Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu
Gemarkung Wuchzenhofen
Ortsteil Adrazhofen

Bebauungsplan
Adrazhofen Rathausstraße

Abschrift

Begründung:

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 11.02.2010

gez.
Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu,

gez.
Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

Erfordernis der Planung 3
Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 4
Immissionsschutzrechtliche Ausgangssituation 6
Grundwasserschutz 6
Gewässerökologie / Gewässerrandstreifen 6
Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege 7
Naturschutz / Landschaftsschutz 7
Altlasten 9
Beurteilung von Siedlungserweiterungsflächen aus der Sicht der Landschaftsplanung 10
Umweltbericht 10
Planungsziele 11
Geplante Ausweisungen 11
Erschließung 12

Erfordernis der Planung

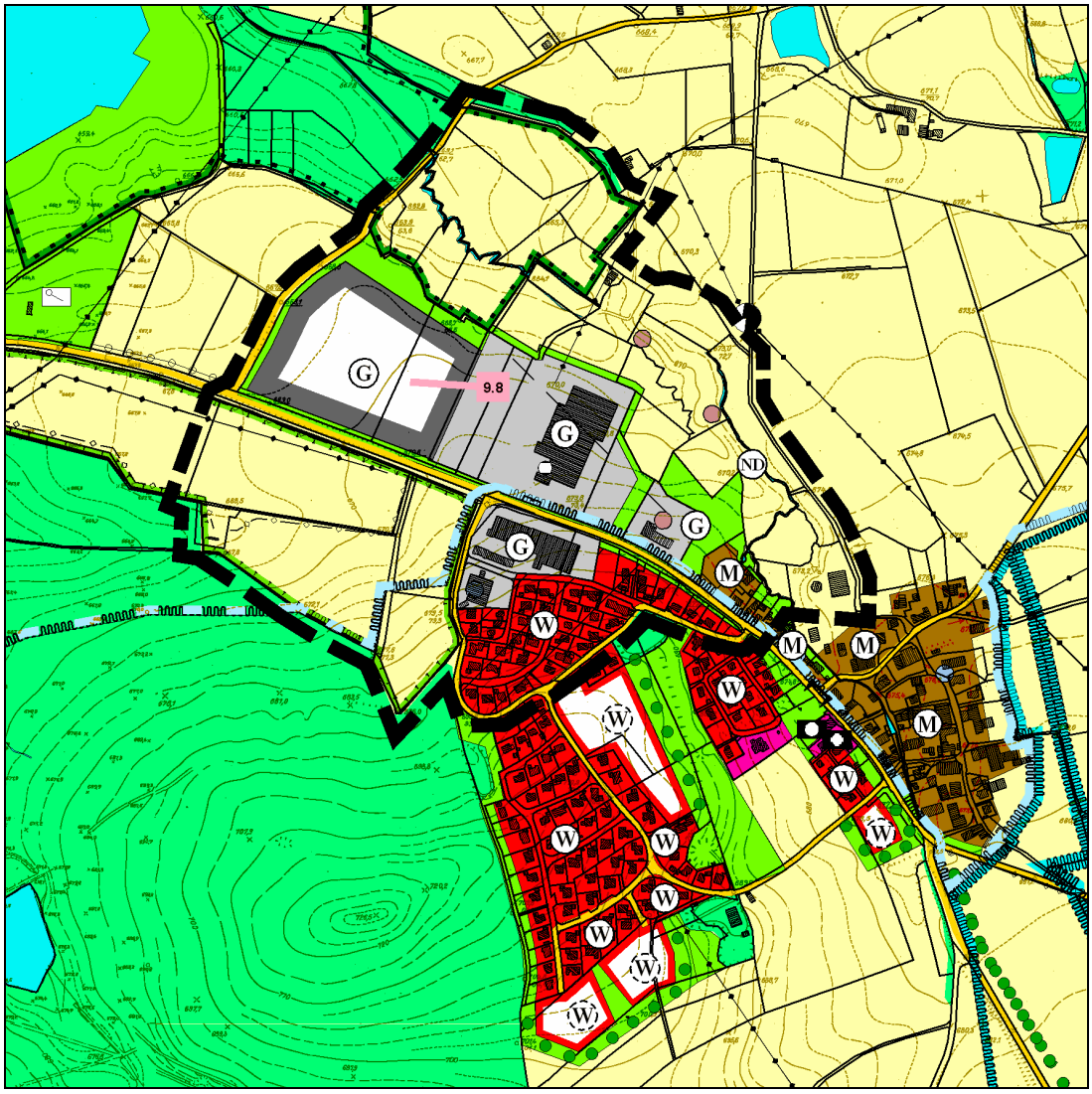
Der Teilort Adrazhofen ist durch die starke Wohnbauentwicklung vergangener Jahre zu einem ausgeprägten Wohnstandort innerhalb des Stadtgefüges geworden. Der ursprüngliche dörfliche Charakter ist in der alten Dorflage noch anhand der Bausubstanz erkennbar. Am nordwestlichen Rand der Ortslage, in Richtung Kernstadt hat sich aber auch schon zur Zeit der Eigenständigkeit der Gemeinde Wuchzenhofen ein gewerblicher Schwerpunkt entwickelt.

Dieser Bereich ist heute durch eine Gemengelage geprägt. Ein Molke verarbeitender Betrieb, der Bauhof eines Straßenbauunternehmens, das ehemalige Milchwerk und ein Getränkehandel stellen die gewerblichen Nutzungen dar. Südlich dieser Nutzungen schließen sich Wohngebäude an, wovon ein Teilbereich in einem Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet" ausgewiesen ist. Im Nordwesten befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie das Naturschutzgebiet „Moosmühle". Am östlichen Rand des Gebiets befinden sich ein eingetragenes Naturdenkmal und ein FFH-Gebiet.

Das Nebeneinander von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen kann einerseits Umweltbeeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung, andererseits Eigentumsbeeinträchtigungen für den Gewerbebetrieb aufgrund von Umweltschutzmaßnahmen zur Folge haben. Diesem Aspekt soll im Rahmen des Verfahrens besonders Rechnung getragen werden.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan für diesen Bereich wurde im Jahr 2006 verbindlich. Er sieht die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Für die Flächen südlich der Rathausstraße besteht ein Bebauungsplan „Ortserweiterung Adrazhofen" in dem für die Wohnbebauung die Festsetzung „Reines Wohngebiet" getroffen wird. Er wurde am 8. Januar 1963 vom damaligen Gemeinderat der Gemeinde Wuchzenhofen beschlossen und am 4. Oktober 1963 vom Landratsamt Wangen genehmigt. Für den Bereich Adrazhofer Berg wurde ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt.

Die Genehmigungen für die bestehenden Betriebe wurden in früheren Jahren nach § 34 BauGB bzw. im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Verfahren erteilt.

Immissionsschutzrechtliche Ausgangssituation

Für das Gebiet wurden im Jahr 2000 umfassende Gutachten zur Schallimmissionssituation sowie zur Luftschadstoffemissions- und –immissionssituation von der DEKRA Umwelt GmbH erstellt.

Die Gutachten haben belegt, dass an diesem Standort Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen bestehen, die bei einer Intensivierung egal von welcher Seite (Wohnen oder Gewerbe) das Konfliktpotenzial verschärfen würde.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind der Betrieb des molkeverarbeitenden Unternehmens sowie der Betrieb des Tiefbauunternehmens in der aktuellen Betriebsform relevant. Für das südlich der Rathausstraße bestehende „Reine Wohngebiet" besteht durch beide Betriebe eine erhebliche Vorbelastung durch Lärmimmissionen. Hinzu kommt die Vorbelastung durch die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße. Der Nutzungskonflikt konnte bislang nur bereinigt werden, da aufgrund der Vorbelastungen für das „Reine Wohngebiet" die erhöhten Lärmrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet" angesetzt wurden.

Die Stadt Leutkirch hat das Büro Sieber, Lindau beauftragt, die bestehenden Lärmgutachten im Hinblick auf die Nutzbarkeit (insbesondere Wohnutzung) des geplanten Mischgebiets auszuwerten, die Erkenntnisse gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm und der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu beurteilen. Die erstellte schallschutztechnische Stellungnahme ist Bestandsteil dieser Begründung (Anhang).

Grundwasserschutz

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Leutkircher Heide", welches Bestandteil eines „Schutzbedürftigen Bereichs für die Wasserwirtschaft" (regional bedeutsames Wasserschutzgebiet) ist.

Gewässerökologie / Gewässerrandstreifen

Durch Adrazhofen verläuft der Riedles-Mühlbach, ein Gewässer II. Ordnung einschließlich eines aus Südwesten kommenden Seitenzulaufgrabens. Er ist ein Zulauf des Stadtweihers.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass ausreichende Freiräume zur Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Gewässerzustandes gesichert werden.

Entsprechend § 68 b Wassergesetz umfassen an Gewässern II. Ordnung im Außenbereich die Gewässerrandstreifen eine Breite von 10 Metern.

Bei den Erweiterungsflächen kann der Oberflächenwasserabfluss durch Neuversiegelung verstärkt werden. Die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten bzw. Errichten von Rückhalteräumen sind Möglichkeiten innerhalb von Baugebieten den zusätzlichen Regenwasseranfall zu drosseln und damit die hydraulische Belastung für das nachfolgende Gewässernetz nicht zu erhöhen. Im Grundsatz soll darauf hingewirkt werden, dass die künftige Höhe des Niederschlagwassers aus dem Baugebiet nicht höher ist als vor der Bebauung aus dem natürlichen Einzugsgebiet.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass die Belange der Gewässerentwicklung und des Schutzes oberschwäbischer Seen berücksichtigt werden.

Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege

Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben ist im Nahbereich ein „Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege" ausgewiesen. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Das Bebauungsplangebiet ist nicht unmittelbar davon betroffen.

Naturschutz / Landschaftsschutz

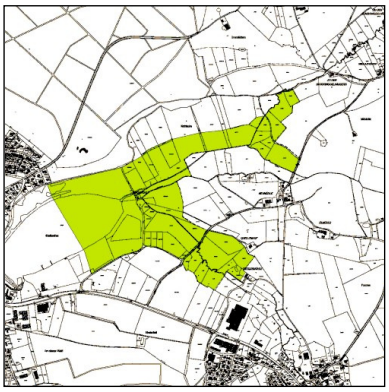
Am Rand des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans befinden sich naturschutzrelevante Flächen:

FFH –Fläche 8126 – 302 Kalkquellenmoor Stadtweiher

Im Natura 2000-Gebiet vorkommende Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Feuchte Hochstaudenfluren
- Kalkreiche Niedermoore
- Auwälder mit Erle, Esche, Weide

Naturschutzgebiet Moosmühle



Das Naturschutzgebiet Moosmühle bietet ein Mosaik schützenswerter Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Auf den Niedermoorböden und dort, wo Grundwasser hoch ansteht, hat sich ein Erlenbruchwald angesiedelt, der weitgehend der natürlichen Vegetation eines solchen Standortes entspricht. Erlenbruch- und Bachauewälder gehören in der Bundesrepublik zu den sehr selten gewordenen Landschafstypen. Den größten Teil der ca. 14 ha großen Waldfläche bilden aber ausgedehnte Laubwälder sowie einige feuchtgründige Fichtenaufforstungen.

Von besonderer Schutzwürdigkeit ist ein Kalkflachmoor. Obwohl es sich dabei nur um kleinflächige Reste eines ehemals ausgedehnten Kalkflachmoorgürtels handelt, beherbergen diese Flächen auch heute noch etliche floristische Besonderheiten wie die Mehlpriemel und verschiedene Orchideenarten.

Einige Feuchtwiesen im Schutzgebiet werden als Streuwiesen genutzt und durch diese regelmäßige Nutzung in ihrem arten- und blütenreichen Zustand erhalten. Typische Feuchtwiesenarten, wie Fieberklee, gewöhnliches Fettkraut und Kelchsimsenlilie sind hier zu finden.

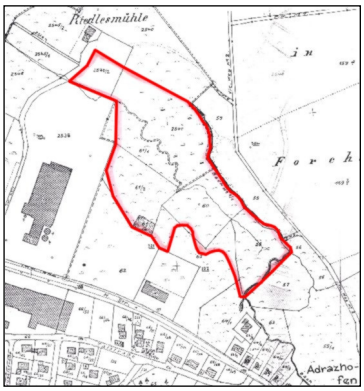
Die Bachläufe im Schutzgebiet sind streckenweise Lebensraum vielfältiger Lebensgemeinschaften. In den im Ostteil des NSG die Bäche säumenden Wiesen zeugen etliche feuchtzeigende Pflanzen sowie Magerkeitszeiger im artenreichen Bachsaum davon, dass es sich um erst in den letzten Jahren intensivierte Feuchtwiesen handelt, die durch eine extensive Nutzung voraussichtlich rasch wieder in artenreiche Extensivwiesen überführt werden können.

