

Aktenzeichen: 9470-071-0

[illegible]

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 (1) und (7) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch in öffentlicher Sitzung am 08.11.2021 den Bebauungsplan „Ströhlerweg“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 06.10.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 06.10.2021
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 06.10.2021
- Begründung in der Fassung vom 06.10.2021 mit Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ströhlerweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 18.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 08.11.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 10.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister

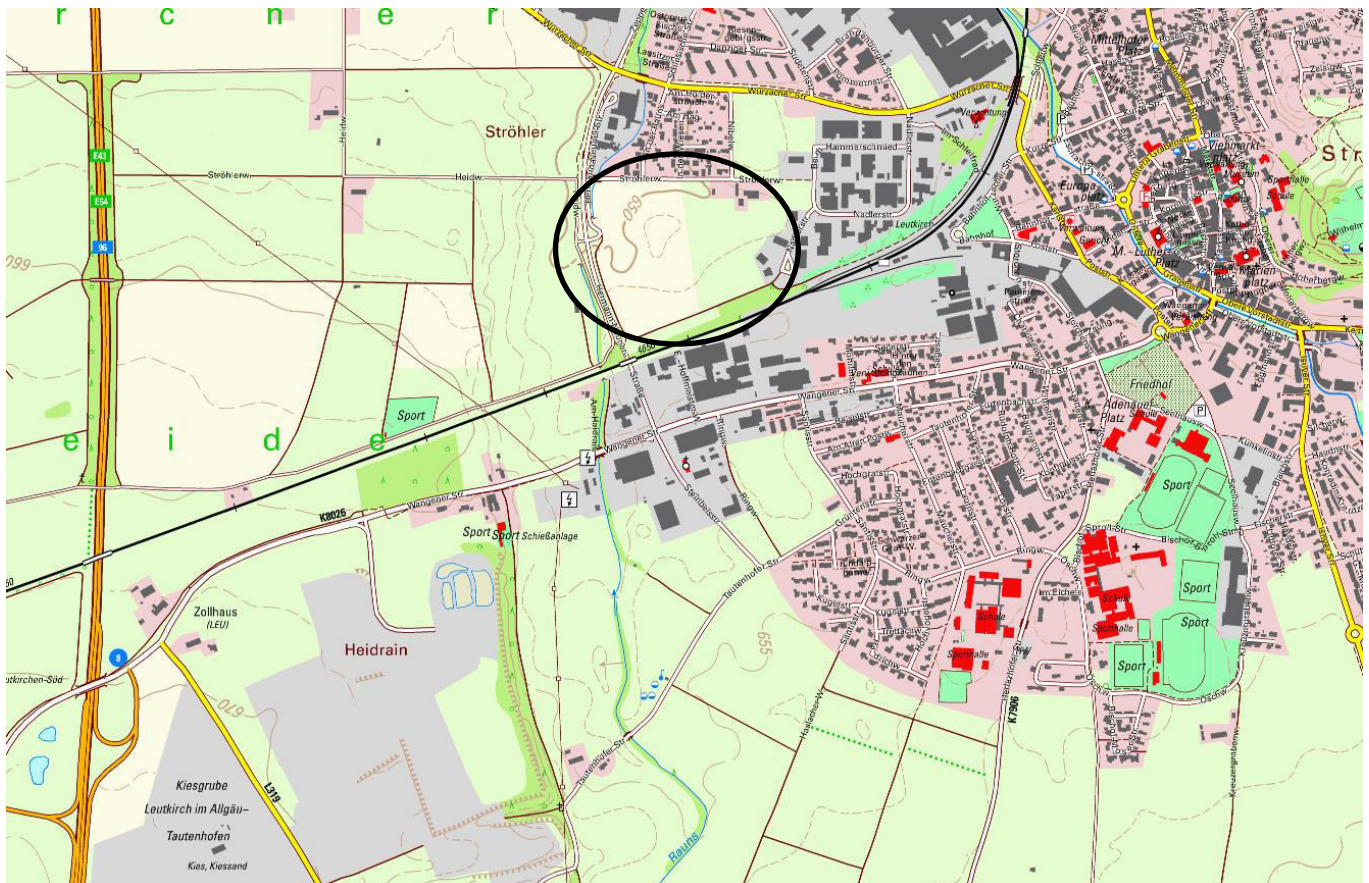
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ströhlerweg“

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Fassung vom: 06.10.2021



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ströhlerweg“

- | | | |
|---|------------|-----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB | am | 27.07.2015 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am | 01.08.2015 |
| 3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 11.06.2019 |
| 4. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden | vom
bis | 18.06.2019
16.07.2019 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 02.12.2019 |
| 2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 28.07.2020 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und 2. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 21.06.2021 |
| 6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 14.12.2019 |
| 2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 13.08.2020 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | am | 05.07.2021 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 15.11.2019 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 23.12.2019
31.01.20 / 14.02.20 |
| 2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 28.07.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 21.08.2020
25.09.2020 |
| 3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 31.03.2021 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | vom
bis | 12.07.2021
16.08.2021 |
| 8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO | am | 08.11.2021 |

Stadt Leutkirch, den 10.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 08.11.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den 10.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

am 18.11.2021

Stadt Leutkirch, den 21.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ströhlerweg“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
W A	1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA = WA1/WA2/WA3/WA4)	§ 4 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,	§ 4 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im WA sind folgende Nutzungen: 1. Schank- und Speisewirtschaften, 2. nicht störende Handwerksbetriebe.	§ 1 (5) BauNVO
	1.1.1.3 Die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für Verwaltung, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Gartenbaubetriebe, 4. Tankstellen werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im WA nicht zulässig.	§ 1 (6) 1 BauNVO

MI

- 1.1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- 1.1.2.1. Zulässig im MI sind folgende Nutzungen: § 6 (2) BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. sonstige Gewerbebetriebe,
 4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2.2 Nicht zulässig im MI sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen,
 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.1.2.3 Die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im MI nicht zulässig.

GEe

- 1.1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) § 8 BauNVO
- 1.1.3.1 Zulässig im GEe sind folgende Nutzungen: § 8 (2) BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.3.2 Nicht zulässig im GEe sind folgende Nutzungen: § 1 (5) BauNVO
1. Tankstellen,
 2. Anlagen für kirchliche Zwecke.
- 1.1.3.3 Ausnahmsweise können im GEe nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: § 1 (5) BauNVO
1. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.1.3.4 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Vergnügungsstätten
- werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im GEe nicht zulässig.

1.1.3.5 Art der Betriebe und Anlagen:

§ 1 (4) 2 BauNVO

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK), tags	L(EK), nachts
TF1	55 dB(A)	44 dB(A)
TF2	55 dB(A)	43 dB(A)
TF3	55 dB(A)	43 dB(A)
TF4	50 dB(A)	41 dB(A)
TF5	48 dB(A)	41 dB(A)
TF6	48 dB(A)	41 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

(* Zahlenwerte sind Beispielwerte)



1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse gem. Planeintrag

§ 16 (2) 3 BauNVO
§ 20 (1) BauNVO

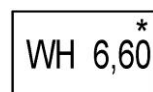
Bei Gebäuden im **WA4** muss das Dachgeschoss - als Nichtvollgeschoss - mindestens an der dem Haselweg zugewandten Seite von der Attika um mindestens 1,50 m zurück versetzt errichtet werden.



1.2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag

§ 16 (2) 1 BauNVO
§ 19 (4) BauNVO

Im **WA** und **MI** darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.



1.2.3 Höchstzulässige Wandhöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag

§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Wandhöhe ist beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante (OK) Dachhaut, beim Flachdach bis Oberkante (OK) Attika.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird die Wandhöhe nur auf der Seite der niederen Wand gemessen. Die Oberkante (OK) der Attika über dem 3. Vollgeschoss darf eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

GH 9,50*

- 1.2.4 Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über EFH gem. Planeintrag

§ 16 (2) 4 BauNVO
§ 18 (1) BauNVO

Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.

Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Pultdächern muss die Gebäudehöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Hinweis: Beim Flachdach wird die Gebäudehöhe ausschließlich durch die Wandhöhe bestimmt.

Im **GEE** sind Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen und durch technische Aufbauten (Aufzug) bis zu 1,50 m zulässig.

1.3 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

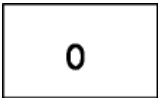
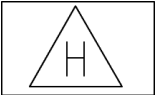
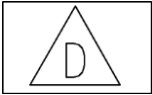
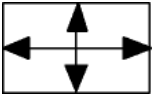
1.3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)

Die EFH darf max. 0,30 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen.

Überschreitungen der EFH sind unzulässig.

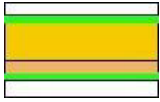
Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden.

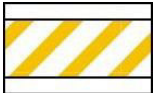
	1.4 Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.4.1 offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.2 abweichende Bauweise Abweichend von der offenen Bauweise sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Gebäudelängen über 50 m zulässig.	§ 22 (4) BauNVO
	1.4.3 Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.4 Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	1.4.5 Stellung der baulichen Anlagen - Hauptgebäuerichtung Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptgebäuerichtung festgelegt. Abweichungen von der vorgegebenen Hauptgebäuerichtung bis max. 10° sind zulässig. Bei sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) pro Wohngebäude	§ 9 (1) 6 BauGB
	Im WA2 sind max. 2 WE pro Doppelhaushälfte zulässig.	
	1.6 Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
	1.6.1 Baugrenzen Im WA sind geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile von max. 1,50 m senkrecht zur Grenze auf max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.	§ 23 (1,3) BauNVO
	1.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: - Zufahrten und Wege, - Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze, - Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, - im GEE zusätzlich Lagerflächen.	§ 23 (5) BauNVO i.V.m.§§12,14 BauNVO

- 1.7 Verkehrsflächen** **§ 9 (1) 11 BauGB**
 Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

- 1.7.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie



- 1.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

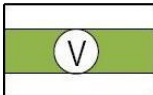


Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Im Bereich der öffentlichen Parkierung sind an geeigneter Stelle Tiefgaragenzufahrten frei zu halten.

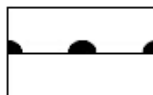


Zweckbestimmung: öffentlicher Geh- und Radweg



- 1.7.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO grundsätzlich unzulässig.



- 1.7.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauGB

- 1.8 Flächen für Garagen, Carports** **§ 9 (1) 4 BauGB**

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

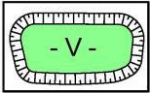
Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundsätzlich gilt allgemein:

Garagen mit Zufahrt senkrecht zur Erschließungsstraße sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Ansonsten sind Garagen und Carports ohne Seitenwände mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

- 1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** **§ 9 (1) 13 BauGB**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme erforderlicher Umspannstationen unterirdisch zu führen.



1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) 14 BauGB

Für die Neubebauungen ist für die Regenwasserableitung eine separate Regenwasser-Versickerungsfläche - V - zu erstellen. Die Fläche ist als offene Mulde mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist dem Versickerungsbereich zuzuführen.

1.11 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.11.1 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: - Bereich für RW-Versickerung
- geplante Überschwemmungsfläche

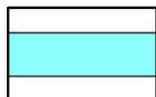


Zweckbestimmung: Spielplatz



1.11.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Garten



1.12 Wasserflächen

§ 9 (1) 16a BauGB

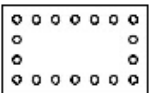
hier: Bachlauf der Rauns

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**§ 9 (1) 20 BauGB
§ 9 (1) 25 BauGB**

1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringierung, -minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

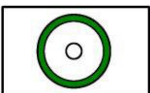


1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich unzulässig.



1.13.1.2 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Pflanzlisten.

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzlisten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

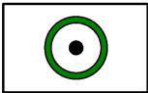
Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

1.13.1.2.1 Pflanzgebot 1 – Versickerungsmulden

§ 9 (1) 25a BauGB

In den Versickerungsmulden ist im Böschungsbereich eine gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzlisten. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung in sind zu beachten.

Die gesamte Fläche der Versickerungsmulden inklusive Böschungsbereich ist mit einer autochthonen Saatgutmischung anzusäen und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Schnittgut muss dabei abgefahren werden. Die Saatgutauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



1.13.1.3 Pflanzerhalt von Bäumen

§ 9 (1) 25b BauGB

Die an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten bestehenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Neupflanzung erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.2 Weitere Minimierungsmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer als Gründächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
- Es ist eine Insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden (Natriumdampflampen oder LED-Leuchten). Aus Artenschutzgründen sind für die Außenbeleuchtung nur Lampentypen mit warmweißen LED-Leuchtmittel oder dem Stand der Technik vergleichbare Leuchtmittel in einem abgedichteten Corpus zulässig.

Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Die Lampen sind in den Nachtstunden abzuschalten, soweit dies aus Sicherheitsgründen möglich ist.

- Zauneidechse:
Zwischen dem vorhandenen Weg im Süden des Baugebiets und dem bestehenden Zauneidechsenhabitat muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahme ein Bauzaun mit integriertem Reptilienschutzzaun aufgestellt werden. Der Zaun ist im Frühjahr vor Beginn der Aktivitätsphase aufzustellen und regelmäßig (wöchentlich) auf seine Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Er ist nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen.
- Förderung der Artenvielfalt auf öffentlichen Grünflächen
Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Förderung der Artenvielfalt in den privaten Grundstücken
Zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen ist eine blütenreiche Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens 1 m² Extensivwiese angelegt werden, wobei eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen muss. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Extensivwiese ist zu verzichten.

1.13.3 Pflanzlisten

Bäume:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Birke (<i>Betula pubescens</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Buche (<i>Fagus silvatica</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Kätzchenweide (<i>Salix caprea</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>)
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)

Kletterpflanzen:

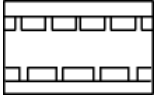
Gemeiner Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Jelängerjelieber (<i>Lonicera caprifolium</i>)
Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	

Sträucher:

Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Holunder (<i>Sabucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus mongyna</i>)	Wollschneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Strauchweide (<i>Salix spez.</i>)	

Obstbäume:

- Äpfel: Brettacher, Gehrener Rambour, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Remo, Rheinischer Bonapfel, Rewena, Schweizer Orangen, Martens Gravensteiner, Hinzanger, Berner Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Oberländer Himbeerapfel, Retina, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Jakob Lebel
- Birnen: Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmisch Birne, Schweizer Wasserbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Chameux
- Steinobst: Große grüne Reneklude, Hanita Zwetschge, Mirabelle von Nancy, Wangenheimer Zwetschge



1.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten (GR – FR – LR) zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

LR - Leitungsrecht Abwasserkanal zugunsten der Gemeinde

Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.

1.15 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien § 9 (1) 23b BauGB

Im **GEE** sind Dächer zu 100 % mit Photovoltaikanlagen und / oder Solaranlagen zu versehen.

Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.



1.16 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

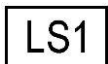
Aktive Lärmschutzmaßnahme (LSM):

Entlang der Hermann-Neuner-Straße sind an den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen Lärmschutzwände mit einer Höhe von 3,00 m - 4,00 m über Gelände entsprechend Planeintrag und mit einem Mindest-Flächengewicht von 10 kg/m² jeweils komplett in der eingezeichneten Länge zu erstellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Lärmschutzbereich 1

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 65 dB(A) auszugehen.
- Im Erdgeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf die der "Hermann-



- Neuner-Straße" sowie der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten) zu orientieren.
- Im 1. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer) auf die der "Hermann-Neuner-Straße" rückwärtige Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren. Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) im 1. Obergeschoß sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Zusätzlich sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume möglichst nach Norden oder Osten zu orientieren.
 - Im 2. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer) auf die der "Hermann-Neuner-Straße" rückwärtige Gebäudeseite (nach Osten) zu orientieren. Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) im 2. Obergeschoß sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Zusätzlich sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen in Ruheräumen möglichst nach Norden oder Osten zu orientieren.
 - Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
 - Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme **LSM** zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

LS2

Lärmschutzbereich 2

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 64 dB(A) auszugehen.
- Im Erdgeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer,

- Kinderzimmer, Gästezimmer) auf die der "Hermann-Neuner-Straße" sowie der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten) zu orientieren.
- Im 1. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer) auf die der "Hermann-Neuner- Straße" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten, Süden) zu orientieren. Die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) im 1. Obergeschoß sind auf die der "Hermann-Neuner-Straße" sowie der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten) zu orientieren.
 - Im 2. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer) auf die der "Hermann-Neuner-Straße" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten, Süden) zu orientieren. Die Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) im 2. Obergeschoß sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Zusätzlich sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume möglichst nach Norden oder Osten zu orientieren.
 - Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
 - Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme **LSM** zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

LS3

Lärmschutzbereich 3

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 64 dB(A) auszugehen.

- In allen Geschoßebenen sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf die der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" rückwärtigen Gebäudeseiten (nach Norden) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme **LSM** zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den, nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

LS4

Lärmschutzbereich 4

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 62 dB(A) auszugehen.
- Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf die der "Hermann-Neuner-Straße" sowie der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme **LSM** zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

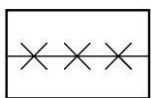
Lärmschutzbereich 5

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der den Verkehrsachsen nächstgelegenen Gebäudeseite von max. 62 dB(A) auszugehen.
- Im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) auf der Bahnlinie "Aulendorf - Leutkirch" abgewandten Gebäudeseiten (nach Norden, Osten, Westen) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die geplanten Wohnnutzungen sind erst nach der Errichtung und Funktionsfähigkeit der aktiven Lärmschutz-Maßnahme **LSM** zulässig. Bis zum Eintritt des o.g. Umstandes sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

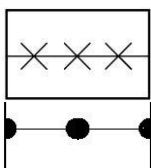
1.17 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



- 1.17.1 Planbereich § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



- 1.17.2 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzfestsetzungen § 16 (5) BauNVO



- 1.17.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

1.17.4 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	6

Füllschema der Nutzungsschablone

- 1 – Art der baulichen Nutzung
 2 – höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 3 – höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 4 – höchstzulässige Wandhöhe (WH) in Meter über EFH
 5 – höchstzulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
 6 – Bauweise / Art der Bebauung

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

Der ermittelte Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen kann nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden.

Kompensationsbedarf

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Flora, Fauna und Boden ein **Kompensationsdefizit**

- für das Wohn- und Mischgebiet von –841.633 Ökopunkten

- für das Gewerbegebiet von –581.561 Ökopunkten

(siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021).

Die erforderliche Gesamtzahl von **-1.423.194 Ökopunkten** wurde daher bei der Regionalen Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben (ReKo) GmbH eingekauft bzw. über extern angelegte Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Folgende Maßnahmen werden dem Vorhaben zugeordnet (s. auch detaillierte Maßnahmenbeschreibungen in Anlage 7 Umweltbericht):

Maßnahme A1: Umwandlung eines naturfernen und standortfremden Fichtenforstes in einen standorttypischen Ahorn-Linden-Blockwald auf der Gemarkung Inzigkofen, Aktenzeichen 437.02.003

Im Landkreis Sigmaringen auf Gemarkung Inzigkofen (Naturraum Schwäbisch Alb / Donau-Iller-Lech-Platte) werden seit Mai 2016 auf insgesamt 10.878 m² ausgewählte Waldflächen im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Waldentwicklung umgewandelt. Hierbei sollen auf drei Teilflächen standortfremde Fichtenforste in den standorttypischen Ahorn-Linden-Blockwald überführt werden und so prioritäre Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie etabliert werden.

Maßnahme A2: Entwicklung einer artenreichen Magerwiese, Aktenzeichen 335.02.021

Im Landkreis Konstanz auf Gemarkung Hilzingen, Gewann „Kützenbühl“ (Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland) wird seit Dezember 2019 auf insgesamt 48.490 m² ein ehemals intensiv bewirtschafteter Acker in ein artenreiches, mageres Grünland umgewandelt. Die Fläche liegt direkt angrenzend an geschützte Trocken-Biotop, darunter Magerrasen, wärmeliebende Gebüsche und FFH-Mähwiesen. Mit der Maßnahme wird auch ein Beitrag zur lokalen Biotopvernetzung geleistet.

Maßnahme A3: Brunnenwiese, Aktenzeichen 426.02.016

Im Landkreis Biberach auf Gemarkung Erlenmoos (Naturraum Donau-Iller-Lech-Platte) wird seit Mai 2018 auf insgesamt 23.491 m² eine bis dahin intensiv beweidete Grünlandfläche durch ein angepasstes Beweidungsmanagement bzw. Mahd extensiviert. Zusätzlich wird die zunehmende Vernässung der Wiese zugelassen.

Maßnahme A4: Entwicklung von Nasswiesen auf einem Niedermoorstandort

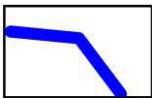
Im Landkreis Biberach auf Gemarkung Achstetten, Gewinn Brünneleswiesen (Naturraum Donau-Iller-Lech-Platte) wird seit März 2018 auf insgesamt 18.909 m² eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche in eine Nasswiese umgewandelt und extensiv bewirtschaftet. Die Fläche befindet sich auf einem anmoorigen Standort. Die Maßnahme leistet durch die ökologische Aufwertung u. a. einen Beitrag zur lokalen Biotopvernetzung feuchter Standorte.

Durch die Maßnahme **A1 – A4** kann der gesamte notwendige Kompensationsbedarf des Bebauungsplans von insgesamt 1.423.194 Ökopunkten gedeckt werden. Weitere Ökopunkte, die aus der Verzinsung der Maßnahmen entstehen, verbleiben als Guthaben bei der Stadt Leutkirch.

3. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen A1 - A4 werden entsprechend den erforderlichen Ökopunkten anteilig dem Wohn- und Mischgebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet

4. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



4.1 Überschwemmungsgebiet

Bestehende Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

In den gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur in Abstimmung mit dem Landratsamt zulässig.

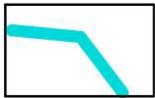
Hinweis:

In Abstimmung mit dem LRA – Untere Wasserbehörde wird im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.



4.2 **Risikogebiete** im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 WHG

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQextrem



4.3 Abgrenzung „**Geschützter Bereich bei HQ100**“ gemäß Hochwassergefahrenkarte (neue Umschlingungslinie in Abstimmung mit dem LRA – Untere Wasserbehörde)

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB

4.4 **Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der **Zone IIIB** des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

4.5 **Wasserschutzgebiet „Brunnen-Unterzeil“**

Teile des Plangebietes in süd-westlicher Richtung befinden sich in der fachtechnisch abgegrenzten **Zone IIIA** des Wasserschutzgebietes „Brunnen-Unterzeil“.

5. **Örtliche Bauvorschriften**

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

5.1 **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

Garagen und Nebengebäude müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie betriebstechnisch begründbar und städtebaulich vertretbar sind.

Bei Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen / Carports ist die Materialgestaltung der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz sowie einheitliche Gründung).

5.2 Dachform / Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach oder Flachdach (FD) gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung des Hauptdaches siehe Planeintrag.

Bei Garagen sind geringere Dachneigungen bis minimal 10° sowie Flachdächer zulässig. Bei Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

5.3 Dacheindeckung

§ 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine in brauner, rotbrauner, roter oder grauer Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zulässig.

Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung, mit gleicher Dachdeckung, gleichen Dachaufbauten und gleicher Farbgebung des Daches auszuführen.

Im **WA** sind Flachdächer bei Hauptgebäuden und Flachdächer bei Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 20 cm Substrataufbau zu errichten, sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden. Flachdächer von Garagen dürfen nicht als Terrasse genutzt werden.

Im **GEe** sind Flachdächer mindestens zu 50% mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 20 cm Substrataufbau zu errichten.

5.4 Dachaufbauten

§ 74 (1) 1 LBO

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgauben oder Flachdachgauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.

Der Mindestabstand der Gauben vom Ortgang ist mit 1,5 m festgesetzt. Dacheinschnitte sind nur zulässig mit Überdachung gemäß Dachaufbauten.

Die max. Breite der Dachaufbauten einschließlich evtl. Dacheinschnitte darf insgesamt 1/2 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 30°
- max. Breite (Außenkante / Außenwand): 7,00 / 4,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

5.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Im **WA** und **MI** sind innerhalb der Baugrundstücke für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen und gewerblichen Zufahrtsflächen als Grünflächen und / oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

Ein Ziel der Stadt Leutkirch ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Um dieses Ziel zu unterstützen verpflichtet sich der Maßnahmenträger, die nicht für Gebäude oder Zufahrten, Wege und Lagerflächen in Anspruch genommenen privaten Grundstücke gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit ist hiervon ausgenommen.

Im **GEe** sind bei offenen Stellplätzen nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit

standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

5.6 Standplätze für Abfallbehälter § 74 (1) 1 LBO

Standplätze für Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

5.7 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,20 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten und Kurven sind unzulässig.

Sichtschutzelemente als Einfriedung sind auf 20 % der Länge an öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Einfriedungen generell

Nicht zulässig sind Einfriedungen mit Gabionen über 50 cm Höhe und exotische Gehölze wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind hierfür nur heimische Pflanzen aus der Pflanzliste im Bebauungsplan.

Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von mindestens 15 cm zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern muss verzichtet werden.

5.8 Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen nicht. Zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

5.9 Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Pro Wohneinheit (WE) beträgt die erforderliche Zahl der notwendigen Stellplätze:

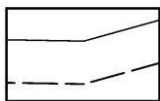
- bei WE < 50 m² Wohnfläche = 1,0 Stellplatz
- bei WE von 50 m² - 90 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze
- bei WE > 90 m² = 2,0 Stellplätze

Bei der Berechnung der erforderlichen Zahl der Stellplätze sind 0,5 Werte beim Ergebnis aufzurunden.

Im **WA** wird ein Stauraum von mindestens 5,0 m vor Garagen als Stellplatz für die gleiche Wohnung angerechnet. Ohne Garage ist die Anordnung von 2 hintereinander liegenden Stellplätzen für die gleiche Wohnung möglich.

6. Kennzeichnung und Hinweise

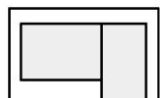
6.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)



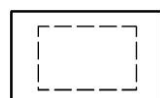
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen



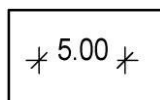
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



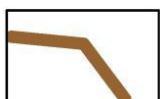
geplante Gebäude (Vorschlag)



Maßlinie (beispielhaft)



vorhandener Bachlauf der Rauns (z.T. verdolt)



geplante Lärmschutzwand

6.2 Unterirdische Leitungen

Vor jeglichen Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender, unterirdischer Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

6.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

6.4 Wasser- und Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202

BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Es wird empfohlen, für die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und zur Minimierung des Eingriffes ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und bei den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Zur Sicherstellung des fachgerechten Umgangs mit dem Boden werden die Begleitung der Bodenarbeiten und die Umsetzung des Konzepts durch eine bodenkundliche Fachkraft empfohlen.

Bei der Bauausführung ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“: <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.

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden.

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig, § 55 (1) WHG.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Drainagen im Grundwasserbereich, sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

Um Schadensfällen vorzubeugen wird empfohlen, die im Grundwasserbereich zu liegen kommende Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher herzustellen. Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9,10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu

befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

6.5 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

Die Anlagenelemente müssen dem neuesten Stand des Insektenschutzes bei PV-Anlagen entsprechen.

6.6 Artenschutz

Bei Umbau- und Abrissmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse) verletzt, getötet, ihre Entwicklungsfolge oder Ruhe-, Nist-, Brut- oder Wohnstätten gestört werden (§ 44 BNatSchG).

Rodungsmaßnahmen sind in der Zeit vom 1.10. – 28/29.2. durchzuführen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

6.7 Hochwasserschutz

HQ100

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des neu berechneten Überschwemmungsgebietes nach HQ100.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Es ist beabsichtigt die Beeinträchtigung des HQ100 Überschwemmungsbereiches im Plangebiet wirkungsgleich auszugleichen. Nach Abschluss der Ausbaumaßnahmen ist eine Bestandsvermessung der Rauns im Format GPRO durchzuführen. Die Daten sind bei der Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarten zu berücksichtigen.

HQextrem / Geschützten Bereich bei HQ100

Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter 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 angefragt werden.

Oberflächengewässer

Die Ausgleichsmaßnahmen für das HQ100 müssen umgesetzt sein, bevor die vom HQ100 betroffenen Grundstücke bebaut werden können.

6.8 Höhengsystem

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016, abgekürzt „DHHN2016“ (Angaben in m über Normal Null).

6.9 Brandschutz

Es wird ergänzend auf die Einhaltung folgender Vorschriften hingewiesen:

1. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für die Feuerwehr (VwV-Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.
2. DVGW-Arbeitsblatt W-405, i.V.m. § 2 (5) Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung (LBOAVO) sowie Ziff. 5.1 der Industriebauordnung (IndBauRL).

6.10 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern und Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mineralische Stoffe

Das Plangebiet liegt im Kiesvorkommen L 8124/L 8126-96 der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (KMR 50), Blatt L 8124 Bad Waldsee/L 8126 Memmingen (Anteil Baden-Württemberg). Die rohstoffgeologischen Verhältnisse sind in der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung erläutert.

Das Rohstoffvorkommen L 8124/L 8126-96 und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].

Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – wie auch andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie - auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung

eingebunden werden (https://produkte.lgrb-w.de/catalog/list/?wm_group_id=20000)
Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (http://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html).

Sofern bei den Baumaßnahmen im Plangebiet frische, unverwitterte Kiese als Aushubmaterial anfallen, sollten diese an eines der nahegelegenen Kieswerke zur Aufbereitung und zur Verwertung als Baustoff abgegeben werden.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6.11 Deutsche Bahn AG

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch mit Dieseltraktion betriebene "Südbahn" ist für eine Elektrifizierung vorgesehen. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist abgeschlossen und die Unterlagen sind bereits öffentlich ausgelegt. Daher besteht seit dem ersten Tag der Auslegung am 24. Februar 2014 und dem rechtskräftigen Planfeststellungsbeschluss vom 21.03.2016 eine Veränderungssperre nach §19 AEG. Danach dürfen wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Durch die Veränderungen ergeben sich keine Ansprüche gegenüber der DB AG.

Im Zuge der Planfeststellung wurden die bestehenden Nutzungen aus immissionsrechtlicher Sicht beurteilt. Ein Anspruch auf Schutzmaßnahmen ergab sich hierbei allerdings nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der eingetretenen Veränderungssperre, auch für die hinzukommende/geänderte Bebauung keine immissionsrechtlichen Ansprüche an den Bau und den Betrieb der beantragten Bahnanlage geltend gemacht werden können. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind zu dulden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

6.12 Baubeginn

Es wird darauf hingewiesen, dass im **WA** eine Bebauung erst dann erfolgen kann, wenn die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) und die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Versickerung der Oberflächenwasser realisiert wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im **GEE** eine Bebauung erst dann erfolgen kann, wenn die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz und Versickerung der Oberflächenwasser realisiert wurden.

7. Anlagen

7.1 Lageplan in der Fassung vom 06.10.2021

7.2 Begründung in der Fassung vom 06.10.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 10.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ströhlerweg“

INHALT:	Seite
A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	31
1. Räumlicher Geltungsbereich	31
2. Räumliche und strukturelle Situation	31
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	32
4. Vorbereitende Bauleitplanung	32
5. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	33
6. Generelle Ziele und Zweck der Planung	33
7. Auswirkungen der Planung	33
7.1 Erschließung	33
7.2 Ver- und Entsorgung	34
7.3 Auswirkungen auf das Klima	34
7.4 Immissionsschutz	35
7.5 Artenschutz	36
7.6 Hochwasser	38
7.7 Bodenschutz	39
8. Altlasten	41
9. Begründung der textlichen Festsetzungen	41
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	41
9.2 Örtliche Bauvorschriften	44
10. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	46
11. Flächenbilanz	47
12. Anlagen	47
B) UMWELTBELANGE	48
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	49

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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 räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Flurstücke Nr. 908/1, 890, 888/17, 888/7-9, 888/1, 887/29, 889/8, 889/18, 889/17, 889/11, 889/5, 1264/4, Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche Hermann-Neuner-Straße Flurstück Nr. 1266/5 sowie Teilflächen des Bachlaufs der Rauns Flurstück Nr. 1265,
Im Osten	durch die Flurstücke Nr. 909/10, 909/3, 910/1, 910, 910/2, 774/18 und einer Teilfläche der Nadlerstraße, Flurstück Nr. 900/1.
Im Süden	durch Bahngelände, Flurstück Nr. 928 und 770 sowie einer Teilfläche der Hermann-Neuner Straße Flurstück Nr. 921/1,
Im Westen	durch die öffentlichen Verkehrsfläche Hermann-Neuner-Straße, Flurstück Nr. 921/1+1266/5 sowie durch Teilflächen des Bachlaufs der Rauns Flurstück Nr. 1265.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt von Leutkirch, zwischen der Bahnlinie Wangen (Allgäu) – Memmingen im Süden, der Hermann-Neuner-Straße im Westen und dem Ströhlerweg im Norden.

Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 320 m und eine Tiefe von ca. 250 m - 350 m. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Stadt Leutkirch und im Privatbesitz.



Luftbild Bestand
(unmaßstäblich)

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

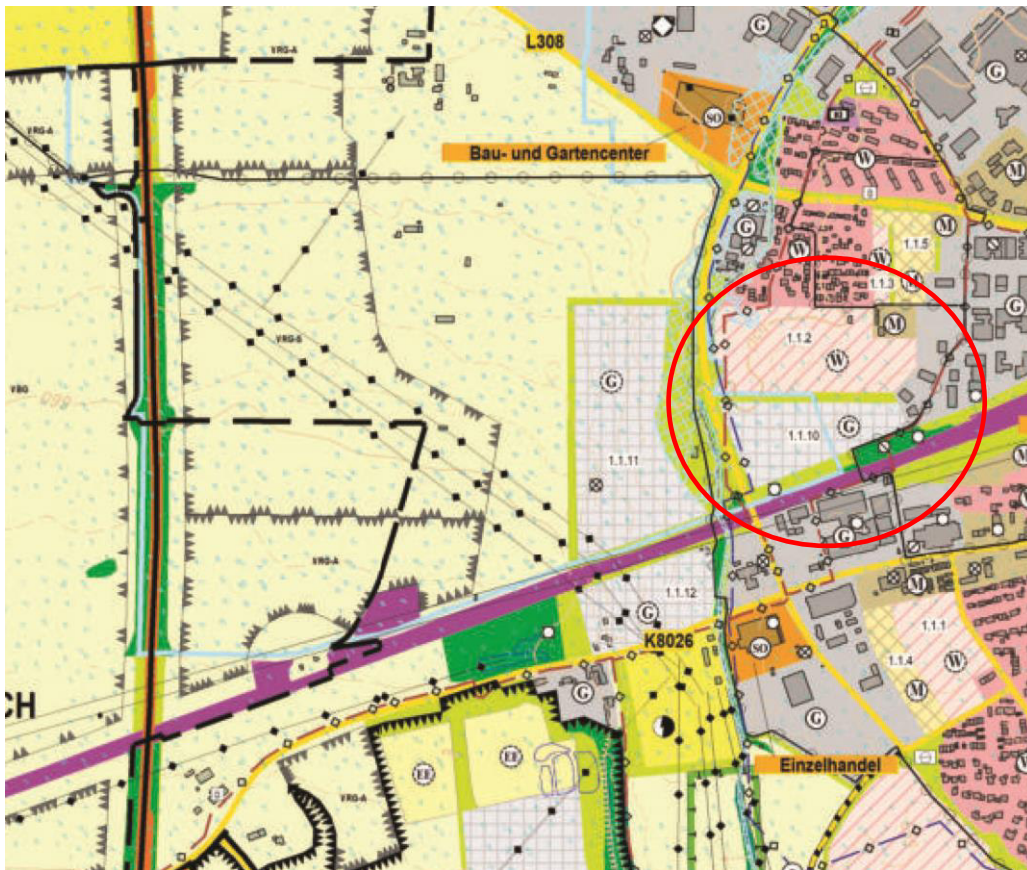
Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Flächennutzungsplanung

Der seit 03.12.2020 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Wohnbaufläche - Planung“, „Gewerbliche Baufläche – Planung“ und eine „Grünfläche“ im zentralen Bereich dar.

Die vorgesehene Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Lageplan - Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan besitzt das Plangebiet keine Zuweisung. Es liegt allerdings in einem schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz). Das bedeutet, dass „[...] in diesem Bereich alle Vorhaben unzulässig [sind], die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. Art und Intensität der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung sind, den lokalen Standortverhältnissen entsprechend, auf die Belange des Gewässerschutzes abzustimmen.“

5. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHREN

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.

Das Plangebiet schließt an nördlich, östlich und südlich bereits vorhandene Siedlungsbereiche an. Im Westen wird das Gewerbegebiet „Saugarten“ entwickelt.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 27.07.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Ströhlerweg“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungs- und Siedlungsstruktur an den bestehenden Ortsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstruktur und der vorhandenen Topographie sowie der vorhandenen Bahnlinie mit ihren Emissionen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende, weitere grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO / Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO / eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Generell offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m,
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen / Schaffung einer zentralen öffentlichen Grünfläche zur Erholung und Abschirmung des geplanten Gewerbegebietes
- aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Hermann-Neuner-Straße – Errichtung einer Lärmschutzwand

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes erfolgt sowohl nördlich vom Ströhlerweg aus, als auch von der westlich angrenzenden Hermann-Neuner-Straße aus. Die Erschließungsstraßen sind miteinander durch eine südliche Stichstraße verbunden. Das südlich entlang der Bahnlinie geplante Gewerbegebiet soll ausschließlich über die Hermann-Neuner-Straße mit Anbindung an die Nadlerstraße erschlossen werden.

