



Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

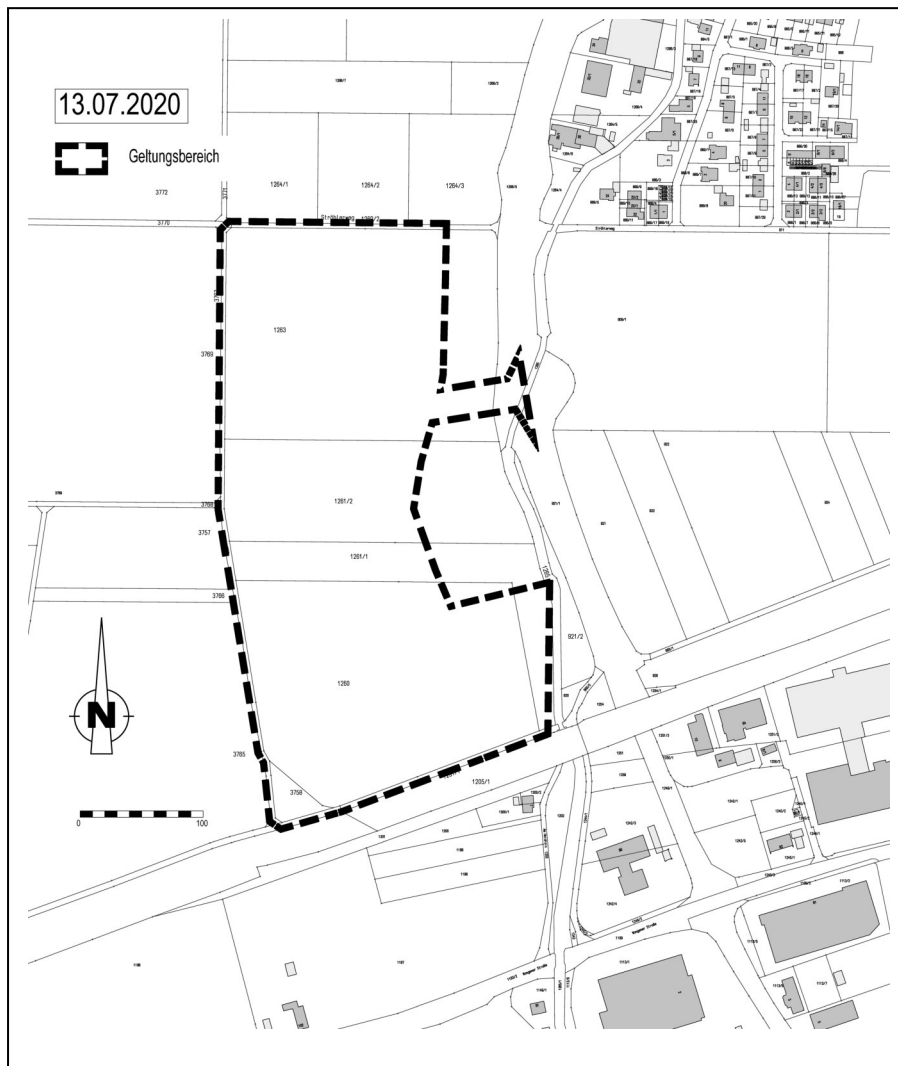
Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Am Saugarten"

Der Gemeinderat der Stadt Leutkirch i. Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2020 den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.07.2020 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Auslegungsbeschluss).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den im Lageplan vom 13.07.2020 umrandeten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,48 ha mit dem Flurstück Nr. 3758 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 1263, 1261/2, 1261/1 und 1260.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Ziele und Zwecke der Planung

In Leutkirch ist eine stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen soll im westlichen Bereich der Kernstadt zwischen der Bahnlinie Wangen (Allgäu) – Memmingen im Süden und der Hermann-Neuner-Straße im Osten ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Gewerbegebietes geschaffen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Zusammenfassung

Die Stadt Leutkirch beabsichtigt im Bereich „Saugarten“ am westlichen Stadtrand ein Gewerbegebiet auszuweisen. Auf dem Gelände befinden sich derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen, sowie ein kleines, standortfremdes Feldgehölz. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets oder zumindest angrenzend festgestellt worden. Die Zauneidechse wurde nur an der Bahnlinie südlich des Baugebiets nachgewiesen. Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus den Gruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten.

Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planbereichs innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem).

In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wird im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst. In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Die an der Ostgrenze des Planbereichs gelegenen 4 kleineren Überflutungsbereiche innerhalb des Plangebietes – ca. 850 m² Überschwemmungsflächen bei HQ100 – werden durch vorgesehene Geländevertiefungen im angrenzenden Bereich, außerhalb des Plangebietes, im Bereich beim ehemaligen Schuppen mit ca. 1.500 m² kompensiert. Im Wasserrechtsverfahren wird dies dargestellt.

Schalltechnisches Gutachten

Verkehrslärm

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Wangen-Memmingen, auf der zukünftig (im Jahr 2030) tags 66 und nachts 12 Züge verkehren. Östlich verläuft die Hermann-Neuner-Straße auf der zukünftig (im Jahr 2025) 9.250 Kfz pro Tag verkehren.

Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung am Tag unkritisch ist. Der Orientierungswert eines GE von 65 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auch nachts wird der Orientierungswert eines GE von 55 dB(A) im Großteil des Plangebiets eingehalten. Lediglich im südlichen Bereich wird der Orientierungswert bei Abständen unter 100 m zur Bahnstrecke überschritten (entspricht etwa der Fläche des GE3). Zwar werden im gesamten Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, jedoch sind noch andere Nutzungen denkbar, die eine nächtliche Schutzbedürftigkeit aufweisen, z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben oder Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien. Diese und ähnliche Nutzungen werden daher im südlichen Plangebiet ausgeschlossen.

Da schutzbedürftige Aufenthaltsräume aber auch in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig sein können (zum Beispiel auf der lärmabgewandten Seite eines Gebäudes), wird den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, durch ein schalltechnisches Gutachten zum Bauantrag die konkrete

Lärmsituation zu ermitteln und den Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu führen.

Gewerbelärm

Wegen der Vorbelastung der Nachbarschaft durch zahlreiche umliegende Gewerbegebiete wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung als fachlich notwendig betrachtet. Das Ziel der Kontingentierung des Plangebiets war, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft von den zukünftigen Betrieben in Summe um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. So kann im Gegenzug auf eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung im Sinne der TA Lärm Ziff. 3.2.1 Absatz 2 und 6 bzw. Ziff. 4.2.c verzichtet werden.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten werden die Planwerte an keiner Stelle in der Nachbarschaft des Plangebiets überschritten. Dabei ist das geplante WA "Ströhlerweg" im Osten begrenzend für die Kontingentierung. Hingegen bleibt in Richtung Süden und vor allem in Richtung Westen noch Spielraum für eine Erhöhung der Kontingente.

Dieser Spielraum wurde ausgenutzt, weil die festgesetzten Emissionskontingente insbesondere zur Nachtzeit eine erhebliche Einschränkung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet bedeuten. Dazu wurden Zusatzkontingente für ausgewählte Richtungssektoren ermittelt.

Bewertung gemäß Altlastenkataster

Die Fläche wurde mit Datum 22.06.2005 auf Beweisniveau 1 (BN1) in Korrektur der Bewertung vom 10.10.1994 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit „B – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wurde die Fläche mit Bewertung vom 22.06.2005 in A Ausscheiden eingestuft.

Gemäß Auszug aus dem Kataster ist „Aus Sicht des Gutachters (ist) eine Gefährdung der Wirkungspfade auszuschließen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen auf der Fläche ist allerdings darauf zu achten, dass mit Bauschutt und Hausmüll vermengter Erdaushub auf einer dementsprechend zugelassenen Deponie entsorgt wird“.

Bei Nutzungsänderungen oder der Entfernung / Änderung der Oberflächenversiegelung ist zu bewerten, ob eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt. Tiefbaumaßnahmen im Bereich des kartierten Standortes sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

Geologische Untersuchung

Die orientierende Abfalluntersuchung erfolgte im Hinblick auf die Machbarkeit einer Sanierungsmaßnahme mittels einer Dekontamination mit einfachen Mitteln (Aushub und Entsorgung).

Sofern sich das Auftreten der Müllkomponenten auf das Umfeld der Schürfgruben S2 und S3 begrenzt kann bei einer angesetzten Fläche von 20 auf 30 Meter eine Abfallmenge in Zuordnung DK0 und größer von mindestens ca. 1.000 m³ angenommen werden. Aufgrund der festgestellten Abfallmaterialien ist mit der unteren Rechtsbehörde zu klären, inwieweit eine Neubewertung der Altablagerung erforderlich ist. Nach Klärung der Bewertung kann hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise mit der Fläche der Altablagerung eine Entscheidung über einen monetären Einsatz zur Beseitigung durch Aushub und Entsorgung oder zu Belassen der Fläche im Altlastenkataster herbeigefügt werden.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung findet in Form einer Planaufgabe im **Stadtbauamt der Stadt Leutkirch i. Allgäu (Spitalgasse 1, 88299 Leutkirch i. Allgäu), Ebene 3 vom 21.08.2020 bis 25.09.2020 (je einschließlich)** während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben. (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr. Beachten Sie bitte, dass das Rathaus während gesetzlicher Feiertage geschlossen ist).

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 13.07.2020 und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden: [http:// www.leutkirch.de/bebauungsplaene](http://www.leutkirch.de/bebauungsplaene) (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im Stadtbauamt der Stadt Leutkirch i. Allgäu abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können. Die schriftliche Mitteilung des Prüfergebnisses kann in der Regel erst nach dem Satzungsbeschluss mit der darin enthaltenen Abwägung erfolgen. Eine Zwischennachricht wird auch bei längeren Zeiträumen nicht erteilt.

Elektronische Information

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

Leutkirch im Allgäu, den 10.08.2020
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister