
*Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt (Juni 2019)*

Inhalt:

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

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

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

Inhalt:

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

**U6 Fauna – Artenschutzfachbeitrag**

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

Inhalt:

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

**U7 FFH-VP**

*Natura 2000 / FFH-Verträglichkeitsprüfung*

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

*(August 2019 / aktualisiert Juli 2020)*

Inhalt:

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

**U8 Sichtfeldanalyse**

*Unterlagen Sichtfeldanalyse*

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

Inhalt:

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

**U9 Kompensation**

*- Maßnahmenverzeichnis (planinterne und planexterne Maßnahmen)*

*Eberhard + Partner GbR – Entwicklungs- und Freiraumplanung, Konstanz (Oktober 2019 / aktualisiert Juni 2020)*

*- Maßnahmenpläne (planinterne und planexterne Maßnahmen)*

*Eberhard + Partner GbR – Entwicklungs- und Freiraumplanung, Konstanz (Oktober 2019 / aktualisiert Juli 2020)*

Inhalt:

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

**U10 Bodengutachten Flst. 926**

*- Bodenansprache zur Feststellung der Verschlammungs- und Verdichtungsneigung*

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

Inhalt:

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

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

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen (RPT), Höhere Landesplanungsbehörde (zur gewünschten Unterteilung in mehrere Hallen/Vermeidung zu massiver Baukörper zum Schutz des Landschaftsbildes, zur Sicherung des Bahnanschlusses, zur landschaftlichen Einbindung durch Pflanzungen, zur Visualisierung, zur Dachbegrünung sowie zur straßenverkehrlichen Erschließung), des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben (RVBO) (zur Lage in einem schutzbedürftigem Bereich für die Wasserwirtschaft sowie innerhalb zweier Wasserschutzgebiete), des Regierungspräsidiums Freiburg (RPF) (zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz), des Regierungspräsidiums Stuttgart (RPS) (zu Lärmeinwirkungen und Bauhöhenbeschränkungen auf Grund des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Leutkirch-Unterzeil), des Landratsamtes Ravensburg (LRA RV), Sachgebiet Landwirtschaft (zum Schutz der Landwirtschaft bei Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), des LRA RV, Sachgebiet Gewerbeaufsicht (zur baurechtlichen Regelung der Gewerbelärm-Immissionen), des LRA RV, Sachgebiet Naturschutz (zu den Themen Artenschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotopverbund, Umweltprüfung/Umweltbericht und E/A-Bilanzierung), des LRA RV, Sachgebiet Bodenschutz (zur Abgrenzung des Plangebietes, zur Begründung des Flächenbedarfs, zur Notwendigkeit ergänzender Ausführungen zum Bodenschutz/Schutzgut Boden, zur empfohlenen Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), des LRA RV, Sachgebiet Altlasten (zum Altstandort "Stammholzverarbeitung Waldburg-Zeil" und der ggf. infolge von Tiefbauarbeiten notwendig werdenden Entsorgung verunreinigten Bodenmaterials), des LRA RV, Sachgebiet Abwasser (zu den Themen Versickerung, Schmutzwasserkanalisation, Drainagen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Brandschutz (zu Brandschutzvorschriften und zur Löschwasserversorgung), des Eisenbahn-Bundesamtes (zum Fachplanungsprivileg auf Flächen einer Eisenbahn des Bundes), der Deutschen Bahn (zur Veränderungssperre gemäß §19 AEG im Bereich der für eine Elektrifizierung vorgesehenen "Allgäubahn"), der Bundesnetzagentur (zum Thema Richtfunk), des Polizeipräsidiums Konstanz und der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu, Fachbereich öffentliche Ordnung (zum Thema Erschließung, Sichtflächen, Werbeanlagen), des Landesamtes für Denkmalpflege (zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Umgebung von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung durch eine noch fortzuführende Raumanalyse (Kirchen in Mailand und Unterzeil sowie Schloss Zeil) sowie zur archäologischen Denkmalpflege).