Die geplanten internen Erschließungsstraßen im WA und MI erhalten ein Straßenraumprofil von 5,50 m Breite. Der bestehende Ströhlerweg im Norden wird auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut, auf Grund der Haupteerschließungsfunktion wird zusätzlich ein begleitender Gehweg mit 1,50 m errichtet. Die Nadlerstraße im Süden, die die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes darstellt, soll ebenfalls auf eine Breite von 6,0 m mit zusätzlichem Gehweg von 2,0 m Breite ausgebaut werden.

Das Wohn- bzw. Mischgebiet und das Gewerbegebiet werden durch eine öffentliche Grünfläche voneinander getrennt, in der RW-Versickerungsmulden vorgesehen sind.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle zur Rückhaltung in zwei Versickerungsbereiche im Nordwesten und im mittleren Bereich des Plangebietes eingeleitet werden.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Für das Plangebiet (ohne GE) ist der Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadt Leutkirch vorgesehen (Anschluss und Benutzungszwang).

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein relativ kühles, gemäßigtes Klima auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,8°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 1.017 mm/Jahr (Bezugsort Memmingen).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend strukturfreie, ebene Wiesenflächen, die von bereits überwiegend besiedelten Flächen sowie Verkehrsflächen umgeben sind. Hierdurch ist der Luftaustausch bereits gestört.

Es handelt sich um eine Randlege in der Luftaustauschleitbahn Eschach / Rauns mit vergleichsweise mittlerer bis hohe Bedeutung. Diese wird aufgrund der umgebenden Nutzungen jedoch relativiert.

Die Fläche selbst dient als Produktionsfläche für Kaltluft. Aufgrund der umgebenden Nutzungen und des Reliefs hat die Fläche hierfür jedoch höchstens eine mittlere Bedeutung.

Zur Regenwasserrückhaltung werden geeignete Rückhaltemaßnahmen getroffen. Darüber hinaus sind als Maßnahme zum Klimaschutz Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen vorgesehen.

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021)

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: Brutvogelatanten 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. Demnach kann das zu prüfende Artenspektrum reduziert werden, wenn folgende Kriterien (auf Baden-Württemberg angepasst) zutreffen, also, wenn:

- die Art im Großnaturreaum 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

Vögel

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.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Feldsperling, Haussperling, Star: Rodung von Gehölzen in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Feldsperling, Star: Aufhängen von je zwei Nistkästen in der näheren Umgebung

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.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Zauneidechse: Es ist vorgesehen, vor Beginn der Baumaßnahmen zwischen dem vorhandenen Weg und dem bestehenden Zauneidechsenhabitat einen Bauzaun mit integriertem Reptilienschutzzaun aufzustellen. Hierdurch soll zum einen ein versehentliches Befahren des Zauneidechsenhabitats mit Baumaschinen oder das Lagern von Baustoffen in diesem Bereich verhindert werden, zum anderen soll verhindert werden, dass Tiere in den Baustellenbereich einwandern und dort verletzt oder getötet werden. Der Bauzaun/Reptilienschutzzaun ist vor Beginn der Aktivitätsphase im Frühjahr aufzustellen und regelmäßig (wöchentlich) auf seine Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen abzubauen.

7.5 Immissionsschutz

(siehe Anlage: Schalltechnisches Gutachten, Büro Sieber, Lindau (B) vom 26.06.2020)

Die Stadt Leutkirch im Allgäu plant südlich des "Ströhlerweges" ein Baugebiet zu erschließen. Das Gebiet liegt am westlichen Stadtrand zwischen bestehender Wohnbebauung, der Umgehungsstraße "Hermann-Neuner-Straße", der Bahnlinie "Aulendorf – Leutkirch" und dem angrenzenden Gewerbegebiet "Schleifweg – Erweiterung". Im nördlichen Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) geplant, welche mit einer ca. 35 m breiten Grünfläche voneinander getrennt werden sollen. Im östlichen Bereich des Plangebietes soll ein kleiner Bereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, um Konflikte mit dem bestehenden Gewerbegebiet zu vermeiden.

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.

Um einen Konflikt durch die Gewerbelärm-Emissionen des Plangebietes zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Dabei soll das Plangebiet durch die Kontingentierung nicht grundsätzlich eingeschränkt, sondern eine maximale Ausnutzbarkeit der gesamten gewerblichen Fläche sichergestellt werden. Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung). Es werden folgende Emissionskontingente LEK als Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen:

Teilfläche	Emissionskontingente LEK in dB(A)/m ²	
	LEK tags	LEK nachts
GEE – Teilfläche 1 (Fl.-Nr. 921, 922, 923)	55	44
GEE – Teilfläche 2 (Fl.-Nr. 923)	55	43
GEE – Teilfläche 3 (Fl.-Nr. 923, 924)	55	43
GEE – Teilfläche 4 (Fl.-Nr. 924, 925)	50	41
GEE – Teilfläche 5 (Fl.-Nr. 926, 927)	48	41
GEE – Teilfläche 6 (Fl.-Nr. 927)	48	41

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber

ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

Die abschließende Beurteilung obliegt der zuständigen Genehmigungsbehörde.

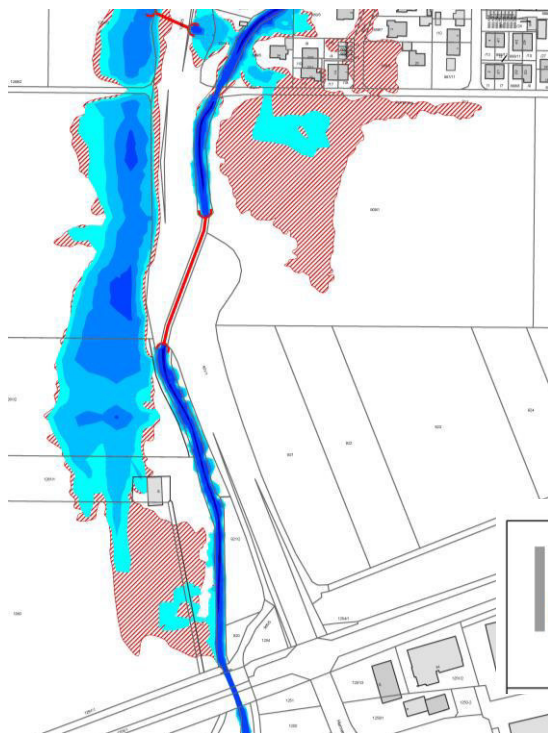
7.6 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Planbereichs innerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie innerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem). Darüber hinaus befinden sich Teile des Bebauungsplans im sog. „Geschützten Bereich bei HQ100“.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt oder im „Geschützten Bereich bei HQ100“ liegen, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

In Abstimmung mit dem LRA – Untere Wasserbehörde wird im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.





Feinjustierung der Überflutungsflächen
aus den Hochwassergefahrenkarten
an der Rauns

Legende:

Einstautiefen HQ100:

	0,00 m - 0,10 m
	0,10 m - 0,30 m
	0,30 m - 0,50 m
	0,50 m - 1,50 m
	> 1,50 m

Überflutungsfläche HWGK-HQ 100

FASSNACHT
INGENIEURE GMBH

Ziegeleistraße 3
88410 Bad Wurzach-Armach
Telefon (07564) 9306-0
Telefax (07564) 9306-90
e-mail info@fassnacht-ingenieure.de

7.7 Bodenschutz

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021)

Bestand

Bei den östlichen Riß-Aitrach-Platten handelt es sich um eine Altmoränenlandschaft mit den hierfür typischen Landschaftsformen, wie Schmelzwasserrinnen und Toteislöchern. Vorkommende Bodenarten im Vorhabensgebiet sind Braunerde-Parabraunerde aus Schottern, sowie im westlichen Randbereich in der Niederung der Rauns kalkhaltiger brauner Auenboden aus Auenlehm über Terrassenschottern.

Die Ackerflächen besitzen im nordwestlichen Teil eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, sowie auf dem Rest der Fläche eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hat die Fläche überwiegend eine sehr hohe Bedeutung. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist im Nordwesten und Nordosten der Fläche hoch, sowie auf der zentralen und südlichen Fläche mittel. Es sind keine Sonderstandorte für die naturnahe Vegetation betroffen.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird die gesamte Vorhabenfläche der Vorrangflur II zugeschlagen. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Weiterhin sind keine Böden, die eine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte haben, betroffen. Es finden sich keine Hinweise auf mögliche Altlastverdachtsflächen

Vorbelastung / Bewertung

- Die Bodenfunktionen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch der guten fachlichen Praxis entspricht, im Bereich der Acker- und Grünlandflächen im Vergleich zum potentiell natürlichen Zustand bereits eingeschränkt.
- Bodenfunktionen:
 - mittlere, z. T. hohe Funktion als Standort für Kulturpflanzen
 - überwiegend sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

- mittlere, z. T. hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- kein Sonderstandort für die naturnahe Vegetation

- Digitale Flurbilanz: Vorrangflur II

Die Bewertung der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als mittel bis hoch eingestuft.

Potentielle Auswirkung durch die geplanten Baumaßnahmen (temporär und dauerhaft)

Baubedingt - temporär:

- Weiterer Verlust des natürlichen Bodenpotentials aufgrund von Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten und baubedingten Bodenumwälzungen

Anlagebedingt dauerhaft:

- Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch die Bebauung

Aufgrund der bisherigen Bewertung der Bodenfunktion und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als hoch und nachhaltig eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Baubedingt:

- Für die nicht zur Überbauung/Versiegelung vorgesehenen Flächen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt werden
- Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden
- Wiederverwendung anfallenden Erdaushubs möglichst im Baugebiet
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- Vermeidung von Schadstoffeintrag
- Wiederherstellung der Bodenfunktionen und fachgerechte Rekultivierung von Flächen, die durch die Bauausführung in Anspruch genommen wurden
- Erarbeitung und Umsetzung eines Bodenverwertungs-/Bodenschutzkonzepts für die Erschließung

Vorhabenbedingt:

- Im Wohn- und Mischgebiet sind Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu verwenden; für Flachdächer, Carports und Garagen wird eine Dachbegrünung empfohlen. Im Gewerbegebiet sind offene Stellplätze ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lager- und Zufahrtsflächen, sowie für betriebliche Zwecke notwendigen Hoffflächen als Grünflächen und/oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
- Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum
- Im Wohn- und Mischgebiet sind Garagen mit Flachdächern zu begrünen; im Gewerbegebiet sind 50 % der Dachfläche von Flachdächern zu begrünen

FAZIT

Die Erhebungen und Auswertungen ergaben, dass die verschiedenen Schutzgüter durchgehend vorbelastet sind, mit Ausnahme von Kultur- und Sachgütern. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird für das Schutzgut Boden als hoch und nachhaltig, sowie für das Schutzgut Wasser als mittel und nachhaltig eingestuft. Für das Schutzgut Flora und Fauna wird die Beeinträchtigung als gering, stellenweise mittel bis hoch bewertet. Bei den übrigen Schutzgütern Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Mensch und Erholung wird der Eingriff als gering beurteilt. Für Kultur- und Sachgüter besteht kein Eingriff.

Da es sich um eine sinnvolle Erweiterung und Arrondierung der Kernstadt Leutkirchs handelt, findet keine Zersiedlung statt. Für die beiden Baugebiete ist eine Eingrünung, sowie Durchgrünung vorgesehen. Im Rahmen der Durchgrünung und insbesondere mit der Anlage eines Zauneidechsenhabitats werden neue Lebensräume feuchter und trockener Standorte geschaffen. Zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff (vgl. Kap. 5 und 8). Insgesamt findet ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Landschaft und Boden statt.

8. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO, ein **Mischgebiet** (MI) gem. § 6 BauNVO und ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe) gem. § 8 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet** – Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den angrenzenden vorhandenen Wohngebieten als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und nicht störenden Handwerksbetrieben sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese

Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum von Leutkirch konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im **Mischgebiet** – Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - soll den angrenzenden Siedlungsbereichen und dem geplanten Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der geplanten Gebietsstrukturen vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind.

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im **eingeschränkten Gewerbegebiet** - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll den geplanten Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden darüber hinaus Immissionskontingente zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen festgesetzt.

Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Tankstellen sowie für Vergnügungsstätten orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen der Kernstadt. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter orientiert sich an der Immissionsbelastung seitens der Bahnstrecke, die Wohnnutzungen ausschließt. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzung auf das benachbarte Wohngebiet beschränkt werden soll.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden. Darüber hinaus sehen die Festsetzungen im Bereich der Haupteerschließungen (Ströhlerweg und interne Stichstraße) eine verdichtete Bebauung vor.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA und MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies

ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Wege, Zufahrten, Nebenanlagen etc. errichten zu können.
Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im WA und MI eine „offene Bauweise“ festgesetzt, in Abhängigkeit der geplanten Bebauung werden in einigen Bereichen nur „Doppelhäuser“ oder „Hausgruppen“ zugelassen.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Gewerbegebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO, als auch im Gewerbegebiet zusätzlich Lagerflächen zulässig.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

In den Bauquartieren **WA2** wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt. Dies stellt eine Doppelhausbebauung mit zusätzlicher Einliegerwohnung dar.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohnungen handelt es sich um einen Grundzug der Planung.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die separaten Geh- und Radwegeverbindungen stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Angrenzende Grünflächen mit Baumstandorten werden als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen ist bis auf **WA2+3** auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Als Einschränkung sind die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Im **WA2+3** sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hier sind klare Regulierungen erforderlich, um mögliches Konfliktpotential bei Doppel- und Reihenhäusern mit unterschiedlichen Eigentümern möglichst gering zu halten.

Stellplätze hingegen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der Anbindung zur Wendeplatte an der Nadlerstraße wurde ein **Ein- und Ausfahrverbot** in Höhe des Flurstücks Nr. 910/2 festgesetzt, da sich die Zufahrt an der Wendeplatte befindet.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle dem geplanten Retentions- und Versickerungsbereich im Nordwesten und in der Mitte des Plangebietes zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Die Festsetzungen der privaten und öffentlichen Grünflächen orientieren sich an den geplanten Nutzungen bzw. sollen das Plangebiet sowohl durchgrünen, als auch die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen / Gewerbe voneinander abgrenzen.

Zur Kompensation der zu fällenden Bäume im Nordosten werden Ersatzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen / Verkehrsgrünflächen vorgenommen. Die Festsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen ist darüber hinaus zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Als energetische Maßnahme zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind im GEE auf Dächern Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu errichten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Baugebiete bzw. unterschiedliche Masse der baulichen Nutzung durch entsprechendes Planzeichen voneinander abgegrenzt. Gleiches gilt für die unterschiedlichen Grünflächen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm) sind im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Maßnahme ist entlang der Hermann-Neuner-Straße die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Die Schallschutzmaßnahme ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme

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

Diese Abgrenzungen wurden nachrichtlich übernommen.

Wasserflächen

Der vorhandene Bachlauf der Rauns wurde planungsrechtlich gesichert und soll in seinem Verlauf nicht geändert werden.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dacheindeckung, Dachgestaltung und Dachaufbauten** sind erforderlich, um die

notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen geneigte Dächer zu in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Leutkirch. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben. Für die in einigen Bereichen verdichtete Bauweise und im Gewerbegebiet werden zusätzlich Flachdächer zugelassen, auch dies entspricht den vorhandenen Baustrukturen in Leutkirch, wie z.B. für Geschoßwohnungsbauten.

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen **Einfriedungen** an Verkehrsflächen und zu **Abfallbehältern** sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Baugebiet trifft dies zu.

Allgemeine Gründe:

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Stadt Leutkirch im Allgäu in der Region Bodensee-Oberschwaben zum ländlichen Raum. Die Stadt ist recht unzureichend an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr in Leutkirch deckt lediglich den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch in Zukunft verstärkt mit einer Zunahme der Anzahl der Kraftfahrzeuge zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund nach wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann zwar in Verdichtungsräumen zu weiteren Verbesserungen führen, er kann jedoch in der Regel im ländlichen Raum sicherlich nicht zu einer gleichwertigen Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. So ist davon auszugehen, dass die Haushalte speziell im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Gründe des Verkehrs:

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von der baulichen Anlage ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden.

Mit den geplanten Straßenbreiten von 5,5 m innerhalb der internen Erschließung soll der Straßenraum nicht mehr ausschließlich Verkehrsbedürfnisse befriedigen, sondern zur Begegnungsstätte für die dort lebenden Menschen werden. Die Gestaltung des Verkehrsraums soll den Kfz-Verkehr beruhigen und zu einem Miteinander einladen. Für Kinder soll eine Umgebung mit mehr Sicherheit geschaffen werden. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn parkende Fahrzeuge weitgehend aus dem öffentlichen Verkehrsraum reduziert werden. Aus diesem Grunde sollen die internen Erschließungsstraßen überwiegend als gemischt genutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

In diesen Bereichen kann die öffentliche Verkehrsfläche ihre Funktion als gemischt genutzte Verkehrsfläche jedoch nur dann erfüllen, wenn die Fläche nicht überwiegend zum Parken genutzt wird.

Gründe des Städtebaus:

Die durch die LBO festgesetzte Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je Wohnung liegt weit unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfes, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen soll dieser Entwicklung entgegen gewirkt werden.

Die Erhöhung der Stellplatzzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den genannten Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzzahl für die geplante Bebauung auf 1 - 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

10. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 27.07.2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“ gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 18.06.2019 bis 16.07.2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 14.12.2019 lag der Bebauungsplan vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 (verlängert für die Behörden bis 14.02.2020) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund von Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.07.2020 den 2. Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.08.2020 lag der Bebauungsplan vom 21.08.2020 bis 25.09.2020 zur 2. öffentlichen Einsichtnahme aus.

In Anbetracht erneuter Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.05.2021 den 3. Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ströhlerweg“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 05.07.2021 liegt der Bebauungsplan vom 12.07.2021 bis 16.08.2021 zur 3. öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche:				ca. 11,44 ha			
Allgemeines Wohngebiet (WA)				38.510 m² / 3,85 ha			
bei GRZ 0,4 = 15.404 m ² Netto Baufläche							
34 x Einzelhäuser - II VG / 14 x DH - II VG / 9 x MFH - III VG + DG / 1 x RH - II VG				1 x MFH - II VG			
1 - 498 m ²	11 - 527 m ²	21 - 251 m ²	31 - 550 m ²	41 - 552 m ²	51 - 270 m ²	61 - 558 m ²	
2 - 508 m ²	12 - 529 m ²	22 - 398 m ²	32 - 544 m ²	42 - 547 m ²	52 - 283 m ²	62 - 787 m ²	
3 - 503 m ²	13 - 517 m ²	23 - 603 m ²	33 - 390 m ²	43 - 546 m ²	53 - 286 m ²	63 - 580 m ²	
4 - 513 m ²	14 - 521 m ²	24 - 596 m ²	34 - 306 m ²	44 - 341 m ²	54 - 279 m ²	64 - 580 m ²	
5 - 553 m ²	15 - 383 m ²	25 - 592 m ²	35 - 323 m ²	45 - 349 m ²	55 - 324 m ²	65 - 552 m ²	
6 - 557 m ²	16 - 250 m ²	26 - 350 m ²	36 - 283 m ²	46 - 529 m ²	56 - 270 m ²	66 - 520 m ²	
7 - 553 m ²	17 - 323 m ²	27 - 389 m ²	37 - 280 m ²	47 - 483 m ²	57 - 402 m ²	67 - 795 m ²	
8 - 1011 m ²	18 - 219 m ²	28 - 352 m ²	38 - 330 m ²	48 - 501 m ²	58 - 454 m ²	71 - 915 m ²	
9 - 398 m ²	19 - 219 m ²	29 - 327 m ²	39 - 310 m ²	49 - 487 m ²	59 - 454 m ²	72 - 3590 m ²	
10 - 330 m ²	20 - 354 m ²	30 - 544 m ²	40 - 394 m ²	50 - 383 m ²	60 - 450 m ²	73 - 4065 m ²	
Mischgebiet (MI) 7.160 m²				Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) 28.450 m²			
bei GRZ 0,4 = 2.864 m ² Netto Baufläche				bei GRZ 0,8 = 20.516 m ² Netto Baufläche			
68 - 832 m ²				1 - 6.645 m ²	4 - 4.050 m ²		
69 - 668 m ²				2 - 3.805 m ²	5 - 2.810 m ²		
70 - 850 m ²				3 - 3.720 m ²	6 - 2.945 m ²		
MI-Bestand - 4810 m ²					7 - 4.475 m ²		
Straßen / P 14.500 m²				öffentliche Grünflächen 19.450 m²			
Gehweg straßenbegleitend	2.550 m²			Versickerungsflächen / Verkehrsgrünflächen /			
Gehwege, separat	750 m²			Spielplatz			
Bach	550 m²			Grünfläche, privat 2.480 m²			

12. ANLAGEN

12.1 Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021

12.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021

12.3 Schalltechnisches Gutachten, Büro Sieber, Lindau (B) vom 26.06.2020

12.4 Geotechnisches Gutachten, FM Geotechnik, Amtzell / Altusried vom 22.09.2016

B) UMWELTBELANGE

(siehe Anlage: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 31.03.2021)

Zusammenfassung

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Die Stadt Leutkirch plant südwestlich der Kernstadt die Ausweisung von Wohn- und Mischgebietsflächen, sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt dabei 0,4 für die Wohn- und Mischgebietsflächen und 0,8 für das Gewerbegebiet.

Die ca. 11,4 ha große Fläche besteht momentan hauptsächlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen sowie einer kleineren Streuobstwiese mit z. T. abgängigen Bäumen und einem Einzelgehöft. Die Vorhabensfläche wird vollständig von Siedlungsflächen bzw. Verkehrswegen umschlossen und hat daher den Charakter einer Innenbereichsfläche. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Für das Wohn- und Mischgebiet ergibt sich damit ein notwendiger Ausgleich von 841.633 Ökopunkten. Diese werden über die ReKo GmbH zur Verfügung gestellt. Für das Gewerbegebiet ergibt sich ein erforderlicher Ausgleich von 581.561 Ökopunkten. Diese werden über die Anlage eines Zauneidechsenhabitats, sowie ebenfalls über die ReKo GmbH bereitgestellt. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

In Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurden für das Gebiet Erhebungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse sowie bereits im Jahr 2015 auch für Reptilien vorgenommen. Die Ergebnisse wurden nach Abschluss der Kartierung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zusammengefasst und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie CEF-Maßnahmen erarbeitet. Diese wurden im Umweltbericht dargestellt.

Aus landschaftsplanerischen Sicht bestehen derzeit keine unüberwindbaren Hindernisse, die der Bebauung des Standortes entgegenstehen. Weiterhin wurde darauf geachtet, dass das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der in der saP und dem artenschutzrechtlichen Gutachten zur Zauneidechse beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 erfüllt.

C) MONITORING-KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

durch die Stadt	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden	Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.
in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Plan aufgestellt am: 06.10.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 10.11.2021

gez. Rainer Waßmann
Stadtplaner

Stadt Leutkirch, den 21.11.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)