Die beiden Weiher mit den angrenzenden Schilfröhrichtbeständen, Großseggenrieden und Hochstaudenfluren bieten für eine Vielzahl von seltenen Wasservögeln ideale Bedingungen als Rast- und Brutplatz. So wird das Schutzgebiet regelmäßig von Eisvogel, Wasseramsel und Graureiher zur Nahrungssuche angeflogen. In den

Schilfflächen und Flachmoorbiotopen brüten selten gewordene Arten wie Rohrammer, Teichrohrsänger und Weidenmeise, deren spezielle Habitatansprüche in Form von verschilften Gräben oder Auwäldern hier erfüllt werden. Zur Schutzwürdigkeit trägt weiterhin bei, dass für seltene und gefährdete Wasservogelarten wie Kormoran, Gänsesäger oder Rohrweihe das Naturschutzgebiet Moosmühle als Nahrungsbiotop auf ihrem Zug zur Verfügung steht. Dies ist nur möglich, weil gerade zur Vogelzugzeit zwischen September und April kein Badebetrieb stattfindet und diesen zum Teil sehr scheuen Wasservögeln die gesamte Wasserfläche des Weihers weitgehend ungestört zur Verfügung steht. So ist das NSG über seine Bedeutung als eigenständiger Feuchtgebietslebensraum hinaus von besonderer Bedeutung als Rast- und „Trittstein"biotop des Vogelzuges (Eschachtal) und damit als wichtiger Bestandteil eines überregionalen Lebensraumverbundes.

Am 4. Februar 1991 wurde durch Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen das Gebiet zum Naturschutzgebiet nach dem Naturschutzgesetz erklärt.

Naturdenkmal 65/5



Das Biotop gliedert sich in Schilfwiesen und Hochstaudenfluren, lokal sind Flachmoorbildungen zu erkennen. Der südöstliche Teil wird von einer Quellwiese mit Hochstaudenflur eingenommen. Sie speist den Riedlesmühlebach, der das Biotop durchfließt. Pestwurzfluren säumen seine Ufer. Gräben durchziehen die von Auffüllungen im Westen und Osten begrenzte Fläche. Zwischen zum Teil starkem Aufwuchs von Weiden, Erlen und Pappeln liegt eine kleine Wasserfläche versteckt.

Besonders schützenswert sind:

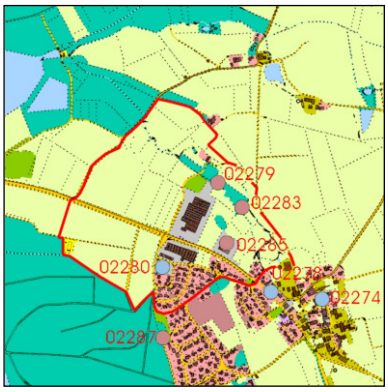
- Die Schilfwiesen und Hochstaudenfluren als Ausgleichsflächen für intensiv genutzte Landschaftsteile und als Ökozellen zur Sicherung von Lebensgemeinschaften sowie als landschaftsprägendes Element zwischen Industrieanlagen und Ortschaft, verstärkt durch Gehölzaufwuchs an den Terassenkanten
- Quellwiese als Zeuge geologischer Vorgänge und wegen ihrer Bedeutung als Zufluss des Riedlesmühlebachs und zur Förderung der biologischen Selbstreinigung im belasteten Zufluss des Leutkircher Badesees „Stadtweiher"
- Flachmoorbildungen mit ihren artenreichen Lebensgemeinschaften mit geschützten und bedrohten Pflanzen- und Tierarten:
    - *Mehlprimel (Primula farinosa)*
    - *Breitblättriges Knabenkraut (Dactylorhiza majalis)*
    - *Fleischfarbenes Knabenkraut (Dactylorhiza incarnata)*
    - *Sumpf-Stendelwurz (Epipactis palustris)*
    - *Mücken-Händelwurz (Gymnadenia conopea)*
    - *Trollblume (ollius europaeus)*
    - *Fieberklee (Menyanthes trifoliata)*
    - *Färberscharte (Anthemis tinctoria)*
    - *Große Pechlibelle (Ischnura elegans)*
    - *Rundaugen-Mohrenfalter (Erebia medusa)*
    - *Brauner Waldvogel (hantopus hyperantus)*
    - *Geißklee-Bläuling (Plebejus argus)*

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Ergänzend zu den Schutzgebieten, den Wäldern, Mooren und anderen wertvollen Lebensräumen sind im Flächennutzungsplan Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Sie weisen auf die standorttypischen Qualitäten des Landschaftsraumes hin.

Die im Plan mit A bezeichnete Fläche ist ein wasserbeeinflusster Standort. Die mit B bezeichnete Fläche hat ihre Bedeutung als Freihaltefläche zum Schutz des Landschaftsbildes.

Altlasten



Innerhalb und im Nahbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befinden sich, nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen, drei Altablagerungen und ein Altstandort.

Ergebnis der historischen Erhebung der Altlasten-Flächen und Altstandorte			
Altlasten-Flächen			
Nr. 02279	Adrazhofen, Riedlesmühle (1)	Art der Auffüllung nicht bekannt	Klassifizierung: B
Nr. 02283	Adrazhofen, Riedlesmühle (2)	Grünmüllablagerung	Klassifizierung: A
Nr. 02285	Adrazhofen, an der Rathausstraße	Erdaushub, Kies, Sand, Asphalt, Straßenaufbruch	Klassifizierung: B
Altstandort			
Nr. 02280	Textilfabrik Adrazhofen	Textilien-/Wäschefabrik (bis 1984)	Klassifizierung: A

Bei der erfolgten Klassifizierung A (=Ausscheiden und Archivieren der Information) ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Altablagerung 02285 (An der Rathausstraße) ist für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch in „B Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" eingestuft. Das heißt, es bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast. Bei der derzeitigen Nutzung ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt jedoch unwahrscheinlich (keine Exposition). Es besteht daher derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Mit einer Änderung der Exposition (zum Beispiel durch Entsiegelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der eine Ausbreitung von Schadstoffen in die Umwelt – und damit eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Mensch oder Boden-Grundwasser – möglich ist. In diesen Fällen wären altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen, um zu klären, ob die Verdachtsmomente für eine Altlast ausgeräumt werden können oder ob der hinreichende Verdacht einer Altlast besteht.

Die Altablagerung 02285 Geländeverfüllung „An der Rathausstraße" wird deshalb im Plan als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) ausgewiesen.

Beurteilung von Siedlungserweiterungsflächen aus der Sicht der Landschaftsplanung

Landschaftsbild, Siedlungsrand und Grundwasser sind die betroffenen Landschaftsfunktionen. Auf eine qualitätvolle Gestaltung der Randzonen wird zu achten sein.

Umweltbericht

Das Stadtbauamt hat für den Planungsbereich ein Umweltbericht erstellt. Festgestellt wird die vorhandene Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe.

Durch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs können direkte negative Auswirkungen auf die wertvollen Landschaftsbestandteile verhindert werden. Durch ein sinnvolles Ausgleichkonzept können auf der anderen Seite aber auch die geschützten Bereiche weiter aufgewertet werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu dienen einerseits die Wohnfunktion des Teilortes zu sichern und andererseits den Erweiterungs- bzw. Sicherungsbedürfnissen des bestehenden gewerblichen Betriebs Rechnung zu tragen. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist unter Beachtung des Grundsatzes des Rücksichtnahmegebots durchzuführen.

Durch die Nähe zu naturschutzrelevanten Flächen (FFH- Gebiet, Naturschutzgebiet und Naturdenkmal) ist bei der Ausarbeitung des rechtsverbindlichen Bauleitplans in diesem Bereich eine fundierte Grünordnungsplanung erforderlich. Auf eine qualitätsvolle Gestaltung des Ortsrandes mit entsprechender Eingrünung ist zu achten.

Geplante Ausweisungen

- Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung
- Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung
- Private Grünflächen

Erschließung

Das Gebiet ist über die Landestraße L 308 Rathausstraße an das Straßennetz angebunden. Mit Ausnahme der beiden im Plan dargestellten Zufahrtsbereiche sind keine weiteren Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke möglich (Zufahrtsverbot). Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Plan Sichtfelder 3 x 70 Metern in beide Fahrtrichtungen dargestellt. Im Textteil des Bebauungsplans wird hierfür festgesetzt, dass diese Sichtfelder auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 Meter freigehalten werden müssen.

Schmutzwasser wird über das Abwassernetz zur Sammelkläranlage nach Leutkirch geführt.

Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenkrume zur Versickerung gebracht werden. Für den gewerblichen Bereich ist dabei folgendes zu beachten:

a) Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss.
b) Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser von Dachflächen und Park- und Stellflächen ungereinigt eingeleitet werden.
c) Wenn Regenwasser von Straßenflächen, Umschlagplätzen usw. versickert werden soll, ist das Regenwasser vorher zu reinigen.
d) Es dürfen nur Betriebe angesiedelt werden, die keine Schadstoffe emittieren. Schadstoffe sind Stoffe, die im Katalog wassergefährdender Stoffe (VwVs GMBL 1996, S. 327 vom 18.4.1996) enthalten und in ihrer Art und Menge geeignet sind, über die zu versickernden Niederschläge das Grundwasser zu verunreinigen. Die Beurteilung der Schadstoffemissionen unterliegt einem hierfür geeigneten Sachverständigen oder der Unteren Wasserbehörde. Die Schadstoffemission muss gegebenenfalls durch geeignete Reinigungseinrichtungen unterbunden werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sind die wasserrechtlichen Belange zu überprüfen und nach Bedarf gesondert zu genehmigen.