- Stellungnahmen im Rahmen der mit der Entwurfsfassung vom 15.11.2019 durchgeführten ersten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des RPF, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu allgemeinen Hinweisen zur Geotechnik), des RPT (zur Gliederung und Verschwenkung der Baukörper zum Schutz des Landschaftsbildes, zur Sicherung des Bahnanschlusses, zur Festsetzung von Photovoltaikanlagen sowie zur straßenverkehrlichen Erschließung und zu Sichtfeldern im Einmündungsbereich), des RPS, Straßenwesen und Verkehr (zur Freihaltung des An-/Abflugbereichs des Verkehrslandeplatzes Leutkirch-Unterzeil von Hindernissen wie Baugeräten/Gebäuden/Bäumen, zur windstabilen Bauausführung im Überflugbereich, zu Schalleinwirkungen sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Verwendung reflexionsarmer Solaranlagen), des Landesamtes für Denkmalpflege im RPS (zu den Auswirkungen der Planung auf umliegende Denkmäler und zur geplanten Eingrünung), des RVBO (zur Lage des Plangebietes innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für die Wasserwirtschaft und zu den Wasserschutzgebieten "Leutkircher Heide" und "Aitrachtal"), des Eisenbahn-Bundesamtes (zum Fachplanungsprivileg auf Flächen einer Eisenbahn des Bundes), des LRA RV, Landwirtschaft (zu Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Verkleinerung der Ausgleichsflächen), des LRA RV, Naturschutz (zu den Themen FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet "Aitrach, Ach und Dürrenbach", festgesetzte Lichtpunkthöhe, Höhe des festgesetzten Stickstoff-Emissionskontingents, Artenschutz (Zerschneidung von Offenlandlebensräumen und Beeinträchtigung des Kiebitz und der Feldlerche, Gestaltung, Umsetzung und Risikomanagement für die CEF-Maßnahmen M10-12, Ersatznistkästen für Vögel/Ersatzquartiere für Fledermäuse, Sicherstellung der Wirksamkeit aller CEF-Maßnahmen, Genehmigungspflicht von Auffüllungen im Außenbereich, Umsetzung und Sicherung aller Maßnahmen zum Artenschutz/Natura2000 und zum Ausgleich), gesetzlicher Biotopschutz und Eingriff in ein Hecken-Biotop, Zuordnung einer Ökokontomaßnahme für den verbliebenen Ausgleichsbedarf, Inhalte des Umweltberichtes (Standortveränderung gegenüber Grundwasserabsenkung, Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Flächeninanspruchnahme), Biotoptypen-Bewertung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Meldung an die Naturschutzbehörde im Rahmen der ökologischen Baubegleitung), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zur großflächigen Inanspruchnahme landwirtschaftlich gut nutzbarer Böden, zum Fehlen von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (z.B. Rekultivierung von Altlastenflächen, Oberbodenauftrag auf landwirtschaftlich genutzten Flächen), zu den Festsetzungen zur Verwendung offenerporiger Beläge und zur Vorgabe von Art und Mächtigkeit der bei bislang versiegelten und zukünftig zu begrünenden Flächen wiederherzustellenden durchwurzelbaren Bodenschichten, zur genauen Beschreibung der Entsiegelung/Rekultivierung, zur Erstellung eines Bodenmanagement- und Bodenverwertungskonzepts für die Erschließung, Entwässerung und die Ausgleichsmaßnahme M10/M12 (u.a. Bodenaushub und möglichst hochwertige Wiederverwertung von Oberboden und kulturfähigem Unterboden), Hinweis zum Bodenschutz, bodenkundliche Baubegleitung (Bau- und Betriebsphase, mit konkret definierter Fachbauleitung) für alle Bodenarbeiten innerhalb des Bebauungsplanes und bei den Ausgleichsmaßnahmen M10 und M12, Prüfung von Flächenalternativen für die

Ausgleichsmaßnahmen, Flächeninanspruchnahme für Versickerungsbecken und Ausgleichsmaßnahmen, Anmerkungen zum Umweltbericht (konkrete Beschreibung der von Eingriffen/Umnutzungen betroffenen Böden, Quantifizierung der Eingriffe in den Boden, konkretere Beschreibung der Bodenschutz- und Entsiegelungs-Maßnahmen, Schutz des Bodens beim Umschlagen wassergefährdender Stoffe, Begründung zur Verbesserung der Grundwassergüte durch die Ausgleichsmaßnahmen, zu Geländemodellierungen (Aufschüttungen, Abgrabungen), zum Verzicht auf Bodenumbruch und Begrünung im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen, zur Bilanzierung des Schutzgutes Boden, zur Darstellung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, zur Beschreibung der vorhabenbezogenen Wirkungen und Maßnahmen für das Schutzgut Boden, Nicht-Anrechenbarkeit der Ökopunkte zur Verbesserung der Grundwassergüte, Berücksichtigung des Versickerungsbeckens bei der Abarbeitung der Umweltbelange), des Landratsamtes Ravensburg, Grundwasser (zur Abgrenzung der Zonen des Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide"), des Polizeipräsidiums Konstanz (zur Ablenkung von Verkehrsteilnehmern durch Hinweisschilder im Plangebiet), der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (zu Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen und Mindestabständen) und der Fürstlich Waldburg-Zeil'schen Hauptverwaltung (zu maximalen Höhen für Bäume und zur Vermeidung von Blendwirkungen durch Solar- oder Photovoltaikanlagen im Ein-/Abflugbereich des Flugplatzes Leutkirch-Unterzeil).

- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der mit der Entwurfsfassung vom 15.11.2019 durchgeführten ersten förmlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahmen zu den Themen Standorteignung/alternative Nutzungen für das Plangebiet (z.B. als Naherholungspark oder als landwirtschaftliche Ertragsfläche)/alternative Standorte für das Vorhaben in verlassenen Kiesgruben, Dimensionierung der geplanten baulichen Anlagen (insb. Höhe von Gebäude und Schornsteinen) und sich hieraus ergebende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und im Umfeld liegende Kulturdenkmäler, Überprägung der vorhandenen Landschaftsstruktur, Störung bestehender Sichtbeziehungen und Beeinträchtigung der Erlebbarkeit der Landschaft, Beeinträchtigung der touristischen Nutzung, mangelnde Eingrünung, Gewerbelärm- und Verkehrslärm-Immissionen, Lärmschutzmaßnahmen und Vorbelastung durch Lärmimmissionen, Mehrverkehrsbelastungen/Verkehrssicherheit, Flugsicherheit, Eintrag von Luftschadstoffen, Wertminderung von Immobilien, Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet, Erhöhung der Fläche für Dachbegrünung und Ausschluss von Photovoltaikanlagen auf dem Dach, Beeinträchtigungen durch nächtliche Lichtimmissionen, zur Beteiligung von Naturschutzverbänden, Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Kleintiere und Vögel, Beeinträchtigung der Lebensqualität, Vorgaben zu insektenfreundlichen Gehölzen, Klimaschutz, Flächenversiegelung sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser und Grundwasserschutz.

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

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

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

Da es sich um eine erneute Auslegung des Entwurfes handelt wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können.

Diese bauen z.T. auf entsprechenden Änderungen / Ergänzungen des Umweltberichtes auf und sind - der besseren Nachvollziehbarkeit für "Dritte" wegen - in den jeweiligen Unterlagen gelb unterlegt.

Diese sind im Einzelnen.

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung der Festsetzung zu den bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen
- Anpassung der Festsetzung zur zulässigen Höhe von Gebäuden
- Hinzufügen einer Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse
- Hinzufügen einer Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen
- Anpassung der Festsetzungen bzgl. der Beleuchtung im Baugebiet
- Einfügen einer Nutzungskordel bezüglich der Stellung baulicher Anlagen und zu Verwendung/Einsatz insektenschonender Außenbeleuchtung
- Anpassung der Festsetzung zu "Abweichende Bauweise"
- Hinzufügen einer Festsetzung für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Anpassung bzgl. der Höhe der zu pflanzenden Bäume und des Abstandes zum Bahngleis
- Hinzufügen einer Festsetzung "Private Verkehrsfläche" bei gleichzeitiger Streichung der Festsetzung "Öffentliche Verkehrsfläche"
- Anpassung der Festsetzung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Konkretisierung der hinweislichen Darstellung des geplanten Gleisanschlusses
- Hinzufügen eines Hinweises zu Sichtflächen für den fließenden Verkehr
- Anpassung der Maßnahme M 4
- Anpassung der Maßnahmen M 10 und M 12 (Bodenschutzkonzept)
- Ergänzung der Maßnahmen M 13, M 14, M 15
- Anpassungen der Pflanzliste
- Anpassung der Hinweise zum Bodenschutz
- Hinzufügen zusätzlicher Hinweise zum Bahnbetrieb, zum Luftverkehr, zu Telekommunikationslinien und zu Anlagen zur Elektrizitätsversorgung

- Nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Betriebsanlagen der Eisenbahn
- Aufnahme einer Grenzlinie für Baumbepflanzung sowie einer Grenzlinie für mittelwüchsige Bäume in den Planteil
- Hinweisliche Aufnahme des gem. § 33 NatSchG BW geschützten Biotops "Holunder-Feldhecke westlich der Bahnanlage"
- Redaktionelle Anpassungen der Hinweise
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung

#### **Elektronische Information**

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

Leutkirch im Allgäu, 06.08.2020

Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister