



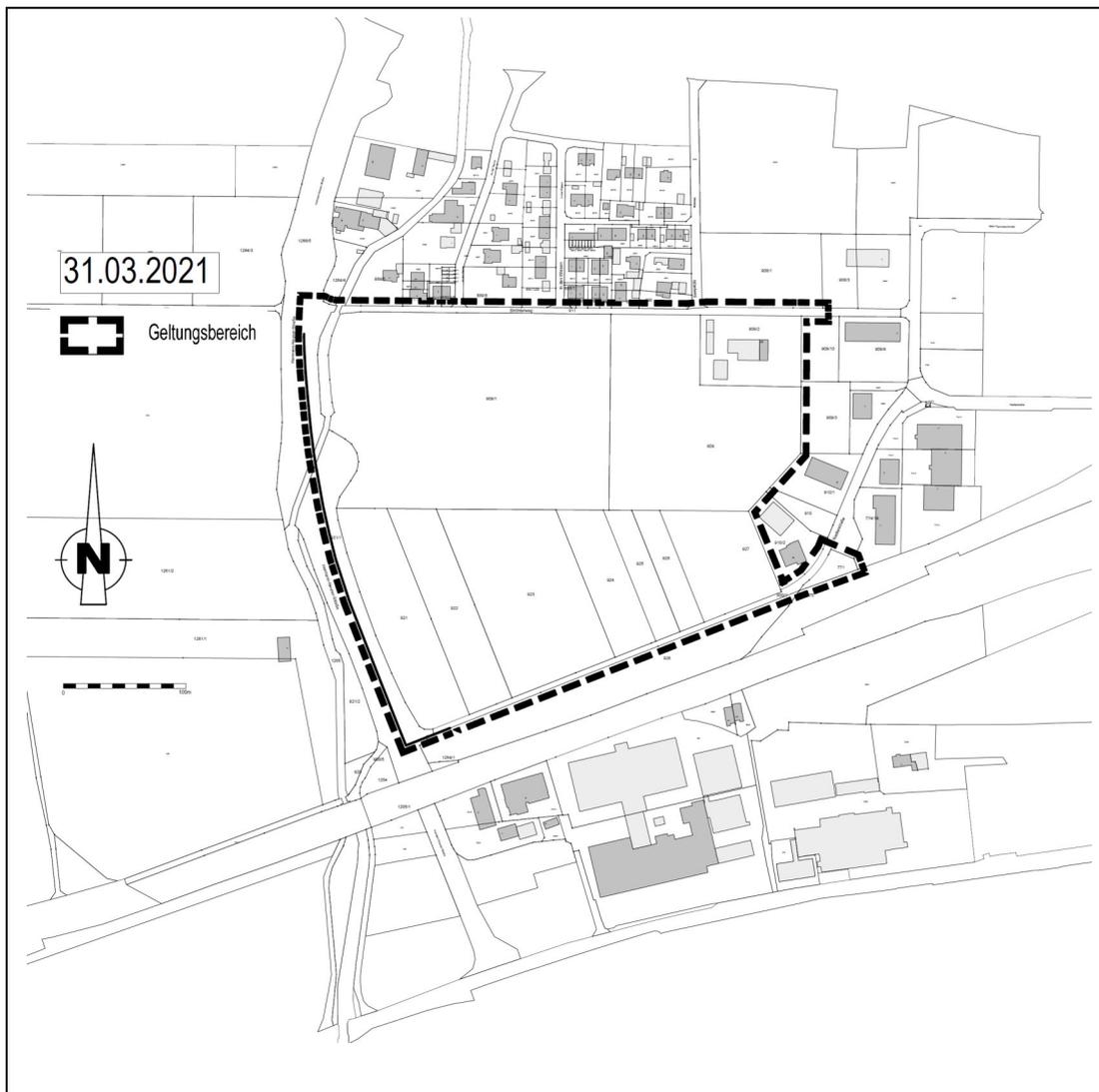
# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

## Öffentliche Bekanntmachung

### Bekanntmachung zur 2. erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Ströhlerweg"

Der Gemeinderat der Stadt Leutkirch im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. Juni 2021 den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.03.2021 gebilligt und beschlossen, diesen auf Grund von Änderungen in der Planung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 74 (7) LBO nochmals erneut öffentlich auszulegen (erneuter Auslegungsbeschluss).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften hierzu erstreckt sich auf den im Lageplan vom 31.03.2021 umrandeten Bereich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,44 ha mit den Flurstücken Nr. 921 – 927, 909/1, 909 und 909/2 sowie Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Nadlerstraße, Flurstück Nr. 900/1 und 771, der Hermann-Neuner Straße Flurstück Nr. 921/1 und 1266/5, des Ströhlerweges Flurstück Nr. 911 und Teilflächen der Bachfläche Flurstück Nr. 1265. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



### Ziele und Zwecke der Planung

In Leutkirch ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen für verdichteten Wohnungsbau als auch für Einfamilienhäuser soll im westlichen Bereich der

Kernstadt ein Wohnbaugebiet entwickelt werden. Darüber hinaus soll entlang der Bahnlinie analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet entstehen.

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

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Sie enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ravensburg wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Kartierungen für die Artengruppe Vögel, sowie für die Zauneidechse durchgeführt. Weiterhin wurde eine Baumhöhlenkartierung vorgenommen. Für die Artengruppe Fledermäuse wurden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorhandene Daten aus dem westlich benachbarten Gebiet „Saugarten“ ausgewertet, da diese auch das Gebiet „Ströhlerweg“ mit abdecken.

### **Vorprüfung und projektspezifische Abschichtung**

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen diejenigen Arten keiner saP unterzogen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt können dazu die Arten „abgeschichtet“ werden, die aufgrund vorliegender Daten (hier: Brutvogelatlant für Baden-Württemberg, Fledermausatlas, Amphibien- und Reptilienatlas, Artinformationen der LUBW und LfU) als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können (vgl. Anlage 1, Tabelle zur projektspezifischen Abschichtung).

Da für Baden-Württemberg bisher keine Hinweise zur Aufstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und hier insbesondere zur Vorgehensweise bei der „Abschichtung“ vorliegen, orientiert sich das methodische Vorgehen diesbezüglich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren<sup>1</sup>. Demnach kann das zu prüfende Artenspektrum reduziert werden, wenn folgende Kriterien (auf Baden-Württemberg angepasst) zutreffen, also, wenn:

- die Art im Grobnaurraum entsprechend der Roten Liste Baden-Württembergs als ausgestorben, verschollen oder nicht vorkommend eingetragen ist,
- der Standort außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes liegt,
- der Lebensraum der Art im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt
- die Wirkungsempfindlichkeit der Art vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

In einem weiteren Schritt wird durch Felderhebungen die einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsraum erhoben. Auf der Basis dieser Untersuchungen können dann die Arten identifiziert werden, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind bzw. sein können. Hierzu werden die erhobenen bzw. modellierten Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der jeweiligen Vorhabenswirkungen überlagert.

### **Vorgezogene CEF-Maßnahmen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen des Bauvorhabens**

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für Feldsperling, Haussperling und Star möglich. Zur Vermeidung des Tatbestandes der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sind vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der Population (CEF-Maßnahmen) für Feldsperling, Haussperling und Star erforderlich.

#### **Zauneidechse**

Zur Vermeidung des Tatbestandes Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für die Zauneidechse notwendig.

### **Lärmschutzgutachten – Zusammenfassung**

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der "Hermann-Neuner-Straße" sowie der Bahnlinie "Aulendorf – Leutkirch" und die Gewerbelärm-Immissionen der umliegenden Nutzungen ein. Zudem ist durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärm- und Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet untersucht. Des Weiteren wurden Emissionskontingente für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet ermittelt.

Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) in weiten Teilen des Plangebietes, zum Teil erheblich überschritten werden. Zur Lösung des Lärmkonfliktes stehen aktive Maßnahmen (Lärminderungsmaßnahmen im Schallausbreitungsweg, z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Lärmschutz-Maßnahmen (Schallschutz-Maßnahmen am Gebäude, z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung. Prinzipiell sind aktive Lärmschutz-Maßnahmen den passiven Lärmschutz-Maßnahmen vorzuziehen, da aktive Lärmschutz-Maßnahmen an der Quelle ansetzen.

Zudem wird bei einer aktiven Maßnahme zusätzlich der Außenbereich (z.B. Terrasse, Balkon) geschützt. Zwischen der Hermann-Neuner-Straße und dem Plangebiet ist die Errichtung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahmen vorgesehen, welche eine weitestgehende Einhaltung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005-1 für den Tageszeitraum im Erdgeschoß ermöglichen soll. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen unter Berücksichtigung der ermittelten aktiven Lärmschutz-Maßnahmen zeigen, dass zusätzlich passive Maßnahmen erforderlich sind, um eine Einhaltung der Orientierungswerte in allen Geschoßebenen im Tages- und Nachtzeitraum zu gewährleisten. Hierfür sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf die der maßgeblichen Verkehrsachsen abgewandten oder rückwärtigen Gebäudeseiten zu orientieren. Ersatzweise sind die schützenswerten Räume mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, welche einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Zudem wird das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wohnnutzungen erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahmen zulässig. Bis zum Eintritt des genannten Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Die Berechnungen der Gewerbelärm-Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen zeigen, dass diesbezüglich im Plangebiet mit keinen Konflikten zu rechnen ist. Somit sind bezüglich der Gewerbelärm-Immissionen im Plangebiet keine Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

### 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 12.07.2020 bis 16.08.2020 (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 erneuten öffentlichen Auslegung kann der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 31.03.2021 und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet eingesehen werden (siehe unten).

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen zu den Änderungen 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.

### Änderungen

- Änderung Nutzungsschablone WA 2 und 3 in Bezug auf Bauweise
- Zusätzliche Abgrenzung Bereich GEe, neue Nutzungsschablone
- Zufahrtsbeschränkung auf Teilfläche 6 wird herausgenommen
- Zusätzliche Abgrenzung GE

- Herausnahme GFZ (Geschossflächenzahl)
- Dachneigungen max. 30°
- Änderung Nutzungsschablone 6 – Gebäudehöhe
- redaktionelle Änderungen

#### **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, den 28.06.2021  
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister