

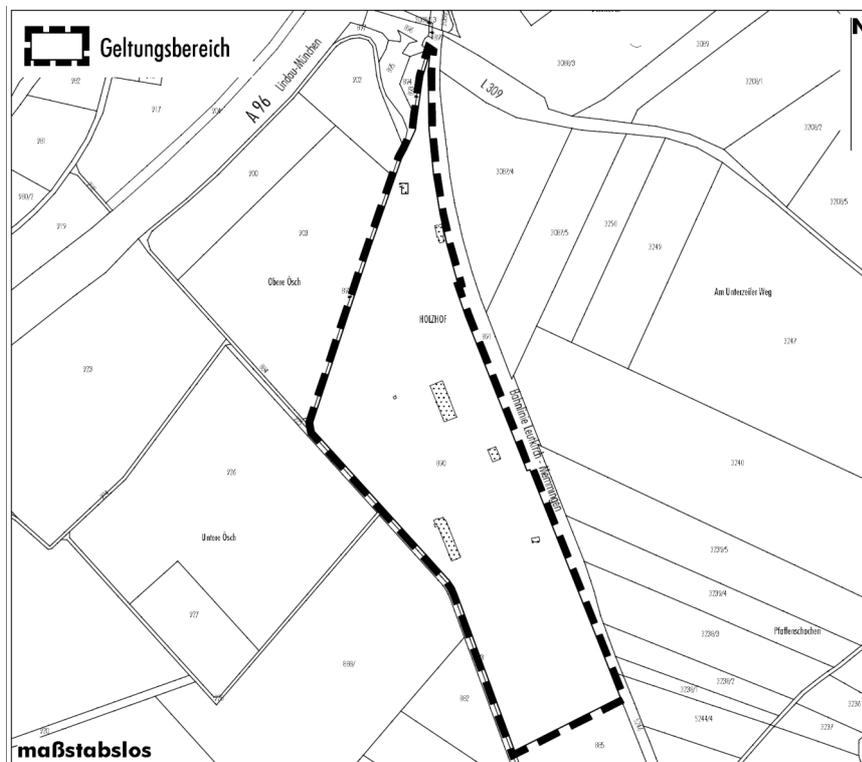


# Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

## Öffentliche Bekanntmachung

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

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.11.2021 den Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet ehemaliger Holzof Unterzeil" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2021 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gem. §4a Abs.3 Satz 1 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB bestimmt. Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt von Leutkirch im Allgäu und umfasst das Grundstück mit der Flst.-Nr.890. Der räumliche Geltungsbereich ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich direkt westlich an das Plangebiet angrenzend auf dem Grundstück mit den Flst.-Nrn. 885 (Teilfläche), 923 (Teilfläche), 924 (Teilfläche) und 926. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der konkrete Zuschnitt der Fläche im Laufe des Verfahrens noch ändern kann.



Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2021 und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom 24.11.2021 bis 08.12.2021 im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Leutkirch im Allgäu (Spitalgasse 1, 88229 Leutkirch im Allgäu), Ebene 3 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Hinweis: Die allgemeinen Öffnungszeiten sind in der Regel von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 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 20.10.2021 und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden bearbeitet

- die notwendigen floristischen / vegetationskundlichen und faunistischen Erhebungen,

- die vorhabenbezogene (Projekt-) Umweltverträglichkeitsstudie (UVS),
- die gebietsbezogene Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie (FFH-VP), da ein Natura 2000-Gebiet mittelbar betroffen ist,
- die Abarbeitung artenschutzfachlicher und -rechtlicher Belange im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags (AFB)
- grünordnerische Planungsbeiträge mit
- Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (jeweils unter Beachtung der notwendigen – auf Landschaft und Naturhaushalt bezogenen – Vermeidungs- und Minimierungsstrategien bzw. der vorhabenbezogenen Optimierungsstrategien),
- grünordnerischem Konzept sowie Festsetzungen für gebietsinterne Maßnahmen,
- Kompensationskonzept und Festsetzungen für gebietsexterne Maßnahmen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2021 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
- 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:

Anlagen V- Vorhabenbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen
--

- V1 Erfassung teilversiegelter und versiegelter Flächen
- V2 Geologie / Baugrund / Versickerung
- V3 Entwässerungskonzeption
- V4 Betriebsbeschreibung und Energieaudit
- V5 Flugsicherheit / Bauhöhenbeschränkung
- V6 Hinweise zur Beleuchtungskonzeption
- V7 Hinweise in Sachen Fassadengestaltung / Vogelschlag
- V8 Verkehrsuntersuchung
- V9 Lärmuntersuchung - Verkehrslärm und Gesamtlärm
- V10 Lärmuntersuchung - Gewerbelärm
- V11 Luftschadstoffuntersuchung
- V12 Informationen zur Option eines privaten Bahnanschlusses an das Streckennetz der DB

Anlagen U – Umweltbezogene Gutachten / Unterlagen / Plandarstellungen
---

- U1 Module der Umweltprüfung / inhaltliche Anforderungen
- U2 Informationen zur Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben
- U3 Flora / Vegetation - Erhebungen
- U4 Fauna - Erhebungen
- U5 Karten zur Raumanalyse (Teil C des Umweltberichtes)
- U6 Fauna - Artenschutzfachbeitrag
- U7 FFH-VP
- U8 Sichtfeldanalyse
- U9 Kompensation
- U10 Bodengutachten Flst. 926

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

- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, Höhere Landesplanungsbehörde (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 (zur Lage in einem schutzbedürftigem Bereich für die Wasserwirtschaft sowie innerhalb zweier Wasserschutzgebiete), des Regierungspräsidiums Freiburg (zu den Themen Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz), des Regierungspräsidiums Stuttgart (zu Lärmeinwirkungen und Bauhöhenbeschränkungen auf Grund des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes Leutkirch-Unterzeil), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Landwirtschaft (zum Schutz der Landwirtschaft bei Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Gewerbeaufsicht (zur baurechtlichen Regelung der Gewerbelärm-Immissionen), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Naturschutz (zu den Themen Artenschutz, Natura-2000-Gebiete, Biotopverbund, Umweltprüfung/Umweltbericht und E/A-Bilanzierung), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Bodenschutz (zur Abgrenzung des Plangebietes, zur Begründung des Flächenbedarfs, zur Notwendigkeit ergänzender Ausführungen zum Bodenschutz/Schutzgut Boden, zur empfohlenen Verwendung wasserdurchlässiger Beläge), des Landratsamtes Ravensburg, Sachgebiet Altlasten (zum Altstandort "Stammholzverarbeitung Waldburg-Zeil" und der ggf. infolge von Tiefbauarbeiten notwendig werdenden Entsorgung verunreinigten Bodenmaterials), des Landratsamtes Ravensburg, 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 Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zu allgemeinen Hinweisen zur Geotechnik), des Regierungspräsidiums Tübingen (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 Regierungspräsidiums Stuttgart, 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 Regierungspräsidium Stuttgart (zu den Auswirkungen der Planung auf umliegende Denkmäler und zur geplanten Eingrünung), des Regionalen Planungsverbandes Bodensee-Oberschwaben (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 Landratsamtes Ravensburg, Landwirtschaft (zu Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und zur Verkleinerung der Ausgleichsflächen), des Landratsamtes Ravensburg, 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
- Stellungnahmen im Rahmen der mit der Entwurfsfassung vom 10.07.2020 durchgeführten zweiten förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Stuttgart (zu Baumhöhen), des Landratsamtes Ravensburg, Naturschutz (zu Eingriffen in Biotope gem. §30 BNatschG und zur Zuordnung der Ökokonto-Maßnahme "Biberwald"), des Landratsamtes Ravensburg, Bodenschutz (zur Abwägung des Schutzgutes Boden), der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest (zu Neupflanzungen im Bereich der Bahnanlagen)

- Umweltbezogene Informationen im Rahmen der mit der Entwurfsfassung vom 10.07.2020 durchgeführten zweiten förmlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB mit Stellungnahmen zu den Themen Dachbegrünung, Verlagerung des Versickerungsbeckens 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:

- Hinzufügen einer Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpassung der Festsetzung 2.1 zur Art der baulichen Nutzung
- Änderungen und Ergänzungen der Maßnahme M 3
- Änderungen und Ergänzungen der Maßnahme M 14
- 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, 10.11.2021

Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister