

Abschrift

Fassung vom 20.01.2014

Stadt Leutkirch im Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|----|---|----|
| 1 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage) | 4 |
| 3 | Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) | 16 |
| 4 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung | 18 |
| 5 | Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung | 19 |
| 6 | Hinweise und Zeichenerklärung | 20 |
| 7 | Satzung | 25 |
| 8 | Begründung – Städtebaulicher Teil | 27 |
| 9 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung | 40 |
| 10 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil | 86 |
| 11 | Begründung – Sonstiges | 87 |
| 12 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen | 91 |
| 13 | Begründung – Bilddokumentation | 92 |
| 14 | Verfahrensvermerke | 94 |

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG Baden-Württemberg) vom 13.12.2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

MILEI

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung - MILEI 1 bis 8" (siehe Planzeichnung); die gekennzeichneten Bereiche dienen grundsätzlich der Unterbringung einer Anlage zur Verarbeitung von Milch, Milchbestandteilen und -erzeugnissen gemäß Ziffer 7.32.1 Anhang 1 der 4. BImSchV.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen zur Verarbeitung von Milch, Milchbestandteilen und -erzeugnissen (Lagerräume; Produktions-, Entwicklungs- und Laborräume und -anlagen, Technikräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.)
- Zwei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtfeuerungsleistung von jeweils weniger als 50 MW (Anlagen gemäß Nr. 1.2.2 Anhang 1 der 4. BImSchV)
- Eine Kälteanlage mit einem Gesamtinhalt an Kältemittel von mehr als drei Tonnen Ammoniak. (Anlage gemäß Nr. 10.25 des Anhang 1 der 4. BImSchV)
- Eine Abwasserbehandlungsanlage nach § 45e WG BW
- Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsräume, Duschen, Kinderbetreuung etc.) der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Gebäude und Einrichtungen
- Sonstige, dem Vorhaben dienende Nebenanlagen
- Verkehrs- und Lagerflächen

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung - MILEI 7 und 8" (siehe Planzeichnung); die gekennzeichneten Bereiche dienen darüber hinaus der Unterbringung von Betrieben zur Herstellung und Verarbeitung von Lebensmitteln.

In den Bereichen MILEI 7 und 8 sind darüber hinaus zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen zur Herstellung und Verarbeitung von Lebensmitteln (Lagerräume; Produktions-, Entwicklungs- und Laborräume und -anlagen, Technikräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.)

2.2 Emissionskontingente Bauabschnitt 1

In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche i | TF 1 ("MILEI 3", "MILEI 4" und "MILEI 6") | | TF 2 ("MILEI 1", "MILEI 2" und "MILEI 5") | | TF 3 ("MILEI 7" und "MILEI 8") | |
|---|--|------------------|--|------------------|-----------------------------------|------------------|
| | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
| IP 1 (Fl.-Nr. 1168/2) | 63 | 58 | 63 | 58 | 63 | 58 |
| IP 2 und IP 3 (Fl.-Nrn. 1066/24 und 1066/74) | 56 | 50 | 56 | 44 | 53 | 48 |
| IP 4 und IP 5 (Fl.-Nrn. 1066/81 und 1066/61) | 63 | 47 | 63 | 43 | 63 | 53 |
| IP 6 (Fl.-Nr. 1066/25) | 54 | 44 | 52 | 42 | 57 | 47 |
| IP 7 (Fl.-Nr. 1066/28) | 54 | 46 | 56 | 44 | 57 | 49 |

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren oder bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch die Vorlage eines lärmtechnischen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach § 29b BImSchG) nachzuweisen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den

Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

(§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.3 Emissionskontingente Baubabschnitt 2

In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche i | TF 1 ("MILEI 3", "MILEI 4" und "MILEI 6") | | TF 2 ("MILEI 1", "MILEI 2" und "MILEI 5") | | TF 3 ("MILEI 7" und "MILEI 8") | |
|---|--|------------------|--|------------------|-----------------------------------|------------------|
| | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ | $L_{EK, tags}$ | $L_{EK, nachts}$ |
| IP 1 (Fl.-Nr. 1168/2) | 63 | 58 | 63 | 58 | 63 | 58 |
| IP 2 und IP 3 (Fl.-Nrn. 1066/24 und 1066/74) | 57 | 51 | 55 | 44 | 54 | 47 |
| IP 4 und IP 5 (Fl.-Nrn. 1066/81 und 1066/61) | 63 | 50 | 63 | 48 | 63 | 50 |
| IP 6 (Fl.-Nr. 1066/25) | 55 | 45 | 53 | 44 | 56 | 44 |
| IP 7 (Fl.-Nr. 1066/28) | 55 | 48 | 57 | 45 | 55 | 47 |

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren oder bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch die Vorlage eines lärmtechnischen Gutachtens eines anerkannten Sachverständigen (z.B. Messstelle nach §29b BImSchG) nachzuweisen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.4 Zulässige Grundflächenzahl** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl (Höchstmaß) 0,80.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 H m ü. NN** **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 Zulässigkeit und Höhe von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes** Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig.
Die Anzahl der freistehenden oder an Fassaden angebrachten Werbeanlagen wird auf insgesamt maximal zwei Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschränkt.
Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) darf die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m über dem natürlichen Gelände.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 9, § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind "keine baulichen Anlagen 1"; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



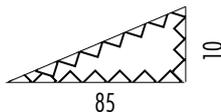
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind "keine baulichen Anlagen 2"; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Zulässig sind ausschließlich:

- Flächen zur Umfahrung der Abtankhallen mit einem Mindestabstand von 18,00 m vom Fahrbahnrand und
- Versickerungsmulden mit einem Mindestabstand von 16,00 m vom Fahrbahnrand und
- ein aufgeschütteter Erdwall sowie Pflanzungen mit einem Mindestabstand von 8,00 m vom Fahrbahnrand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.11



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.12  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Umgang mit Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Straßenflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern bzw. nach vorheriger Pufferung und Reinigung in einem Retentionsfilterbecken gedrosselt in den Riedlesmühlebach einzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Höher belastetes Niederschlagswasser von Betriebsflächen ist über die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage der Stadt Leutkirch im Allgäu zuzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

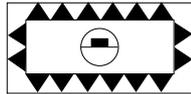
2.17



Private **Grünfläche als Pufferzone** ohne bauliche Anlagen. Die Grünflächen sind als Extensivwiese zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Flächen für Aufschüttungen; in dem gekennzeichneten Bereich ist ein aufgeschütteter Sichtschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 in Verbindung mit Nr. 24 BauGB; Nr. 11.1 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Das vorhandene Intensivgrünland ist zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Auf der westlichen Ausgleichsfläche sind zusätzlich zur Aufwertung des Wildtierkorridors in diesem Bereich entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote Reihen und inselartige Gruppen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Einfriedungen (z.B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen mit warmweißem Licht zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 12,00 m nicht überschreiten. Die Lampen sind in den Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr), soweit Belange der Arbeitssicherheit nicht entgegenstehen, abzuschalten. Eine Be-

leuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, ist unzulässig. Der Einsatz von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

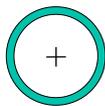
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- regelmäßiges Abstellen von Lkw
- Verarbeitens, Lagerns oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Stoffen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

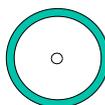
2.23



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; für die Baumreihe entlang der Kreisstraße 7916 ist eine Baumart aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der

Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Zu erhaltender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 **Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Die nicht überbauten Flächen und die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.01.2014 erst im Zuge des 2. Bauabschnittes bebauten Erweiterungsflächen sind mit einer kräuterreichen Blumenwiesenmischung anzusäen und zu unterhalten.
- Es ist autochthones Pflanzmaterial bzw. Saatgut zu verwenden.
- Zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist pro 1.500 m² (angefangene) überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum aus den u. g. Pflanzlisten zu pflanzen.
- Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1 (Baumreihe an der Kreisstraße)

| | |
|--------------|------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

Pflanzliste 2 (Pflanzungen auf den privaten Grünflächen)

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|---------------|-----------------|
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|---------------|----------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Sal-Weide | Salix caprea |

Sträucher

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Gewöhnlicher Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Echter Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |

Pflanzliste 3 (Pflanzungen auf den Bauflächen)

Bäume 1. Wuchsklasse

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Italienische Erle | Alnus cordata |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Ulme | Ulmus-Hybride 'Regal' |

Bäume 2. Wuchsklasse

| | |
|----------------|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Traubenkirsche | Prunus padus |

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.28



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von heckenartigen Strauchgruppen mit entsprechend der Planzeichnung eingestreuten Bäumen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung von Gehölzgruppen zur Betriebseingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes" zu verwenden. Innerhalb der westlichen Fläche ist vor Umsetzung der Pflanzung eine Aufschüttung in Form eines Sichtschutzwalls zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

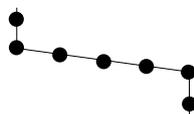
2.30



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32 Zeitliche bedingt verbindliche Emissionskontingente Bauabschnitte 1 und 2

Mit dem Zeitpunkt der förmlichen Bauantragstellung zur Umsetzung des 2. Bauabschnittes sind zur Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens die "Emissionskontingente Bauabschnitt 2" als Grundlage heranzuziehen. Ab dem Zeitpunkt der Genehmigung des 2. Bauabschnittes treten die "Emissionskontingente Bauabschnitt 1" außer Kraft.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

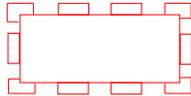
2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "MILEI" der Stadt Leutkirch im Allgäu

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595 und 596 sowie auf der Fl.-Nr. 597 (Stadt Isny i. A., Gemarkung Rohrdorf, Flur 0). Die zweite Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Stadt Leutkirch im Allgäu, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0; siehe die nachfolgenden Planskizzen).

Hinweis: Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "MILEI" liegen, können die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Stattdessen muss die Sicherung der Ausgleichsflächen über den Eintrag einer Grunddienstbarkeit bzw. über den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Landratsamt Ravensburg erfolgen.

Ausgleichsfläche 1 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595 und 596 sowie Fl.-Nr. 597 (Stadt Isny i. A., Gemarkung Rohrdorf, Flur 0))



Umgrenzung der ersten Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen: im südwestlichen Teil (Spirkenhochmoor): Aufflichtung durch Herausnahme von Fichten auf einer entlang der Torfstichkante verlaufenden Trasse

im abgetorften Bereich: Nutzung des Fichtenreinbestands im Osten und Entwicklung von Moorsukzessionswald; Entbuschung der Sukzessionsfläche (um bestehende Torfstichgewässer freizustellen/besser zu belichten); Anlage neuer Torfstichgewässer

Schließung des zentralen Abflussgrabens durch Errichtung eines Torfspundbauwerks sowie Einbau von drei kleineren Sperrbauwerken in dem Zulaufgraben; hierdurch Wiedervernässung / Initiierung neuen Torfwachstums

Zielarten: Libellen, moortypische Falter, Kreuzotter

Ausgleichsfläche 2 (Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Stadt Leutkirch im Allgäu, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0)



Umgrenzung der zweiten Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahme: Entwicklung eines düngungsfreien Gewässerrandstreifens am Schorniggelbach durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ab 01.06., nach 5 Jahren ab 10.06.

im Bereich des etwa 0,5 m breiten Hochstaudenstreifens am Bach nur einmalige Mahd im Jahr bzw. Mahd alle 2 Jahre



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "MILEI" der Stadt Leutkirch im Allgäu.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Freistehende oder an Fassaden angebrachte Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 200 m² überschreiten.

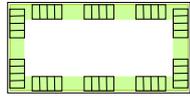
Werbeanlagen auf Gebäuden (z.B. auf einem Dach aufgeständerte Werbeanlagen), laufende Schriftbänder sowie selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

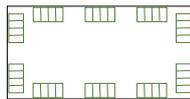
5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet nördlich Adrazhofen" (Nr. 84360551536);

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.2



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Feuchtgebiet nordwestlich Adrazhofen" (Nr. 1-8126-436-1536);

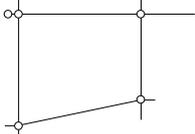
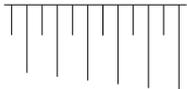
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.3



Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005 sind einzuhalten.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Gemarkungsgrenze** (siehe Planzeichnung)
- 6.4 **2537** **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 6.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 6.6  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung)
- 6.7  **Vorhandener Baum** (siehe Planzeichnung)
- 6.8 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. § 43 Abs. 2 NatSchG Baden-Württemberg ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Es wird empfohlen, vorhandene Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmög-

lich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

6.9 Arten- und Biotopschutz

Angrenzend an die Schutzgebiete und Biotope (siehe Planzeichnung) muss jegliche Nutzung so ausgeübt werden, dass der momentane Zustand der Schutzgebiete sich nicht verschlechtert, das Flächennaturdenkmal nicht zerstört, beschädigt oder verändert und die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

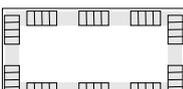
Die privaten Grünflächen sollten durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts extensiv gepflegt werden. Die erste Mahd sollte ab Mitte Juni, die zweite Mahd frühestens acht Wochen später erfolgen.

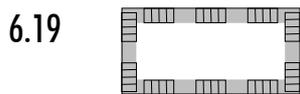
Die Außenbeleuchtung sollte wo immer möglich bedarfsgerecht über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

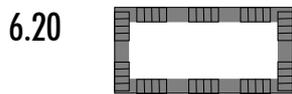
6.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich – Abbuchung aus dem Ökokonto

Zusätzlich zu den beiden externen, der vorliegenden Planung zugeordneten Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen wird zum Ausgleich des durch die Planung entstehenden Eingriffs ein Betrag in Höhe von 273.030 Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Leutkirch abgebucht. Bei der abgebuchten Maßnahme handelt es sich um gewässerbauliche Maßnahmen zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit am Tobelbach durch Rückbau von vier Wanderrückstufen, Neubau bzw. Abflachung von rauen Rampen, Vergrößerung der bisherigen Rohrquerschnitte sowie Verkürzung der Verdolungslänge auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 18/1, 21 und 397 der Gemarkung Reichenhofen. Mit dieser Maßnahme wurde eine anrechenbare Aufwertung von 293.167 Ökopunkten erzielt, so dass nach Abzug des für den vorliegenden Bebauungsplan notwendigen Bedarfs noch 20.137 Ökopunkte aus dieser Maßnahme auf dem Ökokonto verbleiben.

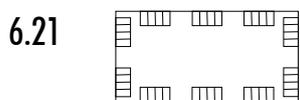
- 6.11  Gas-Leitung der MILEI GmbH **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gas-Leitung der Firma "MILEI", die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung).
- 6.12  Abwasser-Kanal **Abwasser-Kanal** unterirdisch, der Stadt Leutkirch i. Allgäu, der Kanal kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung).
- 6.13  20-kV-Erdkabel der EnBW **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der EnBW Regional AG, die Leitung kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung).
- 6.14  Telekom Erdkabel **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekom Erdkabel, das Kabel kann bei Umsetzung der Planung in den hierfür erforderlichen Bereichen verlegt werden (siehe Planzeichnung).
- 6.15  **Immissionsort** (siehe Planzeichnung)
- 6.16  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Ortserweiterung Adrazhofen" der Stadt Leutkirch i. Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 6.17  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Adrazhofen Rathausstraße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 6.18  **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet nördlich Adrazhofen (Nr.84360551536); außerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Naturschutzgebiet "Moosmühle" (Nr. 4.181); außerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Teilfläche des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341); außerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung);



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Biotope im Sinne des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); außerhalb des Plangebietes (siehe Planzeichnung);

6.22 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.23 Ergänzende Hinweise

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrück-

stände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, etc.) zu rechnen.

6.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgroßen etc.). Weder die Stadt Leutkirch im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch im Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 10.02.2014 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "MILEI" und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.01.2014.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die erste Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595 und 596 sowie auf der Fl.-Nr. 597 (Stadt Isny i. A., Gemarkung Rohrdorf, Flur 0). Die zweite Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Stadt Leutkirch im Allgäu, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0).

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.01.2014. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (2 Pläne: Lageplan 1:500 und 3D-Ansichten, kein Maßstab) in der Fassung vom 20.01.2014 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse als auch die Höhen des Vorhabens und die Grundzüge des Entwässerungskonzeptes mit der Lage der Retentionsbecken und Versickerungsbereiche, sowie die Abgrenzung der Bauabschnitte 1 und 2 abbilden. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade und einzelne Anlagendetails betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "MILEI" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 20.01.2014 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu

sein.

§4 Ordnungswidrigkeiten

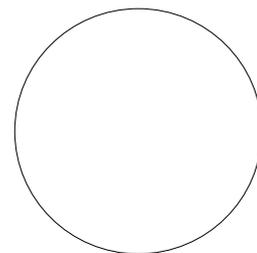
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften zu Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht einhält oder überschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Leutkirch im Allgäu, den

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



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der durch die Planung zu entwickelnde Standort der Firma "MILEI" befindet sich am nördlichen Ortsrand von Adrazhofen, im Osten des Stadtgebietes von Leutkirch im Allgäu.

8.1.2.2 Das Plangebiet umfasst die Flächen des bestehenden Betriebsgeländes sowie die westlich und östlich daran angrenzenden Flächen.

8.1.2.3 Neben des Neubaus zur Restrukturierung des Standortes, die innerhalb des mittelfristigen Planungshorizontes umgesetzt werden sollen, enthält der Planungsbereich Flächenreserven, die über den mittelfristigen Planungshorizont hinaus eine langfristige Entwicklung der Firma an diesem Standort ermöglichen. Diese langfristigen Maßnahmen sind bisher allerdings nur flächig – bezüglich des Gesamtumfangs des Geltungsbereiches und der Festsetzung als Gewerbefläche - berücksichtigt und werden nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und damit auch nicht der fachlichen Prüfung, da der Bebauungsplan für diese noch keine Genehmigungsgrundlage darstellt.

8.1.2.4 Der Geltungsbereich verläuft im Süden entlang der für die Erschließung des Firmengeländes zentralen Landesstraße 308, im Westen entlang der Kreisstraße 7916, im Norden entlang der Grenze des Naturschutzgebietes "Moosmühle" sowie im Bereich der Fl.-Nrn. 2546 und 2538, im Osten entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1062/6.

8.1.2.5 Die bauliche Entwicklung beschränkt sich dabei auf den zentralen, nicht vernässten Bereich. Die übrigen Bereiche westlich und östlich hiervon sind im Planbereich enthalten, da diese landschaftsplanerische und naturschutzfachliche Funktionen, die im Zusammenhang mit der standortgerechten Entwicklung der Firma stehen, übernehmen.

8.1.2.6 Im Bereich der Landesstraße 308 sind darüber hinaus Flächen, die nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, da für die Entwicklung der Firma "MILEI" eine neue Zufahrt von der Landesstraße 308 erforderlich ist. Für diese ist eine Linksabbiegespur zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird auch für den Abzweig von der Landesstraße 308 in die Kreisstraße 7916 eine Linksabbiegespur vorgesehen. Diese Ausbaumaßnahmen der Landes-

straße 308 und die erforderlichen Sichtflächen sind ebenfalls im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

- 8.1.2.7 Im Osten schließt der Geltungsbereich direkt an den des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Adrazhofen Rathausstraße" an. Im Süden ist der Geltungsbereich im Bereich der Landesstraße 308 außerdem so abgegrenzt, dass er an der südlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen abschließt. Damit überlagert er den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ortserweiterung Adrazhofen" geringfügig. Dessen Geltungsbereich verläuft unabhängig von der heutigen Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ca. mittig auf der Verkehrsfläche der Landesstraße 308. Da eine redaktionell korrekte Abgrenzung auf Grund der veralteten Darstellungsweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich erscheint, wird eine geringfügige Überlappung beider Pläne mit Fokus auf eine nachvollziehbare Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplanes "MILEI" vorgenommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert hiermit diese Teilfläche. Inhaltlich erscheint dies machbar, da beide Fläche für diese Flächen Verkehrsflächen festsetzen oder zumindest keine Baugebietsfläche vorstehen.
- 8.1.2.8 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 1: 1061/2 (Teilfläche); 1062/6; 1066/73 (Teilfläche); 1091 (Teilfläche); Gemarkung Leutkirch: 2409/4 (Teilfläche); 2537; 2537/1; 2538 (Teilfläche); 2538/4; 2546 (Teilfläche); 2547 (Teilfläche); 2547/1; 2547/2; 2547/3; 2548/2 (Teilfläche); 2550/2 (Teilfläche); 2566/1 (Teilfläche) und 2566/3 (Teilfläche)

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Leutkirch liegt innerhalb des Naturraums der Östlichen Riß-Aitrach-Platten. Das Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Adrazhofen in einem breit angelegten Tal, das sich nach Nordwesten hin öffnet und an das Eschach-Tal anschließt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich die baulichen Anlagen des bestehenden Betriebes der Firma "MILEI". Der Bereich der Abtankung befindet sich im Südosten, der zentrale Verarbeitungsbereich nördlich davon. Ganz im Norden befinden sich die Anlagenteile zur Behandlung des Abwassers, westlich hiervon das Gasturbinen-Heizkraftwerk. Westlich des Verarbeitungsbereiches befinden sich außerdem die Verwaltung, daran anschließend der Mitarbeiterparkplatz und Wartebereich der Lkw für die Anlieferung. Im Nordwesten befindet sich das Fertigwarenlager.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist in den überwiegenden Teilen weitgehend eben und weist lediglich ein leichtes Gefälle in Richtung Norden bzw. Nordwesten auf. Im nördlichen Bereich befindet sich im Übergang von dem bebauten Bereich zu den vernässten Bereichen im Grenzbereich zum Naturschutzgebiet "Moosmühle" ein Geländeversatz von bis zu zwei Metern. Dieser entstand durch Aufschüttungen auf das ursprüngliche Gelände. Die Trasse der Landesstra-

ße 308 liegt rund einen Meter über dem des angrenzenden Geländes, die der Kreisstraße nur rund einen halben Meter.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Firma "MILEI" plant für die künftige Unternehmensausrichtung und zur Sicherung der wettbewerbsfähigen Position im internationalen Markt den bestehenden Standort durch einen Neubau zu reorganisieren. Der gesamte Betriebsablauf soll dabei in technologischer und verfahrenstechnischer Hinsicht neu aufgestellt werden, da sich dies nach betrieblicher Prüfung als die zukunftsfähigste und ökonomischste Variante dargestellt hat.

Die Firma "MILEI" ist seit fast 40 Jahren am Standort Leutkirch mit der Fraktionierung der Inhaltsstoffe aus Molke und Milch befasst. Im Vordergrund stehen dabei die vielfältigen ernährungsphysiologischen und technologisch funktionellen Eigenschaften der Molkenproteine und Kohlenhydrate und deren steigende Bedeutung für die unterschiedlichsten Anwendungsgebiete. Diese werden durch unterschiedliche Filtrations- und anschließende Trocknungsverfahren gewonnen. Im Rahmen der Planung der zukünftigen Unternehmensausrichtung und zur Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Position im internationalen Markt hat die Firma "MILEI" verschiedene Modellvarianten zur Reorganisation erarbeiten lassen. Dabei kristallisierte es sich heraus, dass die zukunftsträchtigste und auch ökonomischste Variante ein Neubau auf der Fläche neben dem heute genutzten Grundstück der Firma "MILEI", welches sich seit kurzem in komplett im Besitz der Firma "MILEI" befindet, darstellt. Dieser Neubau soll in verschiedenen Bauabschnitten über einen Zeitraum von mehreren Jahren realisiert werden.

Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
- 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen)
"Landesent-

- wicklungs-
achsen"
- 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.
 - 2.6.4.1 In den Verdichtungsräumen und den Randzonen um die Verdichtungsräume soll die Siedlungsentwicklung so konzentriert und geordnet werden, dass in den Entwicklungsachsen kleinräumig abgestimmte Zuordnungen von Wohn- und Arbeitsstätten, Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen und wohnort-nahen Freiflächen erreicht sowie Überlastungs-Erscheinungen abgebaut werden. Bandartige Siedlungsentwicklungen sollen durch eine gegliederte Folge von Siedlungen und Freiräumen vermieden werden.
 - 2.6.4.2 Im ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.
 - 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
 - 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]
 - 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
 - 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
 - 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion

ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

- 8.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben maßgeblich:
- 2.2.1 Die Siedlungsentwicklung, der Ausbau der Infrastruktur und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist vorrangig auf die Siedlungsbereiche im Zuge der Entwicklungsachsen und der regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen zu konzentrieren.
 - 2.2.3 (2) Regionale Entwicklungsachse Saulgau - Aulendorf - Bad Waldsee - Bad Wurzach - Leutkirch i.A. - Isny i.A. mit den Siedlungsbereichen Saulgau, Aulendorf, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Leutkirch i. Allgäu, Isny i.A. im Zuge der L 285, L 316, L 314, B 465 und L 318 sowie der Bahnlinien 766/753.
/Strukturkarte
 - 2.3.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig in den Siedlungsbereichen [...] zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.
 - 2.4.2/Karte "Siedlung" Ausweisung der Stadt Leutkirch i. Allgäu als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe zur Sicherung eines dezentralen Arbeitsplatzangebots und für die Weiterentwicklung der Wirtschaft. [...]
 - 3.3.5/Raum- Ausweisung als schutzbedürftiger Bereich für Wasserwirtschaft. In diesen schutzbedürftigen Bereichen für die Wasserwirtschaft sind alle Vorhaben unzulässig, die die Nutzung der Grundwasservorkommen nach Menge, Beschaffenheit und Verfügbarkeit einschränken oder gefährden. [...]
nutzungskarte/Karte "Grundwasserschutzbereiche"
- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.
- 8.2.3.4 Der schutzbedürftige Bereich für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) wurde durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide" (in Kraft seit 09.12.2005) zwischenzeitlich weiter konkretisiert. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, sind einzuhalten.

- 8.2.3.5 Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2546 liegt zu Teilen innerhalb des schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Daher sind diese Flächen nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.
- 8.2.3.6 Die Stadt Leutkirch im Allgäu ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 28.10.2002). Die Flächen des Bestandsbetriebes und die Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist als geplante gewerbliche Baufläche (G) näher konkretisiert. Diese Darstellungen stimmen mit der Abgrenzung des Bestandes und mit den Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insoweit überein, dass die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Eine Klarstellung der Bedeutung der westlich angrenzenden Grünfläche als Wildtierkorridor ist nicht erforderlich. Hierzu ist eine textliche Darlegung ausreichend.
- 8.2.3.7 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes zur Eingrünung werden durch die Festsetzung von Grünflächen im Westen, Norden und Osten sowie die Festsetzung einer Pflanzung entlang der südlichen Grenze der Baufläche umgesetzt.
- 8.2.3.8 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurde untersucht, ob Alternativstandorte für die geplante Entwicklung der Firma "MILEI" in Betracht kommen.

Der Standort Leutkirch i. Allgäu ist für die Entwicklung der Firma "MILEI" auf Grund der Nähe zu den Lieferanten der zu verarbeitenden Molke - kurze Transportwege - besonders geeignet. Diese entsteht insbesondere bei der Herstellung von Allgäuer Emmentaler. Außerdem ist der bestehende Mitarbeiterstamm sehr vielfältig mit den örtlichen Strukturen verbunden und fachlich sehr spezialisiert. Diesen bei einer Verlagerung des Betriebes zum neuen Standort mitzunehmen ist, ebenso wie das Finden ähnlich qualifizierter und erfahrener Mitarbeiter sehr schwierig. Aus diesem Grund wird an dem Standort Leutkirch i. Allgäu weiter festgehalten. Standorte über das Gemeindegebiet der Stadt Leutkirch i. Allgäu hinaus wurden daher nicht betrachtet.

Andere Standorte im Stadtgebiet, wie beispielsweise einer an der Autobahn A 96, der von der Stadt bevorzugt würde, da dann der Lkw-Verkehr nicht durch die Stadt fahren würde, sind nach eingehender Überlegung insbesondere aus folgenden betrieblichen Gründen nicht umsetzbar: Zum einen wurden am bestehenden Standort in den vergangenen Jahren bereits weitreichende Investitionen getätigt, so dass die Aufgabe dieses Standortes mit hohen, nicht darstellbaren Verlusten verbunden wäre. Zudem ist es nahezu unmöglich einen stufenweisen Übergang von Alt- auf Neubau umzusetzen, wenn der neue Standort nicht benachbart liegt. Der Neubau ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen, Alt- und Neubau werden daher für eine Übergangszeit parallel betrieben werden müssen. Dies ist aus logistischen Gründen praktisch nur mit nahe beieinander liegenden Standorten möglich. Aus diesen Gründen kommt zur Entwicklung der Firma "MILEI" nur

der Neubau neben dem bestehenden Standort im Nordwesten von Adrazhofen in Betracht.

8.2.3.9 Denkmäler im Sinne Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 24.07.2012 und weiterer Abstimmungstermine mit einzelnen Fachbehörden wurden wesentliche Rahmenbedingungen abgestimmt. Im Besonderen wurde auf raumordnerische, städtebauliche (Darstellung im Flächennutzungsplan, Nutzungsgefüge), verkehrliche (Landesstraße 308, Kreisstraße 7916, Lkw- und Pkw-Verkehr), immissionsschutzfachliche (Lärm, Geruch, Staub), landschaftsplanerische (Landschaftsbild, Bodenschutz, ...) und naturschutzfachliche (Schutzgebiete, Artenschutz) sowie ver- und entsorgungsrelevante Aspekte hingewiesen.

8.2.4.2 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 05.02.2013 kamen rund 90 Teilnehmer. Im Rahmen der stattgefundenen Diskussion wurden insbesondere die Aspekte der Kapazitätsentwicklung, der Entwicklung des Lkw-Verkehrs, der Betriebs- und Anlieferungszeiten, des Umgangs mit dem Bestand, mit dem Wärmeüberschuss, der Entwicklung der Mitarbeiterzahlen, des zeitlichen Rahmens zur Umsetzung der Planung, des Diskussionsstandes bezüglich einer Umfahrung für Leutkirch und der Entwässerungssituation angesprochen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um der ansässigen Firma "MILEI" eine marktgerechte Entwicklung am Standort "Adrazhofen" zu ermöglichen und ihr hierfür Planungssicherheit zu geben. Die mit der zeitlich vorgeschalteten Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich bereits politisch signalisierte Entwicklungsabsicht soll nun verbindlich konkretisiert, ausgeformt und umgesetzt werden. Dabei sollen mit den vorhandenen Strukturen keine Konflikte aufgeworfen bzw. bestehende störende Wechselwirkungen verringert werden. Eine Umsetzung des Neubaus in zwei Bauabschnitten soll ermöglicht werden. In der Summe soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

8.2.4.4 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet.

8.2.4.5 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

8.2.4.6 Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Gebäude für Zwecke, die nicht mit dem Vorhaben der Firma "MILEI" in Zusammenhang stehen, ist damit ausgeschlossen. Dieses Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Diese Planzeichnung ist in ihren Grundzügen ebenfalls verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt dabei den für den Gemeinderat maßgeblichen städtebaulichen Regelungsrahmen dar, innerhalb dessen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bewegen kann. Diesem dürfen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht widersprechen. Auf Grund des unterschiedlichen Darstellungsanspruches muss der Vorhaben- und Erschließungsplan den Zulässigkeitsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht voll ausnutzen. Als zulässig beschieden wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens allerdings nur, was als Grundzug im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht widerspricht. Durch die weitere Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

8.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich im Wesentlichen aus einer auf den konkreten Standort zugeschnittenen baulichen und produktionstechnischen, sowie aus Sicht des Betriebsablaufes sinnvollen Anordnung der Betriebsanlagen und -gebäude, sowie der Flächen für Stellplätze und Lagerflächen innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Besondere Zwangspunkte haben sich durch die geplante bauabschnittsweise Umsetzung der Planung sowie den dauerhaften Fortbestand bestehender Betriebsteile mit dem Neubau ergeben. Diese sind beispielhaft die Verwaltungsgebäude, die Energie- und Wärmeerzeugung in Form des Gasturbinenkraftwerks, die Kälteerzeugung und die Abwasserbehandlung.

8.2.5.2 Grundsätzlich ist der Planbereich durch den im Osten bestehenden Betrieb, einen daran anschließenden Bereich zur Zufahrt der Bestandgebäude und -anlagen und den westlich daran anschließenden Neubau mit neuer Lkw-Zufahrt geprägt. Weiter westlich an diesen anschließend befinden sich der neue Mitarbeiterparkplatz sowie die Lkw-Stellflächen für die An- und Ablieferung.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "MILEI" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten an Hand einer Positiv-Liste definiert. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungs-aufwand erheblich reduziert.

- 8.2.6.2 Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "MILEI" erfolgt für den gesamten Bereich des Betriebes "MILEI". Die Mehrzahl der Betriebsteile sind unmittelbar miteinander verknüpft und als ein Vorhaben anzusehen, die auch in den anschließenden Genehmigungsverfahren in Summe zu sehen sind. Eine Trennung und nähere Aufgliederung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur bedingt erforderlich. Diese dienen lediglich der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen und als Bezugsflächen für die festgesetzten Emissionskontingente. Lediglich für die Bereiche 7 und 8 werden Differenzierungen der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, welche die bestehenden Betriebsgebäude räumlich abdecken. Für Teile dieser Gebäude gibt es noch kein Nachnutzungskonzept. Im Rahmen der Umsetzung der Reorganisation des bestehenden Betriebes sollen diese Flächen allerdings nicht brach liegen. Die Firma "MILEI" soll diese Flächen nutzen können, um Ihr bisheriges Arbeitsfeld abzurunden oder mit Bezug zur Lebensmittelherstellung und -verarbeitung weiterentwickeln können, um die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu stärken.
- 8.2.6.3 Um aus immissionsschutzfachlicher Sicht auf die Eigenarten und Bedürfnisse einzelner Teilbereiche Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 2 der DIN 18005-1 ermittelten Abstände vom geplanten Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten eingeschränkt. Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes (IP 2) zum Rand des Plangebietes beträgt ca. 19 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderliche Abstand von 600 m. Eine Unterteilung der gewerblichen Fläche in Teilflächen ist somit unerlässlich. Das Plangebiet wird in drei Teilflächen zonierte. Die Zonierung der Teilflächen erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden und zukünftigen Betriebes der Firma MILEI GmbH. Die Teilfläche 1 umfasst die Flächen "MILEI 3", "MILEI 4" und "MILEI 6" und stellt den Bereich der geplanten Gebäude dar. Die Teilfläche 2 entspricht den Flächen "MILEI 1", "MILEI 2" und "MILEI 5" (Verkehrsflächen) und die Teilfläche 3 umfasst die Flächen "MILEI 7" und "MILEI 8" und stellt den Bereich der Bestandsgebäude dar.

- 8.2.6.4 Eine Mengenbeschränkung bezüglich der zum Einsatz kommenden Molkenbestandteile erfolgt nicht. Diese Beschränkung ergibt sich aus den Datengrundlagen der fachlichen Gutachten zur Verträglichkeit mit angrenzenden Schutzgebieten und Schutzgütern. Eine konkrete Deckelung per Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Die Verträglichkeit wird im Rahmen des Bauleitplan- und des Genehmigungsverfahrens durch entsprechende gutachterliche Ausführungen dargelegt.
- 8.2.6.5 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "MILEI" wäre auch ein Industriegebiet (GI) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "MILEI" wurde gewählt, um den Anforderungen des konkreten Vorhabens exakt entsprechen zu können und den Prüfungsaufwand gering zu halten. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) stellt keine Alternative dar, da der Großteil der Anlagen des Vorhabens "MILEI" als Gesamtvorhaben nach § 4 BImSchG einzuordnen ist. Solche Anlagen sind in einem Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig.
- 8.2.6.6 Westlich der Kreisstraße 7916 ist für jene Teilfläche, die durch die erforderliche Sichtfläche überlagert ist die bestehende landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Diese enthält keine konzeptionellen Entwicklungsvorgaben und stellt lediglich den Bestand dar.
- 8.2.6.7 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ermöglicht einen maximalen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäude- und Anlagentypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 stellt die Obergrenze des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Rahmens für gewerblich bzw. industriell geprägte Gebiete dar. Diesen Nutzungen entspricht das Vorhaben der Firma "MILEI" grundsätzlich. Die Fixierung des Maximalwertes ist auf Grund des konkreten Vorhabens mit den erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen erforderlich. Er ermöglicht zudem eine sehr kompakte und damit Flächen sparende Bauweise.
 - Die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen unbebauten Flächen werden als Grünflächen festgesetzt und kommen bezüglich der Grundflächenzahl daher nicht zum Ansatz über den gesamten Geltungsbereich hinweg ergibt sich daher ein geringerer Grad der Versiegelung.
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden sollen. Für diese entfaltet diese Festsetzung keine geeignete Steuerungswirkung.
 - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbind-

lichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt. Sie berücksichtigt bereits die konkreten Anforderungen des Vorhabens "MILEI" und bündelt die besonders hohen Anlagenteile in einem dafür zugeschnittenen Bereich. Hierdurch wird eine grundsätzlich Beruhigung des Erscheinungsbildes des Vorhabens erreicht. Außerdem werden die bestehenden und auch nach dem Neubau weiterbetriebenen Anlagenteile bei der Festsetzung der Höhen berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um die beiden Schornsteine des Gasturbinen-Heizkraftwerkes und den Trocknungsturm 4 (Bereich MILEI 8). Für die übrigen Bereiche wird die Höhe (Gesamthöhe) von Hauptgebäuden über NN auf eine Höhe, bezogen auf das vorhandene Gelände, von rund 20 m bzw. 25 m festgesetzt. Dies entspricht den gängigen Anforderungen einer gewerblichen Nutzung in dieser Größenordnung. Sie stellt zum einen die flexible gewerbliche Nutzbarkeit sicher, zum anderen vermeidet diese Begrenzung wesentliche Konflikte mit umliegenden Strukturen. Für einzelne Teilbereiche werden auf Grund der betriebsbezogenen Anforderungen weitere Höhenfestsetzungen getroffen, die - bezogen auf das vorhandene Gelände - Gebäudehöhen von 30 bis 46 m ermöglichen.

- Die Festsetzung einer Höhe sowie maximaler Anzahlen von Werbeanlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt sicher, dass durch Werbeanlagen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen umliegender Strukturen entstehen. Hierzu dürfen sie - an der Fassade angebracht - die Höhe der Gebäude nicht überschreiten bzw. freistehend nur rund halb so hoch sein wie die Gebäude selbst. Außerdem erfolgt ein Ausschluss von selbständigen Werbeanlagen, um Fremdwerbung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auszuschließen.

8.2.6.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen - Landesstraße 308 und Kreisstraße 7916 sowie die Breite des westlich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen entlanglaufenden Wildtierkorridors verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale oder wesentliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen bleiben.

8.2.6.9 Entlang der Landesstraße 308 ist ein Streifen von 20 m ab Fahrbahnrand von Hochbauten freizuhalten. In bestimmten Abschnitten "keine Baulichen Anlagen 2" dieses Streifens sind einzelne Nutzungen dennoch zulässig, da die Erschließung des Grundstücks und die inneren Betriebsabläufe dies erfordern. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind Umfahrungen der Abtankschächte in diesem Bereich bis zu einem Mindestabstand von 18,00 m und die daneben liegenden Versickerungsmulden bis zu einem Mindestabstand von 16,00 m zum Fahrbahnrand zulässig. Unter Auflagen kann auch ein geschütteter Wall zugelassen werden, wenn dieser weder die Sichtverhältnisse noch die Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße 308 beeinträchtigt.

Unter den gleichen Voraussetzungen kann dieser Wall auch bepflanzt werden. Die übrigen Abschnitte "keine baulichen Anlagen 1" sind von Bebauung vollständig freizuhalten.

- 8.2.6.10 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.7 Bedingte Festsetzungen zur bauabschnittweisen Umsetzung des Vorhabens

- 8.2.7.1 Auf Grund der Komplexität der Betriebsabläufe ist die Umsetzung des Vorhabens nur in mehreren Bauabschnitten möglich. Um diese auch unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten korrekt umsetzen zu können sind hierzu definierte Zwischenstände einzeln zu beurteilen. Hierzu wurde eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die die erforderliche Bedingung und nachfolgend gültige Festsetzung definiert.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Im Bereich des Vorhabens "MILEI" sind voraussichtlich Trafostationen vorzusehen. Sie können auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen errichtet werden. Auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine solche Nebenanlage in der Ausnahme auch zulässig, falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das Plangebiet ist über die Landesstraße 308 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht die Anbindung an die Autobahn 96 in Richtung Österreich und Memmingen/Ulm. Zur Verringerung der Belastungen der umliegenden Wohnbevölkerung wird eine neue Zufahrt von der Landesstraße 308 errichtet. Über diese soll insbesondere der gesamte Lkw-Verkehr abgewickelt werden. Zusätzlich sind hier Pkw zugelassen. Über die bestehende Zufahrt sollen künftig nur noch Pkw sowie Einsatzfahrzeuge auf das Betriebsgelände zufahren können. Zwischen diesen ist die Einrichtung weiterer Zufahrten nicht zulässig. Um dies zu gewährleisten ist zusätzlich ein Zufahrtsverbot für diese Abschnitte festgesetzt.
- 8.2.9.2 Auf Grund des weiterhin bestehenden Lkw-Aufkommens wurde auch im Rahmen dieser Planung die Südumfahrung Leutkirch i. Allgäu wieder zur Sprache gebracht. Diese wird allerdings auch in diesem Zusammenhang zunächst nicht weiter verfolgt. Zum einen, da die Verkehrszahlen durch den Neubau der Firma "MILEI" voraussichtlich nicht weiter zunehmen werden und es damit maximal bei der bestehenden Belastung bleibt und somit kein Konflikt erzeugt wird, der diese Umfahrung rechtlich zwingend erforderlich macht, zum anderen, da derzeit keine neuen Straßenprojekte von der Landesregierung angenommen bzw. bis 2016 keine neuen Finanzierungszusagen

mehr gemacht werden.

- 8.2.9.3 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle direkt östlich der Zufahrt auf das Betriebsgeländes gegeben.
- 8.2.9.4 Südlich der Landesstraße 308 verläuft der Fuß- und Radweg in Richtung Leutkirch i. Allgäu.
- 8.2.9.5 In den Einmündungsbereichen in die Landesstraße 308 ist die Verkehrssicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen sowie Zufahrts-Verboten zwischen den Zufahrten gewährleistet.
- 8.2.9.6 Die innere Erschließung ist auf den für den Betriebsablauf erforderlichen Lkw-Verkehr zugeschnitten.
- 8.2.9.7 Neben einem neuen Mitarbeiterstellplatz für Pkw sind in der Planung Lkw-Stellplätze auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, um das bisher übliche Abstellen von Lkw außerhalb des Betriebsgeländes zu vermeiden. Da Stellplätze außerhalb des Betriebsgeländes auf Grund der rechtlichen Regelungen zu den Lenkzeiten nicht oder nur schlecht angenommen wurden, erfolgt nun das Angebot direkt auf dem Betriebsgelände.

- 9.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milei" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden mehrere Bauflächen mit der Art der baulichen Nutzung "Milei" am Nordwestrand des Ortsteiles Adrazhofen ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das Plangebiet besteht aus dem bereits bebauten Betriebsgelände der Firma "Milei" sowie der nordwestlich daran angrenzenden Wiesenfläche. Im Südosten grenzt die weitere Bebauung des Ortsteiles (zunächst kleinere Gewerbebetriebe, dann Wohnbebauung) an. Im Süden wird das Gebiet durch die Kemptener Straße (L 308), im Westen durch die K 7916 in Richtung Wielazhofen begrenzt. Südlich der Landesstraße liegen Acker- und Wiesenflächen, an die sich Wald anschließt. Westlich der Kreisstraße befindet sich ein etwa 200 m breiter Grünlandstreifen, auf den Tennisplätze, Freibad und Stadtweiher und schließlich die Bebauung von Leutkirch folgen. Im Nordosten und Norden grenzen die Feuchtflächen in der Talniederung des Riedlesmühllebaches an (zum Teil Wald, zum Teil Feuchtwiesen, Röhricht, Hochstaudenfluren, Feuchtgebüsche u. ä.).
- 9.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten stellt für das südöstliche Gebiet eine gewerbliche Baufläche (Bestand) und für das nordwestliche eine gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Rund um das gesamte Gebiet ist eine schmale, im Nordwesten breitere Grünfläche dargestellt. Südöstlich grenzt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (Bestand) sowie einer Wohnbaufläche (Bestand) an. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie – am Nordwesteck – als Fläche für Wald dargestellt.
- 9.1.1.4 Ziel des Bebauungsplanes ist es, den bestehenden Produktionsbetrieb der Firma "Milei" planungsrechtlich zu sichern und ihr auf den nordwestlich an das Betriebsgelände anschließenden Wiesenflächen eine Erweiterung zu ermöglichen. Die Erweiterung dient dazu, teils veraltete Produktionsanlagen durch effizienter organisierte, neue Anlagen zu ersetzen. Das bisherige Betriebsgelände soll langfristig einer verwandten Folgenutzung (z.B. Herstellung von Nahrungsmitteln, die Molkeprodukte enthalten) zugeführt werden.
- 9.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milei" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die überwiegende Zahl der Schutzgüter über das Plangebiet hin-

aus. Lediglich für die Themenbereiche "Kulturgüter" und "Erneuerbare Energien" ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

- 9.1.1.6 Der nach Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes noch verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich von insgesamt 798.503 Ökopunkten wird auf zwei externen Flächen erbracht (Kreuzottermoos mit Teilflächen der Fl.-Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595 und 596 sowie der Fl.-Nr. 597, Flur 0, Gemarkung Rohrdorf, Stadt Isny i.A. sowie Gewässerrandstreifen am Schorniggelbach mit Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Flur 0, Gemarkung Wuchzenhofen, Stadt Leutkirch im Allgäu). Zusätzlich wird ein Betrag in Höhe von 273.030 Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Leutkirch abgebucht.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 12,98 ha, davon sind 9,11 ha Baufläche "Milei", 1,44 ha Verkehrsflächen und 2,43 ha Grün- und Landwirtschaftsflächen. Der Flächenbedarf im Bereich der Verkehrsflächen (Landesstraße) sowie des bestehenden Betriebsgeländes (ca. 3,61 ha) muss jedoch unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass diese Bereiche bereits zulässigerweise bebaut sind.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Bodensee-Oberschwaben (Raumnutzungskarte) liegt das Plangebiet in einem "Schutzbedürftigen Bereich für die Wasserwirtschaft" (hier: geplantes regional bedeutsames Wasserschutzgebiet). Dieser Schutzbedürftige Bereich wurde durch die Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide" (in Kraft seit 09.12.2005) zwischenzeitlich weiter konkretisiert (siehe unten Punkt 9.1.2.4). In der Raumnutzungskarte ist unmittelbar nördlich ein regional bedeutsamer Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Dieser liegt im Bereich des Naturschutzgebietes "Moosmühle" sowie des FFH-Gebietes "Aitrach und Herrgottsried" (zu möglichen Auswirkungen siehe daher den Punkt 9.1.2.3).

9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Genehmigung vom 28.10.2002):

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch - Aitrach - Aichstetten stellt die überplanten Flächen im südöstlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (Bestand) und im nordwestlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (Planung) dar. Rund um das gesamte Gebiet ist eine schmale, im Nordwesten breitere Grünfläche dargestellt. Nördlich angrenzend ist die Abgrenzung des Naturschutzgebietes "Moos-

mühle" nachrichtlich übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen sind aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Etwa 80 m nordwestlich des Plangebietes grenzt das zum europäischen Verbundsystems Natura 2000 gehörende FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341) an. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des genannten FFH-Gebietes durchgeführt (siehe Gutachten vom 24.05.2013). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind demnach bei Umsetzung einer Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Diese Maßnahmen (u. a. insektenschonende Beleuchtung; Verwendung wenig reflektierender Photovoltaikanlagen; Umsetzung eines Entwässerungskonzepts, das die Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse im FFH-Gebiet gewährleistet) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Entlang des Riedlesmühlbaches im Nordosten und Norden sind das Naturschutzgebiet "Moosmühle" (Nr. 4.181), das Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet nördl. Adrazhofen" (Nr. 8436-055-1536) sowie die vier gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotop "Feuchtgebiet nw. Adrazhofen" (Nr. 1-8126-436-1536, ± deckungsgleich mit dem Naturdenkmal), "Nasswiesenkomplex w. Riedlesmühle" (Nr. 1-8126-436-2204), "Feuchtgebiet w. Riedlesmühle" (Nr. 1-8126-436-1535) und "Feuchtgebiet am Quellenhof" (Nr. 1-8126-436-2182) ausgewiesen bzw. kartiert. Weiter nordwestlich bzw. westlich befinden sich zudem mehrere gem. § 30a LWaldG kartierte gehölzgeprägte Biotop (Sukzessionsflächen, Weiher, Nasswiesen).
- Die geplante Bebauung und Nutzung führt zu Veränderungen im Bereich der nördlich angrenzenden Feuchtflächen (z.B. in Bezug auf den Stoffeintrag in Vegetationsflächen und Gewässer). Hierzu wird auf die u. a. Prognose bei Durchführung (insbesondere auf die Punkte 9.2.2.1 (Schutzgut Arten und Lebensräume), 9.2.2.3 (Schutzgut Wasser) und 9.2.2.5 (Schutzgut Klima/Luft)) verwiesen. Es ist demnach in manchen Teilbereichen mit einer Verbesserung (z.B. der Wasserqualität), in anderen Teilbereichen mit einer Verschlechterung (z.B. durch zusätzliche Staubeinträge in den Boden) zu rechnen. Insgesamt kommt es jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Feuchtlebensräume.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird, sind einzuhalten.

- 9.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Das Plangebiet umfasst ganz im Osten sowie im westlichen Teil Wiesenflächen; dazwischen befindet sich das bestehende, größtenteils bebaute und gewerblich genutzte Betriebsgelände der Firma "Milei". Die westliche Wiese umfasst zwei verschiedene Flurstücke, die von verschiedenen Landwirten bewirtschaftet werden und die sich daher in Bezug auf die Vegetation etwas unterscheiden. Auf der westlichen und südlichen Seite (etwa die Abgrenzung der Fl.-Nr. 2548/2) ist die Wiese artenreicher und umfasst neben typischen Arten des Intensivgrünlands (z.B. Löwenzahn, Weidelgras, Weiß-Klee) auch zahlreiche für Fettwiesen kennzeichnende Pflanzenarten (z.B. Gamander-Ehrenpreis, Große Bibernelle, Gewöhnliches Hornkraut, Rot-Klee, Scharfer Hahnenfuß, Spitzwegerich, Wiesen-Bärenklau, Wiesen-Goldhafer, Wiesen-Pippau und Wiesen-Schaumkraut). Das Flurstück wurde über Jahre hinweg nur drei- bis viermal jährlich gemäht und nur einmal jährlich gedüngt, so dass hier eine sehr artenreiche Fettwiese ausgebildet war. Die momentane Nutzung ist zwar deutlich intensiver (fünfmal jährlich Mahd und Güllung); da diese intensive Nutzung jedoch erst seit wenigen Jahren besteht, entwickeln sich insbesondere an Mikrostandorten (z.B. Grabstellen von Bodentieren, feuchte Mulden, Säume) noch viele der o.g. Fettwiesen-Arten, so dass von einer Fettwiese mittlerer Wertigkeit auszugehen ist. Auf der östlichen Seite der Erweiterungsfläche (unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzend, Fl.-Nr. 2537) dominieren auf der Wiese eher Stickstoffzeiger; u. a. kommen hier viel Weidelgras und Ampfer vor, so dass von einer artenärmeren Fettwiese auszugehen ist. Ganz im Norden der Wiesenfläche wurde ein kleiner Bereich als Ausgleichsmaßnahme für frühere Baumaßnahmen extensiviert und zum Teil mit Sträuchern bepflanzt (zwei Heckenzeilen, eine davon außerhalb des Geltungsbereichs). Diese Flächen sind in der Entwicklung zu Nasswiesen begriffen.
- Die östlich des Betriebsgeländes liegende Wiesenfläche wird eher extensiv genutzt und ist ebenfalls als Fettwiese mittlerer Wertigkeit anzusprechen. Im nördlichen Anschluss bestehen biotopkartierte Feuchtwiesen, z. T. auch Schilfröhricht und Feuchtgebüsche.
- Am Westrand des bestehenden Betriebsgeländes wurde in jüngerer Zeit (vor schätzungsweise 10-15 Jahren) eine Laubbaumreihe gepflanzt. Die 14 Bäume weisen einen Stammumfang

zwischen 31 cm und 63 cm (im Mittel 44 cm) auf und haben daher noch eine untergeordnete ökologische Bedeutung. Entlang der Kreisstraße 7916 verläuft eine Allee mit hochwertigen und mächtigen Bäumen (vorwiegend Eschen), die neben ihrer Habitatfunktion für Kleinlebewesen auch als Biotopverbundelement wirksam ist. Auch an der Südgrenze des bestehenden Betriebsgeländes befinden sich zahlreiche Gehölze, u. a. Fichten, aber auch ältere Obstbäume am Rand der östlichen Wiesenfläche. Zwischen dem Betriebsgelände und der östlichen Wiese verläuft eine Gehölzrabatte mit dichter Strauchhecke bis zu dem Turm im Nordosten. Auf dem Betriebsgelände finden sich weitere Bäume vor allem im Einfahrtsbereich sowie rund um den Zierteich im Südwesten.

- Im Nordosteck des Betriebsgeländes befindet sich das bestehende Retentionsbecken, das als vergleichsweise naturnaher Teich mit Großseggen und Weiden ausgebildet ist. In diesem Bereich grenzen nördlich Sukzessionsflächen an das Plangebiet an, die vor allem durch jüngere Weiden und Grauerlen geprägt sind. An den Erweiterungsbereich schließen nördlich hauptsächlich Offenlandstrukturen an, vor allem Feucht- und Nasswiesen, vereinzelt mit Entwässerungsgräben zum Riedlesmühlebach. Entlang des Bachlaufs finden sich auch einzelne Gehölze (Weiden, Birken, auch Eschen, Stiel-Eichen und Fichten und Großsträucher wie Trauben-Kirsche und Faulbaum).
- Das übrige Umfeld des Plangebietes wird südlich der Landesstraße durch landwirtschaftliche Nutzung (Maisacker, Grünland) und anschließend durch Wald geprägt. Im Südosten grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils an. Weiter westlich befindet sich eine Wiesenfläche, auf welche die Tennisplätze sowie die Waldflächen um den Stadtweiher folgen.
- Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des bebauten Betriebsgeländes und der Verkehrsflächen ist in der Zielartenkartierung des Landkreises Ravensburg als Lebensraum der Priorität 1 für die Zielart Neuntöter kartiert. Die Vogelart wurde hier jedoch seit zwei Jahren nicht mehr nachgewiesen. Im engeren Plangebiet finden sich momentan keine für diese Art besonders geeigneten Habitatstrukturen. Allerdings lassen sich nach Aussage des Naturschutzbeauftragten häufig andere, in ihren Lebensraumsprüchen vergleichbare Arten wie z.B. der Feldsperling und Distelfink beobachten. Zudem nutzen einige andere Vogelarten die große Wiesenfläche im Westen zur Nahrungssuche. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung wurden im Umfeld oder im Überflug beispielsweise Singdrossel, Rotmilan, Mäusebussard und Ringeltauben beobachtet. Kleiber, Mönchsgrasmücke und Sumpfmeise hielten sich in und entlang des Waldsaumes im Norden und Nordwesten auf. Darüber hinaus fanden sich an einem Entwässerungsgraben nördlich des Plangebietes ein Grasfrosch sowie einige nicht näher bestimmte Pracht- und Großlibellen (siehe Kurzbericht vom 13.11.2012). Reptilien wurden nicht angetroffen. In den nördlich angrenzenden Feuchtflächen ist von einer hohen floristischen und faunistischen Diversität auszugehen. Diese Bereiche sind in der Zielartenkartierung des Landkreises als Streuwiesen (2. Priorität) aufgeführt. Es kommen zahlreiche für Feuchtlebensräume typische Vögel (nachgewiesen z.B. Silber- und Graureiher, Gänsesäger, Eisvogel, Wasseramsel, Höckerschwan, Kormoran, verschiedene Entenarten), Insekten (z.B. Große Pech-

libelle, Sumpfwiesen-Perlmutterfalter) sowie Amphibien (z.B. Bergmolch, Grasfrosch, Wasserfrosch) vor. Im eigentlichen Plangebiet, d.h. auf dem Betriebsgelände und dem geplanten Erweiterungsbereich, sind besondere Arten (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten) auf Grund der vorhandenen Nutzungen nur in Form von sporadischen Nahrungsgästen zu erwarten. Die Vielfalt an Lebensräumen ist hier gering (überwiegend Bebauung im Osten, Wirtschaftsgrünland im Westen und Südosten). Besondere Strukturen finden sich vor allem im nördlichen Übergangsbereich zu den Feuchtflecken, z.B. rund um das Retentionsbecken, wo von einer höheren biologischen Vielfalt auszugehen ist.

- Die Erweiterungsfläche im Westen liegt nach dem Generalwildtierwegeplan Baden-Württemberg innerhalb eines landesweit bedeutsamen Wildtierkorridors, der Zu- und Abwanderungen aus der südlich liegenden Adelegg zu größeren nördlich gelegenen Waldflächen wie Tiergarten oder Holzstöcke und darüber hinaus ermöglichen soll. Im Bereich von Adrazhofen verläuft dieser gehölzgeprägte Wildtierkorridor aus Richtung Süden über den Oberen Wald zwischen Adrazhofen und Leutkirch hindurch Richtung Norden in den Unteren Wald. Gemäß der gutachtlichen Stellungnahme zum Wildtierkorridor (Planungsbüro Georgii, Oktober 2012) schätzt der örtliche Jagdpächter (Revier Wuchzenhofen, Leutkirch) den Verlauf des Wildtierkorridors als sehr zutreffend ein. Bei Schneelage habe er dort schon wiederholt Rot- und Schwarzwildfährten vorgefunden. Rotwild halte sich dann auch gelegentlich mehrere Tage im Oberen Wald auf. Allerdings sei ihm noch nie der "Nachweis" gelungen, dass Rotwild von dort zwischen dem Gelände der Firma "Milei" und der Tennisanlage in Richtung Unterer Wald weiter gewechselt sei. Dies kann einerseits an der räumlichen Enge in diesem Korridorbereich, andererseits auch an der Barrierewirkung der vorhandenen Verkehrswege liegen. Vor allem die Landesstraße stellt mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von etwa 6.300 Kfz (Zählung 2010) ein deutliches Wanderungshindernis dar. Zudem besteht für Rotwild, das von der Adelegg in Richtung Norden zieht, über die Waldgebiete östlich von Adrazhofen eine alternative Wanderroute. Reh, Feldhase, Fuchs und Dachs wechseln dagegen regelmäßig über die Wiesen zwischen dem Betriebsgelände der Firma "Milei" und den Tennisplätzen zwischen Oberem und Unterem Wald hin und her (Fährten im Schnee, Direktbeobachtungen). Für sie sind solche Flächen durchaus attraktive Nahrungsgründe.
- Neben der Vorbelastung, welche die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswege (Landesstraße im Süden, Kreisstraße im Westen) in Bezug auf die Durchgängigkeit für Tiere darstellen, tragen der Lärm und die visuellen Störungen durch den Verkehr auch zu einer gewissen Abwertung der Lebensraumqualität in den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen bei. Auch die Gewerbeausübung auf dem Betriebsgelände der Firma "Milei" ist mit Licht- und Lärmemissionen verbunden, welche auf störungsempfindliche Tiere eine vergrämende Wirkung haben können.
- Basierend auf den bestehenden Nutzungen und Vorbelastungen ist die Bedeutung des unmittelbaren Plangebietes für das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als mittel zu bewerten. Das Gebiet schließt jedoch im Norden unmittelbar an naturschutzfachlich hochwertige

Bereiche an, so dass den Wiesenflächen im Bestand noch eine gewisse Pufferfunktion zukommt. Ihre diesbezügliche Eignung wird jedoch durch die überwiegend noch intensive Nutzung und das Fehlen naturnaher Strukturen (mit Ausnahme der jüngeren Strauchpflanzungen im Nordwesten) deutlich herabgesetzt.

9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region, genauer zu den östlichen Riß-Aitrach-Platten. Gemäß dem Geotechnischen Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 12.10.2012 liegt das Plangebiet auf einer Kiesterrasse, die während der Würm-Eiszeit von Schmelzwasserströmen abgelagert wurde ("Wuchzenhofener Schotter"). Ab einer Tiefe von rund 0,30 m bis 1,15 m unter Gelände stehen daher zunächst lehmige Verwitterungskiese, danach gut tragfähige Schmelzwasser- bzw. Talkiese an. Unterhalb der Schotter folgt ab einer Tiefe von etwa 6 m-7 m unter Gelände tertiäre Molasse (feinsandige Schluffe und Tone). Die Schichtenfolge stellt sich daher von unten nach oben folgendermaßen dar: Molassemergel – Schotter (Schmelzwasser-, darüber Verwitterungskiese) – Verwitterungs- und im Norden auch Auelehm – künstliche Auffüllungen und/oder Mutterboden. Die Auffüllungen (Fein- bis Grobkiese) wurden zur Planierung der Verkehrsflächen des Betriebsgeländes aufgetragen. Im Gegensatz zu den praktisch undurchlässigen Auelehmen und den gering durchlässigen Verwitterungslehmen und -kiesen sind die Schmelzwasserschotter von mittlerer Durchlässigkeit für Niederschlagswasser (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 2,23 \cdot 10^{-5}$ m/s). Die Molassemergel stellen eine undurchlässige Grundwassersohlschicht dar. Die vorhandenen Böden haben als Filter und Puffer für Schadstoffe eine mittlere und als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt eine hohe Bedeutung.
- Der hauptsächlich vorkommende Bodentyp ist eine carbonatfreie Parabraunerde. Auf einem schmalen Streifen ganz im Norden und an den Rändern des Teichs im Betriebsgelände wurden im Unterboden pseudovergleyte Parabraunerden vorgefunden (vgl. Voruntersuchungen zur bodenkundlichen Baubegleitung von September 2012). Bodenart ist sandiger Lehm mit lokal etwas höherem Schluffanteil. Die Bodenfruchtbarkeit ist als "mittel" einzustufen (Humusgehalt mittel, teils auch stark humos); es handelt sich daher um einen durchschnittlich bedeutenden landwirtschaftlichen Ertragsstandort. Aktuell werden die noch unversiegelten und kaum bis nicht verdichteten Bodenflächen ganz im Osten sowie im Westen als Grünland genutzt (ca. 6 ha); die Wiesenflächen im nordwestlichen Übergangsbereich zum Riedlesmüh-

lebach-Tal werden seit einigen Jahren als Ausgleichsflächen extensiv bewirtschaftet (zweimalige Mahd pro Jahr, keine Düngung).

- Nördlich des Plangebietes liegen gemäß der Moorkarte von Baden-Württemberg drei benachbarte Bereiche, die als "Moore und Anmoore im Riedles- und Mühlbachtal" (Nr. 8126_2.16c) kartiert sind. Bei der östlichsten Fläche, in welche die im Nordosten bestehende Bebauung zum Teil hineinragt, handelt es sich um ein flaches durchschlicktes Niedermoor (meist Schilfbestand). Der mittlere und flächenmäßig kleinste Bereich umfasst zwei kleine Anmoorstellen (Nasswiesen) nördlich und nordöstlich des bestehenden Retentionsbeckens. Schließlich liegt nordwestlich des Erweiterungsbereichs ein einstiger Ausläufer des Stadtweiher, der sich zum Niedermoor (Torfe mit Schlickbändern) entwickelt hat und überwiegend mit Gehölzen (Weiden, Erlen, Birken) bewachsen ist. Dieser Moorbereich ist dort, wo die Kreisstraße ihn quert, baulich beeinträchtigt.
- Auch die im Plangebiet vorkommenden mineralischen Böden sind im Bereich der Landesstraße und des bestehenden Betriebsgeländes im Osten (entspricht gut der Hälfte des Geltungsbereiches) bereits weitestgehend versiegelt, so dass sie in diesen Bereichen ihre natürlichen Funktionen bereits nicht mehr oder nicht mehr in vollem Umfang erfüllen können.
- Die organoleptische Prüfung der Bohrkerne und Bodenproben ergab keine Hinweise auf anthropogen verursachte Belastungen des Bodens. Auch der zuständigen Behörde liegen aus dem Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Nördlich des Betriebsgeländes verläuft der weiter nordwestlich in den Stadtweiher mündende begradigte Riedlesmühlbach (Gewässer 2. Ordnung). Ende September 2012 wurden von Dr. Wurm (Gewässerökologisches Labor, Starzach) sowohl chemisch-physikalische als auch gewässerbiologische Analysen an diesem Gewässer durchgeführt. Gemäß dem Erläuterungsbericht zu den limnologischen Untersuchungen vom 07.12.2012 ist der Riedlesmühlbach als kaltstenothermes Salmonidengewässer mit einer Wassertemperatur von normalerweise nicht mehr 20°C einzustufen. Der pH-Wert bewegt sich mit Werten von 7,2 bis 7,8 in einem für alle Gewässerorganismen günstigen Bereich. Auf Grund seiner elektrischen Leitfähigkeitswerte (450-550 $\mu\text{S}/\text{cm}$) kann der Riedlesmühlbach als elektrolytreiches, gegenüber pH-

Schwankungen gut gepuffertes Gewässer eingestuft werden. Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes findet aus dem Retentionsbecken der Firma "Milei" eine Wassereinleitung statt. Da das Becken im Dauerstau betrieben wird, haben sich an dessen Grund größere Sedimentmengen mit hohem organischem Gehalt abgelagert. In den tieferen Sedimentschichten ist kein Sauerstoff mehr vorhanden (Anaerobie), so dass es zur Rücklösung von Ammonium und Phosphat kommt. In Bezug auf Ammoniumstickstoff ist der Riedlesmühlebach bis zur Einleitung aus dem Retentionsbecken noch unbelastet; danach liegt eine geringe Belastung vor. Ein ähnlicher, wenn auch schwächerer Effekt ist auch bei der insgesamt noch geringen Phosphatbelastung zu beobachten. Der biologische Befund zeigt, dass unterhalb der Einleitung aus dem Retentionsbecken der von der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) für den Gewässertyp 2.1 geforderte Mindestsauerstoffgehalt von 6 mg/l zumindest zeitweise unterschritten wird. Während im Oberlauf des Riedlesmühlebaches Feinsedimentablagerungen generell nur in geringem Umfang beobachtet wurden, haben sich unterhalb der Einleitungsstelle in strömungsberuhigten Bereichen ausgedehnte Ablagerungen gebildet. Parallel zeigt sich auch beim Saprobienindex, dass sich das Gewässer oberhalb der Einleitung noch im oberen Bereich des von der WRRL geforderten "guten saprobiellen Zustands" befindet; unterhalb der Einleitung steigt der Index deutlich an. Mit einem Wert von 1,97 befindet sich der Riedlesmühlebach jedoch auch hier in der "guten saprobiellen Zustandsklasse" und erfüllt damit noch die Anforderungen der WRRL hinsichtlich der Saprobie. Auch in Bezug auf die "Allgemeine Degradation" hält der Bach an den südwestlich vom Betriebsgelände liegenden Untersuchungsstellen die Anforderungen der WRRL noch ein, während im Fließabschnitt unterhalb der Einleitung der Firma "Milei" der Bach in die ökologische Zustandsklasse "unbefriedigend" eingestuft werden muss. Insgesamt muss daher geschlussfolgert werden, dass von dem Retentionsbecken der Firma "Milei" derzeit leichte Schädwirkungen auf die chemische Gewässergüte und deutliche negative Auswirkungen auf das sommerliche Temperaturregime und das Makrozoobenthos im Riedlesmühlebach ausgehen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide". Die Wuchzenhofener Schotter bilden als fluvioglaziale Kiese einen weiträumigen Talgrundwasserleiter, der über mehrere Bäche und Quellen in Richtung Leutkircher Stadtweiher entwässert wird. Der Kieskörper schließt hydraulisch an das Eschachtal und damit an die ausgedehnten Kiesfelder der Leutkircher Heide an. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung (August 2012) lag der Flurabstand des Grundwasserspiegels bei rund 3,60 m unter Gelände. Messungen zum Grundwasserschwankungsbereich liegen nicht vor; nach Einschätzung des Baugrundgutachters ist jedoch mit Wasserspiegelschwankungen im Bereich von 1 m zu rechnen. Das Grundwasser fließt in westlicher bis nordwestlicher Richtung.
- Sowohl die Verwitterungs- als auch die Schmelzwasserkiese sind als durchlässig einzustufen und damit für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die überlagernden Verwitterungs- und Auelehme sind dagegen nur schwach bis sehr schwach durchlässig.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Die momentan im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes anfallenden Abwässer werden der Leutkircher Kläranlage zugeleitet. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem 200 m³ großen, im Dauerstau betriebenen und bodenfilterlosen Rückhaltebecken der Firma "Milei" zugeführt. Von dort erfolgt eine Einleitung in den Riedlesmühlbach. Das Becken nimmt auch Einleitungen von auf dem Betriebsgelände bestehenden Drainagen auf. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen werden auf Grund einer Überlastung des Retentionsbeckens organisch belastete Ablagerungen aus dem Becken in den Riedlesmühlbach ausgespült (siehe oben den Punkt "Schutzgut Wasser").
- Es besteht eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Probleme mit Hang- oder Hochwasser bestehen nicht.

9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch ein kühl gemäßigtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.100 mm relativ hoch; die Niederschläge weisen ein deutliches Maximum im Sommer auf. Vorherrschende Windrichtung ist Südwest; Winde aus Nordosten stellen ein sekundäres Maximum der Windhäufigkeiten dar.
- Insbesondere die größere Wiesenfläche zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und der Allee entlang der Kreisstraße dient der lokalen Kaltluftproduktion. Für die Frischluftversorgung bebauter Bereiche hat die Fläche auf Grund ihrer Lage im westlichen Anschluss an das Firmengelände und der Geländeneigung (leichtes Gefälle nach Nordwesten, wo Wald anschließt) keine Bedeutung. Auf Grund des gering bewegten Reliefs können sich lokale Luftströmungen ohnehin nur relativ schwach ausbilden.
- Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird durch die überwiegende Versiegelung die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Auch von dem Kfz-Verkehr auf der Kreis- und der Landesstraße sowie von den Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände (v. a.

Lkw-Anlieferung, Betrieb der Gasturbine) geht eine Belastung der Luftqualität aus, da sich Schadstoffe aus den Abgasen in der Luft anreichern.

- Da Teile des bestehenden Betriebs der Firma "Milei" als Spalte 1-Anlagen gemäß Anhang der 4. BImSchV zu bewerten sind (Ziffer 7.32: Anlagen zum Trocknen von Milch, Milcherzeugnissen oder Milchbestandteilen), werden in regelmäßigen Abständen Emissionsmessungen durchgeführt. Dabei werden die Gesamtstaub-Emissionen, die bei Vollast aus den Trocknungstürmen freierwerden, ermittelt. Bei der letzten Messung (Mai 2011) wurden an allen Emissionsquellen (Sprühtrocknungsanlagen, Fließbettrockner, Lactosemühle) die Grenzwerte eingehalten (vgl. Bericht der TÜV SÜD Industrie Service GmbH München, Außenstelle Stuttgart, vom 17.06.2011). Dennoch ist vor allem im Nahbereich der Türme mit einer gewissen Staubbelastung zu rechnen.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Leutkirch liegt innerhalb des Naturraums der Östlichen Riß-Aitrach-Platten. Das Plangebiet selbst befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Adrazhofen in einem breit angelegten Tal, das sich nach Nordwesten hin öffnet und an das Eschach-Tal anschließt. Nördlich des Plangebietes zieht sich eine Entwässerungsrinne mit dem Riedlesmühlebach zum Stadtweiher hin (Feuchtflecken; zum Teil Wald und Feuchtgebüsche, zum Teil Feuchtwiesen, Röhricht, Hochstaudenfluren u. ä.). Weiter südlich folgt auf Acker- und Wiesenflächen der Obere Stadtwald von Leutkirch, eine bewaldete Bergkuppe, die sich mehr als 40 m über den Adrazhofener Talboden erhebt. Im Osten und Südosten grenzt die weitere Bebauung des Ortsteiles (zunächst kleinere Gewerbebetriebe, dann Wohnbebauung) an. Weiter westlich befindet sich ein etwa 200 m breiter Grünlandstreifen, auf dem Tennisplätze, Freibad und Stadtweiher und schließlich das bebaute Stadtgebiet von Leutkirch folgen.
- Beim Plangebiet selbst handelt es sich um das bereits bebaute Betriebsgelände der Firma "Milei", die nordwestlich daran angrenzende Wiesenfläche sowie um eine kleinere, beidseitig von Bebauung umschlossene Freifläche im Südosten. Das Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 670 m ü. NN und fällt leicht nach Nordwesten hin ab. Im Nordosten (im Bereich der bestehenden Entwässerungseinrichtungen) besteht eine deutliche Böschung zum Riedlesmühlebachtal.
- Der überplante Bereich besitzt keine besondere Erholungseignung, da er insbesondere auf Grund der industriellen Nutzung bzw. Bebauung landschaftlich nicht attraktiv ist. Im Norden und Nordwesten schließen jedoch für die naturgebundene Naherholung bedeutsame Bereiche

an (Wald rund um den Stadtweiher). Das Plangebiet liegt zwar in Bezug auf das Relief nicht exponiert. Die im östlichen Teil vorhandene Bebauung ist auf Grund ihrer Höhe trotzdem aus vielen Richtungen, vor allem von erhöht liegenden Aussichtspunkten der Umgebung (z.B. Schwarzer Grat) von weither sichtbar und prägt den westlichen Ortseingang von Adrazhofen entscheidend mit. Demgegenüber sind die Blickbeziehungen vom Plangebiet in Richtung der freien Landschaft durch die umliegende Bebauung, die vorhandenen Bäume (Allee im Westen) und Waldflächen (im Nordosten und nordwestlich) sowie das Relief (Kuppe im Süden) stark eingeschränkt.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Momentan wird das Plangebiet einerseits gewerblich-industriell (Verarbeitung von Milch und Molke), andererseits landwirtschaftlich (Wirtschaftsgrünland) genutzt. Vom bestehenden Betriebsgelände gehen Lärm-Emissionen auf die Umgebungsbebauung aus. Lärmbedingte Nutzungskonflikte sind durch die im Wohngebiet parkenden Lkw bekannt.
- Der gesamte Bereich um den weiter westlich liegenden Stadtweiher ist für die Naherholung sehr bedeutsam. In den überwiegend bewaldeten Flächen rund um den Weiher verlaufen zahlreiche Spazier- und Wanderwege. Entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße verläuft der Radweg von Leutkirch nach Adrazhofen. Dieser Weg ist in das Wander- und Radwegenetz auch der Nachbargemeinden eingebunden (z.B. am östlichen Ortsausgang Adrazhofen Abzweigungen nach Rohrdorf im Süden und Frauenzell im Südosten). Dem Plangebiet kommt damit als Teil der landschaftlichen Kulisse eine indirekte Bedeutung für die Erholungseignung der Umgebung zu, auch wenn das Gebiet selbst nicht begehbar ist (landwirtschaftliche Flächen sowie eingezäuntes Betriebsgelände).

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung. Die alte Eschen-Allee entlang der Kreisstraße im Westen stellt einen kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteil dar.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Bereich ist überwiegend eben. Das Gelände ist nur leicht nach Nordwesten hin geneigt. Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung liegt mit 1.162 kWh/m² auf einem hohen Wert.
- Nach der Karte "Hydrogeologische Kriterien zur Anlage von Erdwärmesonden in Baden-Württemberg" ist der Untergrund aus hydrogeologischer Sicht für den Bau und den Betrieb von Erdwärmesonden als eingeschränkt günstig zu bewerten (Kategorie 4). Die Anlage von Erdwärmesonden ist im Einzelfall zu beurteilen. Laut Baugrundgutachten erlaubt die Grundwassersituation im Prinzip eine thermische Nutzung des Grundwassers in den Schmelzwasserkiesen. Die verfügbare Grundwassersäule von rund 3 m bedingt allerdings Einschränkungen in der erreichbaren Effizienz. Zudem ist die Sondentiefe aus geologischen Gründen begrenzt: Die Einschränkung der Sondentiefe auf die Kiese führt nicht zu wirtschaftlichen Sondenlängen; eine Platzierung der Sonden in die Molasse bedarf der behördlichen Abstimmung. Eine weitere Einschränkung der thermischen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme stellt die rund 850 m im Oberstrom gelegene Trinkwasserfassung von Adrazhofen dar.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Wie bereits oben im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen beschrieben, stehen die einzelnen Schutzgüter teilweise in Wechselwirkung miteinander, beispielsweise durch Wirkungen auf verschiedene Schutzgüter über den Wasser- und Luftpfad. Für den überplanten Bereich bestehen beispielsweise Wechselwirkungen zwischen Mensch und Klima/Luft, da die gewerbliche Nutzung des Gebietes und der durch den Betrieb verursachte Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße zeitweise zu Belastungen der Luftqualität (z.B. durch Staub-Emissionen oder Kfz-Abgase) beiträgt. Die vorhandenen Türme wirken massiv auf das Orts- und Landschaftsbild von Leutkirch. Ähnlich wie die Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Betriebsausübung kann auch die Wirkung der Bebauung auf das Landschaftsbild auf das Schutzgut Mensch zurückwirken, da sich durch beide Effekte die Erholungseignung umliegender Gebiete verschlechtern kann.

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Wirtschaftsgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zum größten Teil verloren. Zusätzlich dazu verlieren diejenigen Tierarten, die bisher als Nahrungsgäste aus benachbarten, strukturreicheren Gebieten (wie dem nördlich anschließenden Feuchtgebiet) kamen, einen Teil ihres Nahrungshabitats. Die Laubbaumreihe an der Westgrenze des bisherigen Be-

triebsgeländes kann nicht erhalten werden. Die hier vorkommenden Bäume sind jedoch noch jung, so dass durch die Rodungen keine Höhlenbäume verloren gehen. Auf die Einhaltung der Vogelschutzzeiten bei der Rodung der Bäume ist im Bebauungsplan hingewiesen.

- Auf den Bauflächen werden auch in Zukunft noch Gehölze sowie kleine Grünflächen vorkommen. Die Pflanzen werden jedoch durch die umliegende Bebauung teils ungünstige Standortbedingungen antreffen (z.B. Verdichtungen im Wurzelbereich, evtl. Salzbelastung im Winter). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus natur-schutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Westen wird der in diesem Abschnitt ohnehin bereits nur etwa 500 m breite Wildtierkorridor zwischen der Betriebsfläche der Firma "Milei" und der Tennisanlage auf einer Länge von ca. 200 m stark sanduhrförmig auf etwa 225 m verengt. Durch die Verengung verschlechtert sich die Nutzbarkeit für Wildtiere merklich, die Funktionsfähigkeit des Korridors wird weiter eingeschränkt. Erfolgreiche Passagen störungssensiblerer Tiere, insbesondere mobilerer Mittel- und Großsäuger, werden zunehmend unwahrscheinlicher. Die Erweiterungsplanung der Firma "Milei" stellt daher eine erhebliche Beeinträchtigung der Vernetzungsfunktion des Korridors dar. Eine detaillierte Eingriffsbeurteilung in Bezug auf den Wildtierkorridor erfolgt in der gutachtlichen Stellungnahme des Planungsbüros Georgii vom Oktober 2012. Gemäß dieser Stellungnahme hat der Erweiterungsbereich für größere Säugetiere, insbesondere für das Rotwild, bereits jetzt schon keine oder nur noch eine sehr eingeschränkte Funktion als Lebensraumkorridor (Gründe: geringe Breite, beidseitig angrenzende Bebauung, Landes- und Kreisstraße, Fehlen von Deckung bietenden Gehölzen). Für mittelgroße Säuger wird die weitere Verengung möglicherweise eine Beeinträchtigung darstellen. Für sie ist vor allem die Landesstraße eine Gefahr bergendes Hindernis. Waldbewohnende terrestrische Kleinsäuger und Wirbellose entfernen sich in der Regel nur selten weit von den Gehölzstrukturen, in denen sie leben (wenige Dutzend Meter). Für sie sind die völlig offenen Wiesen zwischen den Waldrändern des Oberen und Unteren Waldes artfremdes Habitat, die Landesstraße eine schwerwiegende Barriere.
- Um den Eingriff in den Wildtierkorridor zu minimieren, wird zwischen der Eschen-Allee und der geplanten Bebauung ein 60 m breiter Grünstreifen von Bebauung freigehalten. Um diesen in Bezug auf seine Vernetzungsfunktion möglichst optimal aufzuwerten, sind hier einzelne Sträucher und kleinere Gehölzinseln bzw. -streifen zu pflanzen; zudem ist der Bereich außerhalb des bepflanzen Bereiches als Extensivwiese zu entwickeln. Unmittelbar neben der Allee wird – mit Ausnahme der vorausschauenden Ersatzpflanzung einer neuen Baumreihe auf Grund des Eschentriebsterbens an den bestehenden Bäumen – keine Pflanzung erfolgen, damit die Allee im Ortsbild weiterhin als solche erkennbar bleibt. Dies dient auch der Wildunfallprävention. Die Pflanzungen sollen als Leitstrukturen den Verlauf des Wildtierkorridors für sich visuell orientierende Wildtiere erkennbar machen. Im Bereich der östlich und westlich an das Betriebsareal angrenzenden festgesetzten Grünflächen sind Zäune unzulässig, um die

Durchlässigkeit dieser Flächen für Kleintiere zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Die Stadt Leutkirch plant darüber hinaus, sich im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung intensiv mit der Thematik des Wildtierkorridors auseinanderzusetzen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch nicht gelungen, in dem Bereich östlich von Adrazhofen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Feldgehölz-Pflanzungen) zu sichern, da auf Grund des stark angespannten Pachtmarktes und der hohen Flächenkonkurrenz bei den landwirtschaftlichen Flächen keiner der angefragten Grundeigentümer bzw. Landwirte bereit war, Flächen zu verkaufen. Es wird jedoch weiterhin versucht, mittel- bis langfristige Maßnahmen in diesem Bereich zu realisieren.

- Das Bauvorhaben der Firma "Milei" kann sich durch indirekte Wirkfaktoren auch auf die nördlich angrenzenden, hochwertigen Feuchtlebensräume auswirken. Hierzu zählen zum einen Lärmemissionen insbesondere durch den Verkehr auf dem im westlichen Plangebiet geplanten Lkw-Parkplatz sowie weitere vom Betrieb ausgehende Beunruhigungen (z.B. durch Fahrbewegungen). Weitere denkbare Beeinträchtigungen sind der Eintrag von Luftschadstoffen (siehe hierzu den Punkt 9.2.2.5 "Klima/Luft"), die Lichtabstrahlung aus dem Gebiet (negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten) sowie eine eingeschränkte Nutzbarkeit bzw. Durchlässigkeit des Wildtierkorridors. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können alle diese Beeinträchtigungen deutlich reduziert und im Plangebiet weiterhin Flächen angeboten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten.
- Um den Gehölzbestand entlang der Landesstraße und im südöstlichen Plangebiet zu sichern und gleichzeitig die Eingrünung des Ortseingangsbereiches bzw. des Betriebsgeländes zu gewährleisten, werden die Bäume entlang der Landesstraße als zu erhaltend und die Pflanzung weiterer Gehölzgruppen festgesetzt. Auf den festgesetzten Bauflächen ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Betriebsgrundstückes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig sind. Während der Nachtzeit soll die Beleuchtung, wenn die Arbeitssicherheit es zulässt, zeitweise abgeschaltet werden. Die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden und die Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befinden, sind zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Zugvögeln ebenso ausgeschlossen wie der Einsatz von Skybeamern oder blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu minimieren, sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 4 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Struk-

turglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Flora insgesamt als gering bewertet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Fauna ist auf Grund der Verengung des Wildtierkorridors hoch. In die angrenzenden Schutzgebiete erfolgt kein direkter Eingriff; die indirekten Auswirkungen, mit denen zu rechnen ist, führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der hier vorkommenden Tiere und Pflanzen.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust von Intensivgrünland | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | Verlust von Intensivgrünland als Pufferfläche und Nahrungshabitat; Einengung des Wildtierkorridors; Beeinträchtigung des Biotopverbundes | – – |
| Anlage von Grünflächen, insbesondere im Westen auch mit Pflanzungen | Schaffung von Ersatzlebensräumen, Abschirmung der Bebauung, dadurch reduzierte Außenwirkung z.B. durch Licht, Lärm o. ä. | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anlieferungs- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung | u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere; langfristig ist mit Gewöhnungseffekten zu rechnen | – |
| Lichtemissionen | Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten | – |

9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es im Bereich der Baukörper zur Abtragung der oberen Bodenschichten und im Bereich des Sichtschutzwalles, sofern dieser errichtet wird, zu teils erheblichen Geländeaufschüttungen. Beides führt zu einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs und hat in den meisten Fällen Bodenverdichtungen zur Folge. Durch die Errichtung der geplanten Baukörper wird ein großer Teil der bisher offenen Bodenflächen versiegelt (rund vier Hektar). Dadurch gehen wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr wie bisher als Standort für Kulturpflanzen dienen. Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsflächen entfällt zwar der mit einer intensiven Bewirtschaftung verbundene Nährstoffeintrag. Versiegelte Flächen bieten jedoch Bodenorganismen keinen Lebens-

raum mehr und können eintreffendes Niederschlagswasser nicht mehr filtern und zurückhalten. Zudem kann es unter Umständen zu einem Nähr- oder Schadstoffeintrag in die un bebaut bleibenden Flächen (Grünanlagen) z.B. durch den Betriebsverkehr kommen. In den nördlich liegenden Moorkörper wird mit der geplanten Bebauung nicht eingegriffen.

- Durch die Bebauung wird ein Teil des Niederschlagswassers der Versickerung entzogen, die Folge ist ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine möglicherweise reduzierte Grundwasser-Neubildung. Diese Auswirkungen auf das Grundwasser werden durch das vorgesehene Entwässerungskonzept weitestgehend vermieden (zur geplanten Versickerung/Retention siehe Punkt 8.2.2.4 "Wasserwirtschaft"). Nachteilige Auswirkungen auf tiefere Bodenhorizonte oder eine Beeinträchtigung der geologischen Verhältnisse sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die geplanten Gebäude nicht unterkellert werden.
- Um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten, sind Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund eines regelmäßigen Lkw-Fahrverkehrs oder wegen der Verarbeitung/Umlagerung von Grundwasser belastenden Substanzen einen undurchlässigen Bodenbelag erforderlich machen). Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nicht zulässig. Unbelastete Böden sind abzutragen und wieder zu verwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m §§ 1 u. 4 BodSchG Baden-Württemberg). Es ist daher beabsichtigt, einen Teil des anfallenden Oberbodens für die Anlage eines Sichtschutzwalles zu verwenden. Das von der Firma "Milei" beauftragte Bodenmanagement gewährleistet die sachgerechte Entnahme, Zwischenlagerung und den Wiedereinbau der anstehenden Böden.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | – – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust offenen belebten Bodens | – – |

betriebsbedingt

Anlieferungs- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung Eintrag von Schadstoffen

–

9.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Auf Grund des ermittelten Grundwasserstandes (3,60 m unter Gelände) und der möglichen Wasserspiegelschwankung bis zu einem minimalen Geländeabstand von 2,60 m kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser während der Bauarbeiten bereichsweise freigelegt wird. Um während der Bauzeit mögliche Schadstoffeinträge zu vermeiden, ist bei der Umsetzung des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung sicherzustellen, dass die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zum Wasserschutzgebiet "Leutkircher Heide" eingehalten werden. Die geplanten Baukörper werden nicht unterkellert und greifen daher nicht in das Grundwasser ein. Die Fundamente werden eine Tiefe von etwa 1,20 m erreichen und damit oberhalb des Grundwasserspiegels liegen. Punktuell können tiefer reichende Pfahlgründungen in das Grundwasser hineinragen; diese sind jedoch kleinflächig und vollständig umfließbar. Sie stellen kein Hindernis für den Grundwasserstrom dar, so dass die angrenzenden Feuchtfelder nicht von der Grundwasserzuführung abgeschnitten werden.
- In Folge der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bebauung werden insgesamt rund vier Hektar neu bzw. zusätzlich versiegelt. Da auf den versiegelten Flächen Niederschlagswasser nicht mehr ungehindert versickern kann, können sich der Wasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildung verändern. Um trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen weiterhin eine nachhaltige Grundwasserspende zu ermöglichen und den Niederschlagswasserabfluss von der Fläche weitestgehend auf dem bisherigen Niveau zu halten, wurde ein das gesamte Betriebsgelände umfassendes Entwässerungskonzept erarbeitet, das im Detail unter dem nächsten Punkt "Wasserwirtschaft" beschrieben ist. Das Konzept sieht für einen Großteil der Erweiterungsflächen eine dezentrale Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor. Hierdurch ist gewährleistet, dass die Versickerungsleistung der neu bebauten Fläche in der Summe nicht wesentlich abnimmt und der Grundwasserstrom in Richtung Stadtweiher keine Beeinträchtigung erfährt. Die hydraulische Beurteilung (siehe Kurzerläuterung zur Oberflächenentwässerung von Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach, vom 12.04.2013) kommt zu dem Ergebnis, dass sich die in den Riedlesmühlbach eingeleitete Niederschlagswassermenge durch die größere an das Retentionsbecken angeschlossene Fläche um knapp ein Drittel erhöht. Gleichzeitig reduziert sich die hydraulische Stoßbelastung deutlich, da sich die Abflussspitzen erheblich verringern und zeitlich verzögern. Im Bereich der Bestandsbebauung wird potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser wie bisher der Kläranlage zugeleitet; zudem werden mehr Umschlagflächen überdacht, wodurch das hier eintreffende Niederschlagswasser vor Verunreinigungen geschützt wird. Zusammen mit der Volumenvergrößerung des bestehenden Retentionsbeckens, dem

Einbau eines Retentionsbodenfilters sowie dem Verzicht auf einen Dauerstau im Becken werden zukünftig Nährstoffeinträge sowie eine zu starke Aufwärmung des Riedlesmühlebaches verhindert. Für dieses Gewässer kommt es damit zu einer Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation. In Verbindung mit folgenden weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser:

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser | eventuell Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, geringfügige Reduktion der Grundwasserneubildung | – |
| betriebsbedingt | | |
| Anlieferungs- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung | evtl. Schadstoffeinträge (sehr unwahrscheinlich, da Flächen mit potenziellem Schadstoffanfall versiegelt werden, das Retentionsbecken vergrößert und mit einem Bodenfilter versehen wird und kein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser erfolgt) | – |

9.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Auch in Zukunft erfolgt die Entwässerung des Betriebsgeländes im Trenn-System. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Hierfür wird derzeit die bestehende (veraltete und zu schwach dimensionierte) Pumpendruckleitung kurzfristig ausgetauscht werden. Zudem wird die bestehende Abwasserbehandlungsanlage der Fa. Milei umfassend saniert und vergrößert, um die mit der Stadt vertraglich vereinbarten Einleitungswerte in die Kläranlage einzuhalten. Diejenigen Umschlagflächen, bei denen potenziell höhere Belastungen vorliegen,

werden ebenfalls über die Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage Leutkirch entwässert. Der überwiegende Teil der Umschlagflächen ist jedoch zukünftig überdacht, wodurch weniger Niederschlagswasser verunreinigt werden kann.

- Der Standort des bestehenden Retentionsbeckens soll beibehalten werden. Das Becken wird jedoch von 200 m³ auf ca. 1.500 m³ vergrößert und zu einem Retentionsfilterbecken umgebaut. Dabei wird das anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den Riedlesmühlbach über die belebte Bodenzone gereinigt. Das Becken wird zukünftig nicht mehr im Dauerstau betrieben. Zu diesem Zweck werden die bisherigen Drainageeinleitungen vom Becken abgekoppelt und zukünftig direkt dem Riedlesmühlbach zugeleitet. Dem vergrößerten Becken werden sowohl die bestehenden Flächen als auch Teilflächen der künftigen Erweiterung (Verkehrs- und Dachflächen) zugeleitet. Ein Großteil der weiteren Dach- und Straßenflächen wird über mehrere über das Betriebsgelände verteilte Versickerungsmulden mit belebter Oberbodenzone entwässert.
- Durch die Aufgabe des Dauerstaus können zukünftig Rücklösungseffekte (mit nachfolgender Ammonium- und Phosphatbelastung des angrenzenden Gewässers) vermieden werden. Das deutlich größere Beckenvolumen und der Einbau eines Retentionsbodenfilters verhindern zukünftig Feststoffeinträge in den Riedlesmühlbach. Gleichzeitig wird durch das größere Volumen und den Verzicht auf Dauerstau die Erwärmung des eingeleiteten Wassers reduziert, so dass der sommerkühle Charakter des Baches erhalten werden kann. Durch die weiteren o. g. Maßnahmen (dezentrale Versickerung, Überdachung von Umschlagflächen, Ableitung verunreinigten Oberflächenwassers zur Kläranlage) werden organisch belastete, sauerstoffzehrende Einträge in den Riedlesmühlbach deutlich verringert und die Belastung des Gewässers sowie des nachfolgenden Stadtweihers insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Auf der Erweiterungsfläche im Westen wird die Kaltluftentstehung zukünftig unterbunden und auf die verbleibenden Offenflächen beschränkt. Da versiegelte Flächen mehr Wärme abstrahlen als das unbebaute/bewachsene Grünland, sind mikroklimatische Veränderungen (wie z.B. kleinräumige Temperaturerhöhung) zu erwarten. Die bestehende Vorbelastung der Luftqualität wird sich durch die Abgase des Betriebsverkehrs sowie durch Emissionen aus dem Betrieb der technischen Anlagen erhöhen. Laut dem Luftschadstoffgutachten der Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, vom 24.05.2013 sind in Bezug auf Luftschadstoffe insbesondere zwei Stoffgruppen zu betrachten: Zum einen die als Gase eingetragenen Stickoxide, die bei den Verbrennungsprozessen (Gasturbine, Kfz-Motoren) frei werden und für die Pflanzen sofort verfügbar sind, da sie auch über die Stomata aufgenommen werden können; zum anderen die organischen Stäube aus den Trocknungstürmen. Stickstoff aus den Stäuben kann ausschließlich nach erfolgter Mineralisierung (also mit zeitlicher Verzögerung) über den Bodenpfad, d.h. über die

Wurzeln, von den Pflanzen aufgenommen. Die im o.g. Gutachten dargestellten Ausbreitungsberechnungen zeigen, dass sich die Stoffeinträge nordöstlich des bestehenden Betriebsgeländes durch die geplante Stilllegung der alten Trocknungstürme deutlich verringern. Die Inbetriebnahme der neuen Trocknungstürme weiter westlich führt dagegen zu einer Zunahme der Stoffeinträge nördlich des Plangebietes auf niedrigem Niveau. Im Bereich des FFH-Gebietes beträgt der gesamte zusätzliche Stickstoffeintrag (d.h. unter Berücksichtigung der gasförmigen Stickoxide und des in organischer Form eingetragenen Stickstoffs aus den Stäuben) maximal $0,1-0,2 \text{ kg N/ha} \cdot \text{a}$. Bei einem critical load von $10 \text{ kg N/ha} \cdot \text{a}$ (minimaler Wert für Auwälder und nährstoffärmere Flachmoore) und einer Irrelevanzschwelle von 3 % liegt dieser Stoffeintrag (der 1-2 % des critical load entspricht) unterhalb der Irrelevanzschwelle, so dass keine weitere Prüfung erforderlich ist (Details hierzu siehe o.g. Luftschadstoffgutachten und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung). Kleinflächig kommt außerhalb des FFH- (aber innerhalb des Naturschutz-)Gebietes der FFH-Lebensraumtyp "Pfeifengraswiese" vor; hier beträgt der zusätzliche Stickstoffeintrag $0,2 \text{ kg N/ha} \cdot \text{a}$ und liegt damit auch unterhalb der Irrelevanzschwelle. Im Bereich des Naturdenkmals kommt es durch die Stilllegung der alten Trocknungstürme zu einer Verringerung des Stickstoffeintrags im Vergleich zur Ist-Situation. Folglich ist für die angrenzenden Lebensräume in Teilbereichen mit einer Zusatzbelastung in Bezug auf Stickstoffeinträge zu rechnen; das vorliegende Vorhaben trägt jedoch nach seiner Realisierung nur einen irrelevanten Beitrag zur stofflichen Gesamtbelastung bei. In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten: Durch die Stickoxidemissionen von Feuerungsanlage und Anlagenverkehr werden an allen Immissionspunkten nur irrelevante Zusatzbelastungen an NO_2 (deutlich kleiner $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) hervorgerufen. Durch die Staubemissionen der Trockner sowohl im Bestand als auch im Planfall werden in Adrazhofen nur irrelevante Zusatzbelastungen ($< 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) an Schwebstaub PM_{10} hervorgerufen. Der höchstbelastete Aufpunkt ist aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest der Quellenhof. Im Bestand wird die Irrelevanzschwelle mit $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gerade eingehalten, im Planfall ergibt sich dort eine geringfügig höhere Belastung von $1,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Grenzwert für Schwebstaub PM_{10} von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird sicher eingehalten, da die Vorbelastung mit ca. $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ anzusetzen ist.

- Im westlichen sowie im östlichen Plangebiet wird ein jeweils etwa 60 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten und als Extensivgrünland entwickelt. Auf der westlichen Grünfläche werden eine Baumreihe entlang der Kreisstraße sowie einzelne Baum-Strauchgruppen gepflanzt. Zudem werden insgesamt 61 Hochstämme sowie weitere Gehölzgruppen im Bereich der geplanten Bauflächen gepflanzt. Die Gehölze haben in Folge ihrer Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und können freiwerdende Schadstoffe sowie Staub filtern und damit die Luftqualität verbessern. Die thermische Belastung durch Aufheizung versiegelter Flächen wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze etwas reduziert. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft als mittel zu bewerten, es entsteht keine wesentliche Beeinträchtigung.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – |
| Bebauung des Intensivgrünlands | Einschränkung der Kaltluftproduktion | – |
| Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen | Verbesserung des Kleinklimas; Filterung von Staub und Schadstoffen; thermischer Ausgleich | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anlieferungs- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung | Verkehrsabgase, Schadstoff-/Staubemissionen aus dem Gewerbe- bzw. Industriebetrieb | – |

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der massiven Baukörper, zwei großen Gruppen von Metallsilos und mehrerer bis zu 40 m hoher Trocknungstürme im Ortsrandbereich kommt es zu einem sehr starken Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Der naturnahe Charakter des von Gewässern und Gehölzen geprägten Talraumes ist nicht mehr in der gleichen Weise erlebbar. Da die geplanten Türme auch die höchsten Bäume noch überragen, erfährt das landschaftliche Umfeld eine deutliche Beeinträchtigung. Bestehende Sichtbeziehungen gehen verloren oder werden zukünftig massiv durch die gewerbliche Bebauung geprägt sein. Durch die Beleuchtung der Außenanlagen kann es zu einer störenden Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung am Stadtrand werden durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen etwas reduziert, sind aber insgesamt durch eingrünende Pflanzungen nicht funktional ausgleichbar. Um die mit der Bebauung verbundene (nächtliche) Fernwirkung zu minimieren, ist die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden, die Beleuchtung von nicht direkt an Gebäuden befindlichen Werbeanlagen sowie die Benutzung von blinkenden, wechselnd farbigen Anzeigen und Skybeamern unzulässig. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung einer ergänzenden Baumreihe sowie von Baum-Strauch-Hecken festgesetzt, welche freie Sichtbezüge zu den landschaftsfremden Baukörpern etwas einschränken und deren Einbindung in die Landschaft verbessern. Südlich des geplanten Erweiterungsareals wird zur Landesstraße hin die Anlage eines Sichtschutzwalls ermöglicht. Verbindlich geregelt ist die Pflanzung von Gehölzgruppen auf der gesamten Länge des Betriebsareals zur Landesstraße hin. In Verbindung mit den zu erhaltenden Bäumen in diesem Bereich kann dadurch die geplante Bebauung zum Ortsteil Adrazhofen hin etwas abgeschirmt und eine ansprechende Gebiets-Gestaltung im Einfahrtbereich zur Stadt gewährleistet wer-

- den. Die an zwei Seiten des Plangebietes vorgesehenen Pflanzungen schaffen eine die strengen Gebäudelinien auflockernde Eingrünung. Das naturnahe Erscheinungsbild der Pflanzungen minimiert den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild. Zusätzlich zu den randlichen Pflanzungen sind im Bereich der Bauflächen Bäume zu pflanzen, um auch innerhalb des Plangebietes vielfältigere Strukturen zu schaffen. Alle unbebauten Flächen bzw. späteren Erweiterungsflächen sind auch aus gestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Gründen als kräuterreiche Blumenwiese zu entwickeln. Die festgesetzten Pflanzlisten sollen durch die Auswahl landschaftstypischer Pflanzenarten die Anbindung der Gewerbefläche an die angrenzende Landschaft fördern. Hecken aus Nadelgehölzen werden zum Schutz der Eigenart des Landschaftsbildes ausgeschlossen.
- Trotz dieser umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen ist der Eingriff aus Sicht des Landschaftsbildes wegen der geplanten Gebäude-Maße noch als schwerwiegend zu bewerten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen | -- |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stellplätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | Vorverlagerung des bisherigen Ortsrandes; weit einsehbare massive, landschaftsfremde Baukörper; Verringerung der Attraktivität angrenzender Erholungsflächen für Naturerlebnis | -- |
| Ein- und Durchgrünung des Vorhabengebietes durch mitunter flächenbezogene Pflanzgebote | Erhöhung der Strukturvielfalt im Gebiet; verbesserte Einbindung der Hallen und Türme; gewisse Abschirmung des Plangebietes zur Bebauung von Adrazhofen; Verminderung der Fernwirkung der Fahrbewegungen auf dem Gelände | + |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (durch Pflanzungen und Festsetzungen zur Beleuchtung und zu Werbeanlagen stark reduziert) | – |

9.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die geplante Bebauung gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen von mittlerer Bedeutung verloren. Die Neuaufstellung bzw. Erweiterung des bestehenden Betriebes schafft bzw. erhält Arbeitsplätze im Stadtgebiet und trägt zur Sicherung des wirtschaftlichen Erfolges des Unternehmens bei. Eine Erholungs-Nutzung der angrenzenden Flächen um den Stadtweiher ist weiterhin möglich; das Naturerlebnis wird jedoch u. U. durch den mit der Bebauung ver-

- bundenen Eingriff in das Landschaftsbild geschmälert. Es werden jedoch eine Reihe von Festsetzungen getroffen, welche die landschaftsästhetischen und damit auch die Erholungseignung betreffenden Auswirkungen der Ortsrand-Bebauung etwas reduzieren sollen. Dazu gehören u.a. abschirmende Gehölzpflanzungen sowie Vorgaben zur Beleuchtung.
- Durch die Erweiterung und Umstrukturierung der Firma "Milei" ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Im vorliegenden Fall ist das Gebiet durch die Firma "Milei" zum größten Teil bereits bebaut, so dass der Vorteil der Verhinderung des "Windhundprinzips" hier nicht von vorrangiger Bedeutung ist. Von vorrangiger Bedeutung ist die Zuordnung von Kontingenten für einzelne Bereiche der Firma "Milei", so dass die Immissionsrichtwerte an der bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung eingehalten werden und die Firma in ihrem Bestand und in ihren Erweiterungsabsichten nicht eingeschränkt wird. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TALärm (1998) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die südlich und östlich des Planungsgebietes bestehenden gewerblichen Nutzungen gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt gemäß DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Als Ergebnis der Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 24.05.2013) wird eine Aufteilung des Gebietes in drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen. Dabei werden gemäß dem frühzeitigen Behördenunterrichtungstermin nach § 4 Abs. 1 BauGB unterschiedliche Emissionskontingente für den Bauabschnitt 1 und 2 festgesetzt. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Die Einhaltung der Emissionskontingente wurde im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrags überprüft (Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber vom 29.08.2013). Dabei zeigt sich, dass nach der Realisierung des Bauabschnittes 2 die Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten bzw. unterschritten werden. Das heißt, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tagsüber und während der Nachtzeit für den Bauabschnitt 2 erfüllt werden können.

- Die Eingriffsschwere aus Sicht des Schutzgutes Mensch wird insgesamt als mittel bewertet.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablage- rung von Baumaterial, Betrieb von Bauma- schinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstof- fen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung der Gebäude und Bau der Stell- plätze, Umschlag- und Verkehrsflächen | Erweiterung eines bestehenden Gewerbe- bzw. Industriebetriebes, Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze | + + |
| Errichtung sehr hoher Gebäude/Türme im Ortsrandbereich | Beeinträchtigung des Naturerlebnisses; reduzier- te Ausblicke; u. U. negativer Eindruck bei der Ein-/Ausfahrt in das östliche Stadtgebiet | – |
| Durchführung von Pflanzungen v. a. im westlichen und südlichen Plangebiet | Eingrünung und Abschirmung der Gebäude; Op- timierung des Eindruckes, den der Stadtrand bei von Osten kommenden Betrachtern hinterlässt | + |
| betriebsbedingt | | |
| Anlieferungs- und Betriebsverkehr, Gewer- beausübung | Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs- lärm/-abgase | – |

9.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Im überplanten Bereich sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden, so dass voraussichtlich keine Beeinträchtigung entsteht. Da das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale insbesondere durch die Lage in der Randzone eines Feuchtgebiets nicht auszuschließen ist und bei der Einbettung in wasserführende Horizonte mit außergewöhnlich guten Erhaltungsbedingungen für organische Reste gerechnet werden muss, wird im Bebauungsplan auf die Regelungen des § 20 DSchG Baden-Württemberg hingewiesen. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen.

9.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Die Nutzung von Sonnenenergie ist

bisher nicht vorgesehen, wird jedoch durch den Bebauungsplan auch nicht ausgeschlossen.

- Die Nutzung von Erdwärme ist prinzipiell möglich, aber bisher nicht vorgesehen. Sie wäre am vorliegenden Standort auch mehreren Einschränkungen unterworfen.

9.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft bleiben in ähnlicher Weise bestehen. Die Bebauung wirkt sich zwar positiv auf die lokale Wirtschaft aus, verursacht jedoch eine verringerte Kaltluftproduktion und erhöhte Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe). Die Emissionen wirken wieder zurück auf das Schutzgut Mensch, v. a. in Form der vor Lärm zu schützenden Umgebungsbebauung.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Hof- bzw. Stellplatzbaus stellt nicht nur einen Verlust für die vorkommenden Arten dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Der veränderte Boden-Wasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.3.1 Im östlichen Bereich des Plangebietes können sich bezüglich der o. g. Schutzgüter die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB handelt. Da hier bereits Baurecht besteht, kann es grundsätzlich auch bei Nicht-Durchführung der Planung zu den oben beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommen.

Im westlichen Plangebiet bleibt bei Nicht-Durchführung der Planung das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild,

die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es kann in Folge von Lärmimmissionen oder wild parkenden Lkws weiterhin zeitweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommen. Die Stoffeinträge in den angrenzenden Riedlesmühlbach werden auf Grund bestehender Forderungen nach Einhaltung des aktuellen Stands der Technik bei der Entwässerungsplanung mittelfristig abnehmen, da auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan das Retentionsbecken erweitert bzw. erneuert werden müsste. Die Auswirkungen der Stoffeinträge in die umliegenden Schutzgebiete und Biotope würden sich damit reduzieren; Staub- und Stickoxid-Einträge über den Luftpfad blieben jedoch auf dem bisherigen (hohen) Niveau. Die Verbundfunktion der Wiesenfläche im Westen, die Teil eines Wildtierkorridors ist, bliebe im bisherigen Umfang erhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Das östliche Plangebiet (bestehendes Betriebsgelände) wurde bereits zulässigerweise bebaut. Dieser Bereich erfüllt die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB. Daher ist in diesen Bereichen eine Bebauung bzw. Nachverdichtung auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich. Das westliche Plangebiet ist noch unbebaut und erfüllt die Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB nicht. Auf diesen Flächen findet durch die Überplanung ein zusätzlicher Eingriff statt. In die folgende Bilanzierung fließen beide Teilbereiche in die Darstellung von Bestand und Planung mit ein.

9.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis und Ravensburg (Fassung vom 01.07.2012). Die Vorgehensweise erfolgt in folgenden Arbeits-Schritten: Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung, Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen, Ergebnis.

9.2.4.3 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichs-Maßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Freihaltung eines 60 m breiten Wiesenstreifens im Westen zur Erhaltung einer Restfunktion des Wildtierkorridors; Aufwertung der Fläche durch Extensivierung und Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Freihaltung einer Abstandsfläche im Osten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor

- Lärm-Immissionen (Schutzgut Mensch); Aufwertung der Fläche durch Extensivierung (Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Bauflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Landesstraße und im südöstlichen Plangebiet bei der Bushaltestelle (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze und Verwendung autochthonen Pflanzmaterials bzw. Saatguts (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - naturnahe Gestaltung der nicht überbauten bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt bebauten Erweiterungsflächen durch Einsaat einer kräuterreichen Blumenwiesenmischung (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten (staubdichten) LED-Lampen mit einer max. Höhe von 12,00 m zum Schutz nachtaktiver Insekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite) zur Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - genereller Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Reduktion der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
 - Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere durch Verbot von Zäunen im Bereich der privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
 - Schutz des nördlich angrenzenden Moorkörpers und der dort liegenden Feuchtfelder durch Vermeidung der Bebauung über die im Norden bestehende Böschungskante bzw. über den Bereich mit mineralischem Grund hinaus (Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

9.2.4.4 Ermittlung des verbleibenden Ausmaßes der Beeinträchtigung

9.2.4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen insbesondere auf das Wirtschaftsgrünland im westlichen Plangebiet. In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Bestand sowie in der Planung zusammengestellt, aus deren Änderung sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergibt. Die bestehenden Pflanzungen, die erhalten werden (Pos. 6, 7 und 16), sowie die bestehende, zum Teil erhalten bleibende Nasswiese (Pos. 8) werden im Bestand sowie in der Planung gleich bewertet, sind in der Bilanzierung also neutral.

| Pos. | Nr. | Bestands-Biotoptyp (Plangebiet) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|---------------|-----------------|---|--------------------------|------------|------------|
| 1 | 60.10 | Bestehende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen | 16.600 | 1 | 16.600 |
| 2 | 60.21 | Voll versiegelte Flächen rund um die Gebäude (Beton, Asphalt) | 13.165 | 1 | 13.165 |
| 3 | 60.22, 60.23 | Teilversiegelte Flächen rund um die Gebäude (Pflaster, Schotter usw.) | 3.870 | 2 | 7.740 |
| 4 | 60.50 | Kleine Grünflächen, auch Straßen begleitend | 16.644 | 4 | 66.576 |
| 5 | 13.92 | Zierteich | 800 | 4 | 3.200 |
| 6 | 41.22 | Heckenpflanzungen zur Eingrünung (im Osten) | 670 | 17 | 11.390 |
| 7 | 41.22 | Feldheckenpflanzungen (alte Ausgleichsmaßnahme) | 435 | 17 | 7.395 |
| 8 | 33.20 | Nasswiese im Nordwesten (alte Ausgleichsmaßnahme) | 3.960 | 26 | 102.960 |
| 9 | 33.41 | Intensiv genutzte, artenarme Fettwiese unmittelbar westlich des Bestandsbetriebs (Fl.-Nr. 2537) | 14.640 | 10 | 146.400 |
| 10 | 33.41 | Intensiv genutzte, artenreichere Fettwiese ganz im Westen (Fl.-Nr. 2548/2) | 37.295 | 13 | 484.835 |
| 11 | 33.41 | Fettwiese im Osten (Fl.-Nr. 1062/6) | 7.517 | 13 | 97.721 |
| 12 | 60.20 | Landeseigene Straßen- und Gehwegflächen | 7.715 | 1 | 7.715 |
| 13 | 60.50 | Landeseigene (Straßen-)Begleitgrünflächen | 6.490 | 4 | 25.960 |
| 14 | 33.60 | Fläche für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) | 23 | 6 | 138 |
| 15 | 45.30a | Bestehende Bäume (fallen weg), 30 St., Stamm-Umfang 30 cm | 900 | 8 | 7.200 |
| 16 | 45.30a | Bestehende Bäume (bleiben erhalten), 80 St., Stamm-Umfang 50 cm | 4.000 | 8 | 32.000 |
| Summe Bestand | | | 129.824 | | 1.030.995 |

| Pos. | Nr. | Bestands-Biototyp (Plangebiet) | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|--|-----------------|--|--------------------------|------------|------------|
| 1 | 60.10, 60.21 | überbaubare Flächen auf den Bauflächen "Milei" (GRZ 0,8, d.h. 80% der grauen Flächen) | 72.846 | 1 | 72.846 |
| 2 | 60.50 | Nicht versiegelbare/überbaubare Bauflächen "Milei" (restliche 20% der grauen Flächen abzgl. der mit Hecken bepflanzen bzw. zu beplantenden Flächen) | 15.041 | 4 | 60.164 |
| 3 | 33.63 | Intensiv gepflegte Freiflächen im Norden | 580 | 6 | 3.480 |
| 4 | 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte (10 m breiter Streifen der westl. Ausgleichsfläche, der sich unterhalb der Bäume befindet und daher bewertet wird wie im Bestand) | 2.300 | 13 | 29.900 |
| 5 | 33.41, 33.43 | Fettwiese mittlerer Standorte (Ausgleichsfläche im Westen, wird extensiviert, hohes Aufwertungspotenzial, da die Fläche noch vor 10 Jahren (vor der Intensivierung) als hochwertige Flachland-Mähwiese eingestuft war) | 12.000 | 17 | 204.000 |
| 6 | 33.41, 33.43 | Magerwiese mittlerer Standorte (Ausgleichsfläche im Osten, bestehende Fettwiese, die weiter auszuhagern ist) | 7.517 | 17 | 127.789 |
| 7 | 42.20 | Strauch-/Heckenpflanzungen auf der GE-Fläche entlang der Landesstraße im Süden (Eingrünung) | 2.500 | 14 | 35.000 |
| 8 | 41.22 | Strauch-/Heckenpflanzungen auf der Wiese im Westen | 725 | 14 | 10.150 |
| 9 | 33.20 | Nasswiese im Nordwesten (alte Ausgleichsmaßnahme, Bewertung gleich wie Bestand) | 775 | 26 | 20.150 |
| 10 | 41.22 | Feldheckenpflanzungen (alte Ausgleichsmaßnahme, gleich wie Bestand) | 435 | 17 | 7.395 |
| 11 | 41.22 | Heckenpflanzungen zur Eingrünung (im Osten, gleich wie Bestand) | 670 | 17 | 11.390 |
| 12 | 60.20 | Landeseigene Straßen- und Gehwegflächen | 8.501 | 1 | 8.501 |
| 13 | 60.50 | Landeseigene (Straßen-)Begleitgrünflächen | 5.911 | 4 | 23.644 |
| 14 | 33.60 | Fläche für die Landwirtschaft (Intensivgrünland) | 23 | 6 | 138 |
| 15 | 45.30a | Bäume auf den Bauflächen (geringwertiger Biototyp), Neupflanzung, 61 St., prognostizierter Stamm-Umfang nach 25 Jahren 77 cm | 4.697 | 8 | 37.576 |
| 16 | 45.30a | Zu erhaltende Bäume an der Straße (41 St.) und auf dem Privatgrundstück (39 St.), Stamm-Umfang 50 cm | 4.000 | 8 | 32.000 |
| Summe Bestand | | | 129.824 | | 684.123 |
| Summe Planung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | | | | | 684.123 |
| Summe Bestand | | | | | 1.030.995 |
| Differenz Bestand / Planung (= verbleibender Ausgleichsbedarf) | | | | | -346.872 |

9.2.4.6 Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 346.872 Ökopunkten.

9.2.4.7 Schutzgut Boden: Das geplante Vorhaben hat erhebliche Auswirkungen durch die (teilweise) Neuversiegelung bislang unversiegelter Böden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Boden wird nach dem o.g. Bewertungsmodell anhand einer 5-stufigen Bewertungsskala (Stufe 0- "Böden ohne natürliche Bodenfunktion" bis Stufe 4 -"Böden mit sehr hoher Bodenfunktion") für die folgenden Funktionen getrennt bewertet:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die im Folgenden aufgeführte Berechnungsmethode für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wird auf die drei zuerst genannten Funktionen angewandt. Für die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist die Arbeitshilfe nicht anzuwenden. Die Funktion findet lediglich Anwendung bei Böden mit extremen Standorteigenschaften, die in die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) eingestuft werden. Dies ist bei den vorliegenden Böden nicht der Fall (Einstufung als gering bzw. sehr gering). Die Bewertungsklasse der Böden erfolgte nach der Bodenschätzungskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Referat 93 – Landesbodenkunde).

9.2.4.8 Die Wirkung des Eingriffs, d.h. der Kompensationsbedarf, wird in Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) ermittelt. Anschließend werden die Boden-Wertstufen (Gesamtbeurteilung über alle Funktionen) in Ökopunkte umgerechnet, um eine bessere Vergleichbarkeit mit den anderen Schutzgütern zu erzielen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche in m² mit der Differenz aus der Wertstufe vor dem Eingriff und der Wertstufe nach dem Eingriff. Die Wertstufen stellen dabei den Mittelwert der drei zu betrachtenden Bodenfunktionen dar. Diese Wertstufe vor dem Eingriff liegt bei 2,333 die nach dem Eingriff bei versiegelten Flächen bei 0. Teilversiegelte Flächen (z.B. Stellplätze) werden dabei genauso behandelt wie vollversiegelte Flächen, sind also bei den u. g. Flächen mit eingeschlossen.

| Zusätzlich versiegelte Fläche in m ² | Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen | Wertstufe (Gesamtbeurteilung der Böden) | Ökopunkte pro m ² | Ökopunkte bezogen auf die Fläche |
|---|---|---|------------------------------|----------------------------------|
| 39.418 | 2-2-3 | 2,333 | 9,33 | 367.766 |

9.2.4.9 Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich folglich ein Kompensationsbedarf von 367.766 Ökopunkten.

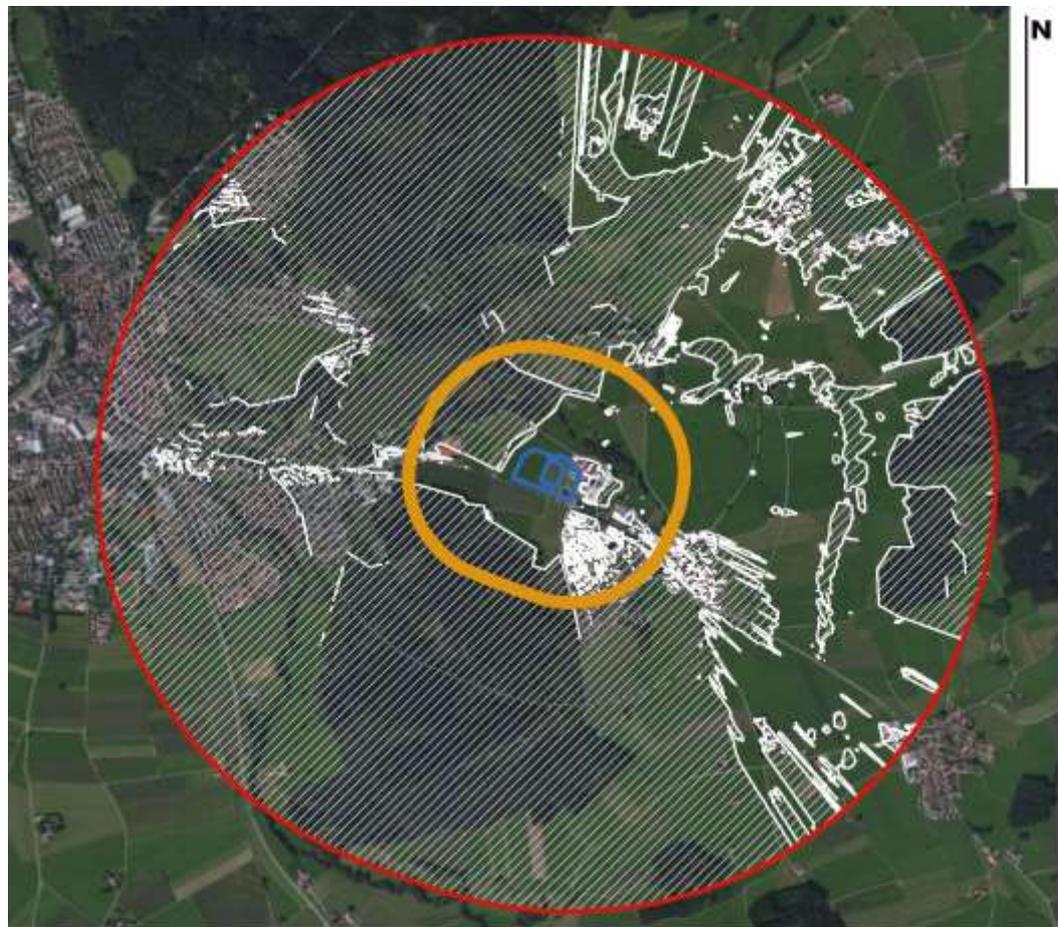
9.2.4.10 Schutzgut Wasser: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheb-

lichen Beeinträchtigungen.

9.2.4.11 Schutzgut Klima/Luft: Nach Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

9.2.4.12 Schutzgut Landschaftsbild: Die Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild erfolgt in den folgenden sieben Arbeitsschritten (abgewandelt von Nohl 1993):

- Ermittlung des Eingriffstyps: Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um den Eingriffstyp 3 (Gewerbegebiet).
- Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums: Für den vorliegenden Eingriffstyp sind die Wirkzonen I mit einem Radius von 0-500 m um das Vorhaben sowie II mit einem Radius von 500-2.000 m zu betrachten. Die folgende Karte zeigt auf, welcher Wirkraum in den beiden Zonen vorliegt und wo von einer Sichtverschattung auszugehen ist:



maßstabslos

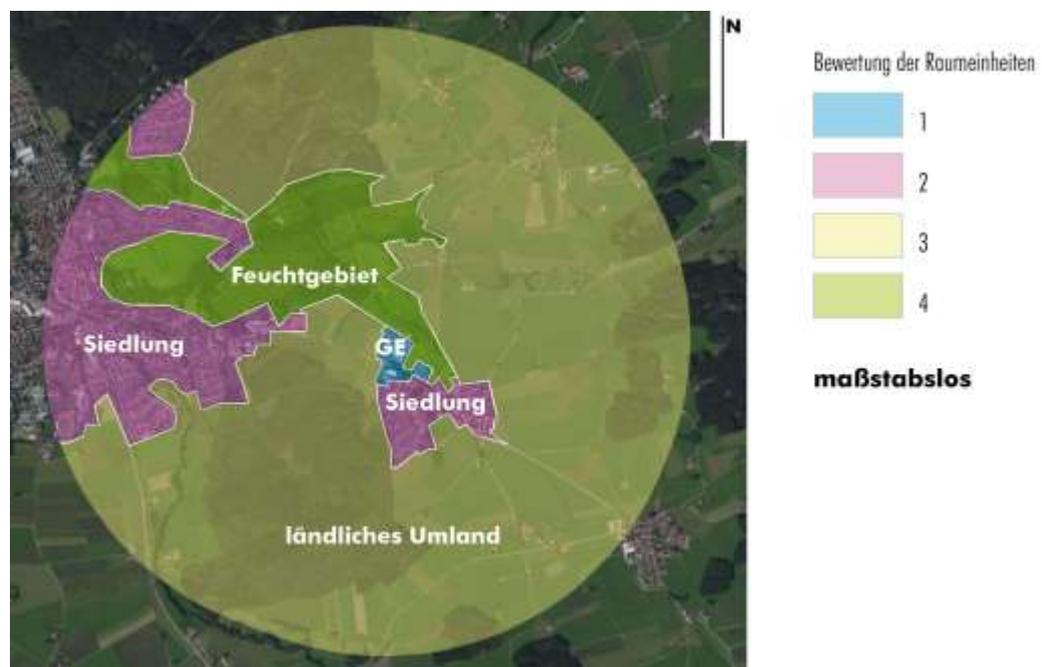
— Baugrenze des Vorhabens

▨ verschatteter Bereich

◻ Wirkzone 500 m

◻ Wirkzone 2000 m

- Ermittlung der Bedeutung der ästhetischen Raumeinheiten: In den Wirkzonen sind vier verschiedene Raumeinheiten zu betrachten. Die kleinste dieser Raumeinheiten umfasst das bestehende Betriebsgelände der Firma "Milei" sowie die benachbarten Gewerbebetriebe (siehe u. a. Karte). Die landschaftsästhetische Bedeutung dieses Bereichs wird mit "1" eingestuft, da es hier sich um eine stark überformte, von großflächiger Versiegelung geprägte Landschaft mit erhöhten Lärmemissionen handelt. Die zweite Raumeinheit umfasst den verbleibenden Teil des Ortsteiles Adrazhofen sowie den weiter westlich beginnenden Hauptort Leutkirch. Auch diese Bereiche sind durch großflächige Bebauung gekennzeichnet; es handelt sich jedoch überwiegend um Wohngebiete oder andere, durch größere Freiflächen gekennzeichnete Nutzungen (z.B. Freibad) und nur wenige Gewerbebetriebe (z.B. Gasthof). Die Bedeutung dieses Bereichs für das Landschaftsbild wird daher mit "2" eingestuft. Den größten Teil der Wirkzonen bildet das ländliche Umland östlich von Leutkirch, das in Bezug auf seine Bedeutung für das Landschaftsbild mit "3" bewertet wird. Die Flächen sind im Westen von einem hohen Waldanteil (Oberer und Unterer Stadtwald von Leutkirch) und im Osten von landwirtschaftlicher Nutzung (viel Intensivgrünland), einem kleinen Anteil an Siedlungsbereichen sowie wenigen naturnäheren Bereich (kleine Weiher und Bäche) geprägt. Bei der vierten Raumeinheit handelt es sich um die naturnahen Feuchtfächen im Tal des Riedlesmühlbaches, einschließlich des Stadtweihers sowie des Reps- und Ochsenweihers. Diese Bereiche sind von Erlebniswert für Erholungssuchende; ihre ursprüngliche Prägung durch Gewässer und Feuchtvegetation ist zwar teilweise bereits überformt, aber immer noch deutlich erkennbar. Die landschaftsästhetische Bedeutung dieser Bereiche wird daher mit "4" eingestuft.



- Ermittlung des Erheblichkeitsfaktors: Da es sich bei der geplanten Bebauung um einen Gewerbebetrieb mit z. T. sehr hohen Anlagenteilen (Trocknungstürmen) handelt, wird von einem Eingriff hoher Wirkintensität ausgegangen, der Erheblichkeitsfaktor liegt damit bei 0,7.
- Ermittlung des Wahrnehmungskoeffizienten: Beim Eingriffstyp 3 und Eingriffsobjekten bis 50 m Höhe liegt dieser Koeffizient für die Wirkzone I bei 0,2, für die Wirkzone II bei 0,1.
- Der Kompensationsflächenfaktor wird gemäß Nohl (1993) mit 0,1 angesetzt.
- Die Berechnungsformel für den Kompensationsbedarf innerhalb einer Wirkzone ist im Folgenden abgebildet. Der gesamte Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Summe des Bedarfs aus den beiden Wirkzonen.

$$\left[\begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 1} & \text{Raumeinheit 2} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} + \begin{array}{cc} \text{Raumeinheit 2} & \text{Raumeinheit 1} \\ \text{beeinträchtigt} & \text{beeinträchtigt} \\ \text{Wirkraum [m}^2\text{]} & \text{Wirkraum [m}^2\text{]} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{Bedeutung} \\ \text{Raumeinheit} \end{array} \right] \times \text{Erheblichkeitsfaktor} \times \text{Wahrnehmungskoeffizient} \times \text{Kompensationsflächenfaktor (0,1)}$$

Demnach ergibt sich folgender Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild:

Wirkzone I

| GE Adrazhofen | | Siedlung | | Umland | | Feuchtgebiet | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungskoeffiz. | Kompensationsfaktor | Kompensationsumfang |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Fläche [m ²] | Bedeutung | | | | |
| 44.762 | 1 | 47.231 | 2 | 375.222 | 3 | 160.102 | 4 | 0,7 | 0,2 | 0,1 | 26.674 |

Wirkzone II

| GE Adrazhofen | | Siedlung | | Umland | | Feuchtgebiet | | Erheblichkeitsfaktor | Wahrnehmungskoeffiz. | Kompensationsfaktor | Kompensationsumfang |
|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------------------|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Fläche [m ²] | Bedeutung | | | | |
| – | 1 | 35.019 | 2 | 2.697.737 | 3 | 1.730 | 4 | 0,7 | 0,1 | 0,1 | 57.191 |

Summe Kompensationsumfang von Wirkzone I und II

83.865

9.2.4.13 Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen

9.2.4.14 Die erste Ausgleichsfläche umfasst acht zentral innerhalb des Kreuzotternmooses liegende Grundstücke (Teilflächen der Fl.-Nrn. 590 bis 597, Stadt Isny i.A., Gemarkung Rohrdorf, Flur 0). Bei

diesem etwa 1,5 km nordöstlich von Neutrauchburg gelegenen Moor handelt es sich um ein teilweise abgetorfte Versumpfungshochmoor in einer undurchlässigen Senke, das seit 1991 als Naturschutzgebiet "Moos im Zeller Wald" unter Schutz steht und die beiden kartierten Biotope "NSG 'Kreuzottermoos' – Torfstichfläche" (Nr. 2-8226-436-1680) sowie "NSG 'Kreuzottermoos' – Spirkenhochmoor" (Nr. 2-8226-436-1679) umfasst. Es bestehen daher auf Teilflächen der Torfstiche noch aufgeforstete Fichtenwälder; zudem sind ehemals als Streuwiesen genutzte Bereiche heute brach gefallen und verbuscht. Vom Rand "einwandernde" Naturverjüngung führte auch zu einer gewissen Verfichtung des Spirkenhochmoors. Das Moor weist einen zentralen Abflussgraben auf, der in den Schwandermöslebach im Osten mündet, welcher wiederum südlich dem Rohrdorfer Bach zufließt. Die Fl.-Nrn. 590-593 befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Nördlich hiervon schließen Grundstücke der Landesforstverwaltung an (Fl.-Nrn. 594-597), welche von dieser zu Naturschutzzwecken erworben wurden und die daher in das Gesamtkonzept mit einbezogen werden können. Für die Landesflächen ist zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesbetrieb ForstBW eine Nutzungsvereinbarung mit Entschädigung für die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die noch vor Umsetzung der Maßnahmen abgeschlossen werden soll. Innerhalb des Moores kommt ein stabiler Bestand der Kreuzotter (*Vipera berus*) vor. Zudem finden sich zahlreiche Schmetterlings- und Libellenarten sowie viele Kleinvögel. Seit der Schutzgebiets-Ausweisung fanden noch keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen statt. Da das Moor abseits von Touristenwegen liegt und vergleichsweise schlecht erreichbar ist, eignet es sich sehr gut für eine naturschutzfachliche Aufwertung. Die geplanten Maßnahmen wurden im Rahmen einer Besprechung am Landratsamt Ravensburg sowie eines Ortstermins im Moor mit den betroffenen Behörden abgestimmt. Basierend auf den Ergebnissen dieser Termine wurde für die Moorrenaturierung ein ökologisches Konzept erarbeitet (Büro Bolender, Stand 23.10.2013). Demnach sind folgende Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Planskizze 1 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Errichtung einer Eichenholzspundwand mit kurzer Doppelspundung und Torfdammschüttung; Ziel: Aufstau des zentralen Entwässerungsgrabens, Anhebung des Grundwasserspiegels, Wiedervernässung der abgetorften Flächen zur Initiierung neuen Torfwachstums.
- Errichtung dreier kleiner Torfdammschüttungen mit niedriger Spundung entlang des südlichen Grabens zur Stabilisierung eines oberflächennahen Grundwasserstandes; dadurch Förderung vorhandener Feuchtgebiets-Vegetation (Hochstauden, Großseggenrieder usw.).
- Neuanlage von sieben zusätzlichen Torfstichgewässern zur Optimierung der Habitate gefährdeter Moor-Libellen (z.B. Moosjungfern, Arktische Smaragdlibelle).
- Nutzung des etwa 50 Jahre alten Fichtenbestandes auf den Fl.-Nrn. 591 und 592, anschließend ungelenkte Sukzession zur Entwicklung eines Moor-Sukzessionswaldes aus Faulbaum, Weiden, Moorbirke und Moorkiefer. Um eine Erhöhung der Sturmgefährdung des Fichtenbe-

- standes auf Fl.-Nr. 573 durch Freistellung des nach Westen exponierten Waldtraufs zu vermeiden, verbleibt die erste Fichtenreihe entlang des Forstweges als Windschutz für die östlich anschließenden Fichtenbestände erhalten. Sollte nach Umsetzung der Maßnahme Indisches Springkraut aufkommen, ist dieses vor der Samenreife zu beseitigen.
- Rücknahme der Bestände sekundärer Moorwaldbestände im westlichen Teil der abgetorften Fläche zur Wiederherstellung hochmoortypischen Belichtungsverhältnisse. Die Hiebsmaßnahme sollte ca. 90 % des Gehölzbestands umfassen; Moorkiefern sind zu belassen. Die Maßnahme ist als einmalige Maßnahme angelegt, d. h. auf Folgemaßnahmen ist zu verzichten. Maßnahmenziel ist ein standortgerechter, stabiler (Bergkiefern-)Moorwald.
 - Im zentralen Teil (Spirkenhochmoor) sollen auf einer etwa 50 m breiten Trasse entlang der Torfstichkante die hier vorkommenden Fichten entnommen werden. Hierdurch werden Mikroklimainseln mit stärkerer Besonnung und geringerer Verdunstung geschaffen; die Lebensbedingungen für die Moorkiefern und die Sphagnumdecken verbessern sich.
 - Bei den beiden zuletzt genannten Hiebsmaßnahmen sollte an der Grenze zur südlich angrenzenden Fl.-Nr. 589 ein stufig aufgelockerter Bestandesstreifen (20 m-30 m) belassen werden, damit für das in der Hauptsturmrichtung nachgelagerte Waldflurstück ein ausreichender Sturmschutz erhalten bleibt.
 - Zielarten bei der Umsetzung dieser Maßnahmen sind Tagfalter (z.B. Hochmoorgelbling), Libellen und insbesondere die Kreuzotter, die sowohl von der Aufflichtung als auch von der Förderung der Kleingewässer profitiert, da diese ein wichtiges Nahrungshabitat darstellen.

Die sich aus den o.g. Maßnahmen ergebende Aufwertung ist in der folgenden Tabelle zusammengestellt (die Maßnahmen-Nrn. beziehen sich auf die Nrn. im Erläuterungstext zum ökologischen Konzept des Büros Bolender, siehe dort für Details):

Ausgleichsfläche 1: Kreuzottermoos (Fl.-Nrn. 590 bis 597, Stadt Isny i. A., Gemarkung Rohrdorf, Flur 0)

| Nr. | Code-Nr. | Planungsmodul | Wertigkeit Bestand | Wertigkeit Planung | Planungsgewinn | Fläche in m ² | Ökopunkte |
|---|----------|--|--------------------|--------------------|----------------|--------------------------|-----------|
| Maßnahmen zur Schaffung höherwertiger Biototypen | | | | | | | |
| 1 | — | Spundwand mit Torfdammschüttung und Überlauf | — | — | — | — | 0 |
| 2 | 13.12 | Anthropogenes Stillgewässer im Moor | 17 | 30 | 13 | 900 | 11.700 |
| 3 | 31.31. | Moor-Regenerationsfläche (ZAK-Landesarten: Kreuzotter sicher, Libellen vermutet) | 25 | 35 | 10 | 6.000 | 60.000 |
| 4 | 31.31 | Moor-Regenerationsfläche (ZAK-Landesarten: Kreuzotter sicher, Libellen vermutet) | 27 | 34 | 6 | 15.700 | 94.200 |

| | | | | | | | |
|---|-------|--|----|----|----|----------------|--------|
| 5 | 31.31 | Moor-Regenerationsfläche (ZAK-Landesarten: Kreuzotter sicher, Libellen vermutet) | 11 | 29 | 18 | 1.500 | 27.000 |
| 6 | 13.12 | Anthropogenes Stillgewässer im Moor | 23 | 30 | 7 | 600 | 4.200 |
| 7 | 13.12 | Anthropogenes Stillgewässer im Moor (Gewässermorphologie naturfern) | 11 | 23 | 12 | 600 | 7.200 |
| 8 | 58.20 | Sukzessionswald aus Laub- u. Nadelbäumen | 11 | 17 | 6 | 4.200 | 25.200 |
| 9 | — | Spundwand mit Torfdammschüttung ohne Überlauf | — | — | — | — | 0 |
| 10 | — | Spundwand mit Torfdammschüttung ohne Überlauf | — | — | — | — | 0 |
| 11 | 33.23 | Nasswiese basenarmer Standorte | 20 | 26 | 6 | 1.100 | 6.600 |
| 12 | 34.62 | Schlankseggenried | 19 | 22 | 3 | 700 | 2.100 |
| 13 | 31.31 | Moor-Regenerationsfläche (ZAK-Landesarten: Kreuzotter sicher, Libellen vermutet) | 25 | 27 | 2 | 1.000 | 2.000 |
| 14 | 51.10 | Rauschbeeren-Kiefernmoorwald (überdurchschnittlich strukturarm, Beeinträchtigung des Waldstandortes) | 30 | 34 | 4 | 10.000 | 40.000 |
| 15 | 13.12 | Anthropogenes Stillgewässer im Moor: Neuanlage von 7 Torfstichgewässern (5 m x 10 m x 0,5 m) | 23 | 30 | 7 | 350 | 2.450 |
| 16 | — | 3 kleine Spundwände mit Torfdammschüttung ohne Überlauf | — | — | — | — | 0 |
| Förderung spezifischer Arten | | | | | | | |
| ohne Nr. | — | Zielart Kreuzotter: Auflichtung des nicht abgetorften Bereiches und der Torfstichkante, gesamthafte Verbesserung des Nahrungsangebotes; Förderung des Reproduktionslebensraums auf 3.000 m ² ; gleichzeitig profitieren auch die Zielartengruppen Libellen (neu geschaffene Torfstichgewässer) sowie Falter wie Hochmoorgelbling, Hochmoorbläuling und Hochmoorperlmutterfalter (Verbesserung ihres Habitats durch Auflichtung und Standortoptimierung der Rauschbeere) | | | 20 | 3.000 | 60.000 |
| Wiederherstellung und Verbesserung von Bodenfunktionen | | | | | | | |
| ohne Nr. | — | Wiederherstellung einer ursprünglich sehr hohen Bedeutung der Bodenfunktion "Sonderstandort für die natürliche Vegetation": Bereiche mit Vollanhebung des mooreigenen Wasserspiegels | | | 8 | 12.400 | 99.200 |
| ohne Nr. | — | Wiederherstellung einer ursprünglich sehr hohen Bedeutung der Bodenfunktion "Sonderstandort für die natürliche Vegetation": Bereiche mit Teilanhebung des mooreigenen Wasserspiegels | | | 4 | 16.050 | 64.200 |
| Summe | | | | | | 506.050 | |

9.2.4.15 Die zweite Ausgleichsfläche liegt im Bereich des Schorniggelbaches nordöstlich von Wielazhofen (insgesamt 2.583 m² große Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0). Der Schorniggelbach gehört zum Gewässereinzugsgebiet des Stadtweiher, in dem auch die Eingriffsfläche liegt. Weiter bachabwärts (bei Wielazhofen) wurden bereits einzelne Abschnitte des Gewässerrandes extensiviert. Diese Extensivierungsmaßnahmen begannen vor etwa 15 Jahren und haben gemäß den Ergebnissen der letzten Evaluierung sehr gute Erfolge gezeigt. Auf etwa zwei Dritteln der bereits extensivierten Randstreifen hat sich in Folge der Nutzungsänderung sogar eine artenarme Nasswiese eingestellt, da die anstehenden Böden lehmig-feucht sind, teilweise Sickerzulauf haben und ab und zu sogar überschwemmt werden. Die Randstreifen-Extensivierung wird insbesondere vor dem Hintergrund als wichtig angesehen, dass hierdurch weitere Stoffeinträge in den Stadtweiher (ein sowohl für die Vogelwelt als auch für Badegäste sehr wichtiges Gewässer) verhindert werden und folglich dessen nach Durchführung zahlreicher Maßnahmen mittlerweile gute Wasserqualität erhalten werden kann. Die vorgesehene Ausgleichsfläche hat sich im Vergleich zur ursprünglichen Version um den Randstreifen auf der Fl.-Nr. 7109 reduziert, da der Eigentümer seine ursprüngliche Zustimmung zu dem erforderlichen Grundbucheintrag am Ende der mehrere Monate dauernden Planungsphase zurückgezogen hat. Folgende Maßnahmen sind auf der verbleibenden Fläche im Westen vorgesehen (siehe auch Planskizze 2 unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Dauerhafte Einrichtung eines düngungsfreien Gewässerrandstreifens durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr ab dem 01.06., nach 5 Jahren ab dem 10.06.
- Im Bereich des etwa 0,5 m breiten Hochstaudenstreifens am Bach nur einmalige Mahd im Jahr bzw. Mahd alle 2 Jahre; die Hochstauden sollten über den Winter stehen können.
- Sicherung der Nutzung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch der betroffenen Flurstücke.

Im Bestand stellen sich die Flächen folgendermaßen dar: Der Schorniggelbach ist ein schmaler Wiesenbach mit einer Breite von rund 50-100 cm. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünlandflächen reicht in weiten Teilen bis an die Böschungsoberkante des Gewässers. Nur in einigen Abschnitten von wenigen Metern ist ein weniger intensiv genutzter Gewässerrandstreifen von max. 50 cm vorhanden. Diese Bereiche werden als Mischtyp zwischen Nasswiese und Gewässerbegleitender Hochstaudenflur mit dem untersten Wert aus der jeweiligen Spanne bewertet. Zum Aufnahmezeitpunkt waren große Abschnitte des Gewässers und des Gewässerrandes gemäht; in der westlichen Hälfte des betrachteten Gewässerabschnitts war der Graben dagegen von (Alt-)Beständen von v.a. *Filipendula ulmaria* gesäumt.

Bei der angrenzenden Wiese handelt es sich um eine intensiv genutzte Fettwiese feuchter Ausprägung (vier- bis fünfmalige Mahd und Düngung). Das Artenspektrum setzt sich u.a. aus *Alche-*

milla vulgaris agg., *Alopecurus pratensis*, *Bellis perennis*, *Cerastium holosteoides*, *Dactylis glomerata*, *Geranium pratense*, *Leontodon hispidus*, *Lolium perenne*, *Phleum pratense*, *Plantago lanceolata*, *P. media*, *Ranunculus nemorosus*, *R. repens*, *Rumex obtusifolius*, *Taraxacum officinale* agg., *Trifolium pratense* und *T. repens* zusammen. In einigen nahe am Gewässer liegenden Bereichen, vor allem im Schatten der Gewässer begleitenden Gehölze, treten *Geum rivale*, *Glechoma hederacea* und *Valeriana dioica* hinzu. Die Vegetation des Baches bzw. dessen Ufer besteht u.a. aus *Angelica sylvestris*, *Alchemilla vulgaris* agg., *Cirsium oleraceum*, *Epilobium hirsutum*, *Epilobium parviflorum*, *Filipendula ulmaria*, *Galium album*, *Geum rivale*, *Glyceria fluitans* agg., *Juncus conglomeratus*, *Lotus uliginosus* (Syn. *L. pedunculatus*), *Myosotis palustris* agg., *Persicaria bistorta*, *P. hydropiper* (Syn. *Polygonum hydropiper*), *Primula elatior*, *Mentha longifolia*, *Scirpus sylvaticus*, *Senecio aquaticus*, *Urtica dioica* sowie *Veronica beccabunga*.

In der Planung wird im westlichen Bereich, wo der Bachlauf stärker eingetieft ist und die Flächen daher weniger feucht sind, eine Fettwiese (13 Ökopunkte/m²) angesetzt. Im östlichen Teil, in dem das Wasser im Bach fast bis an die Böschungsoberkante heranreicht, wird davon ausgegangen, dass sich – wie bei den bereits seit Mitte/Ende der 1990er Jahre extensivierten Abschnitten bachabwärts – eine artenarme Nasswiese einstellen wird, da die Bodenverhältnisse hier deutlich feuchter sind. Weil im direkten Gewässerumfeld ein hohes Artenpotenzial vorhanden ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich viele der im Gewässer bzw. an der Gewässerkante bereits vorkommenden Arten (z.B. *Angelica sylvestris*, *Cirsium oleraceum*, *Filipendula ulmaria*, *Juncus conglomeratus*, *Lotus uliginosus*, *Myosotis palustris* agg., *Persicaria bistorta*, *Senecio aquaticus*) bei Nutzungsexensivierung im näheren Gewässerumfeld ausbreiten, so dass sich auf den feuchteren Teilflächen – wie auch bereits bachabwärts – eine artenarme Nasswiese entwickeln kann. In dem 0,5 m breiten Streifen unmittelbar entlang des Gewässers wird sich voraussichtlich eine Hochstaudenflur einstellen; die hierfür typischen Arten sind ebenfalls zum Teil schon da, sie werden nur durch die intensive Nutzung noch unterdrückt. Da sich durch den Verzicht auf Düngung im Bereich des Gewässerrandstreifens der Stoffeintrag in das Gewässer verringert und die Maßnahme damit eine Pufferfunktion hat, sind für den 10 m breiten Streifen unmittelbar entlang des Gewässers zusätzlich 3 Ökopunkte pro m² anrechenbar.

Rechnerisch sind die Flächen im Bestand sowie in der Planung wie folgt zu bewerten:

Ausgleichsfläche 2 "Schorniggelbach" (Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2, Stadt Leutkirch im Allgäu, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0)

| Nr. | Bestands-Biototyp | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|-----------------|---|--------------------------|------------|------------|
| 33.41 | Fettwiese, intensiv genutzt, daher Abschlag um 20 % | 2.463 | 10 | 24.630 |
| 33.20, 35.42 | Mischtyp Nasswiese/Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (0,5 m breiter Streifen entlang des Gewässers), durch häufige Mahd unterdrückt, daher unterer Wert der jeweiligen Spanne (Mittelwert aus 14 und 11 → 13) | 120 | 13 | 1.560 |

| Nr. | Planung-Biototyp | Fläche in m ² | Biotopwert | Bilanzwert |
|---|---|--------------------------|------------|------------|
| 33.20 | Nasswiese, artenarm (östliche Flächen) | 713 | 18 | 12.834 |
| 33.41 | Fettwiese, extensiv genutzt (westliche Flächen) | 1.750 | 13 | 22.750 |
| 35.42 | Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (0,5 m breiter Streifen entlang des gesamten Gewässers), nur noch einmal jährlich bzw. einmal alle 2 Jahre gemäht | 120 | 19 | 2.280 |
| — | auf dem 10 m-Streifen entlang des Bachlaufs: Pufferfunktion gegen Stoffeinträge, vgl. Pkt. 1.3.6 des Bewertungsmodells | 2.583 | 3 | 7.749 |
| Summe Planung Ausgleichsmaßnahme | | | | 45.613 |
| Summe Bestand | | | | 26.190 |
| Differenz Bestand / Planung (= erzielte Aufwertung/Ausgleich) | | | | + 19.423 |

- 9.2.4.16 Nach Anrechnung der beiden o. g. Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 273.030 Ökopunkten. Dieser wird über das Ökokonto der Stadt Leutkirch abgedeckt. Bei der Abbuchung wird auf folgende kürzlich umgesetzte Maßnahme zurückgegriffen:

Verbesserung der linearen Durchgängigkeit am Tobelbach durch Rückbau von vier Wanderungshindernissen, Neubau bzw. Abflachung von rauen Rampen, Vergrößerung der bisherigen Rohrquerschnitte sowie Verkürzung der Verdolungslänge auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 18/1, 21 und 397 der Gemarkung Reichenhofen.

Gemäß der Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde (anhand des Angebots der ausführenden Firma) wurde mit den o. g. Maßnahmen am Tobelbach ein Guthaben von 293.167 Ökopunkten erzielt. Nach Abbuchung des für den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Bedarfs verbleibt aus der Maßnahme folglich ein Guthaben von 20.137 Ökopunkten auf dem Konto.

- 9.2.4.17 Die Gesamtbilanzierung zum Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden und Landschaftsbild sowie zu den erzielten Aufwertungen durch die Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleichsbedarf für diese drei Schutzgüter vollständig abgedeckt wird:

| Ausgleichsbedarf | Ökopunkte |
|---------------------------------|------------------|
| Schutzgut Arten und Lebensräume | – 346.872 |
| Schutzgut Boden | – 367.766 |
| Schutzgut Landschaftsbild | – 83.865 |
| Summe | – 798.503 |

| Ausgleichsmaßnahmen | Ökopunkte |
|--|------------------|
| Kreuzotternmoos (Wiedervernässung, Auflichtung, Neuanlage Torfstichgewässer) | + 506.050 |
| Schorniggelbach (Extensivierung des Gewässerrandstreifens) | + 19.423 |
| Abbuchung aus dem Ökokonto (Verbesserung der Durchgängigkeit des Tobelbachs) | + 273.030 |
| Summe | + 798.503 |

9.2.4.18 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) zu treffen und – für die erste und dritte Ausgleichsfläche – ein Grundbucheintrag vorzunehmen.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Standortalternativen: Vom Vorhabenträger und der Stadt wurde ein alternativer Standort im Bereich der Gewerbe- und Industriegebietsflächen an der Autobahn geprüft. Dieser hätte den Vorteil, dass der Lkw-Verkehr durch die Stadt hindurch vermieden werden könnte. Zudem ist hier in Bezug auf naturschutzfachliche Belange von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen. Aus verschiedenen Gründen kam jedoch ein möglicher Standort an der Autobahn für den Vorhabenträger nicht in Frage. Am bestehenden Betriebsstandort wurden bereits in großem Umfang Investitionen getätigt (z.B. Instandhaltung und Erneuerung der vorhandenen Gebäude und Anlagen; Erwerb des Heizkraftwerks von der EnBW), so dass die Aufgabe dieses Standortes mit hohen Verlusten verbunden wäre. Zudem wäre es sehr schwierig bis unmöglich, einen stufenweisen Übergang von Alt- auf Neustandort umzusetzen, wenn der neue Standort nicht benachbart liegt. Der Neubau ist in zwei Bauabschnitten geplant, Alt- und Neubau werden daher zeitweise parallel betrieben werden müssen. Dies ist aus logistischen Gründen praktisch nur mit nahe beieinander liegenden Standorten möglich. Der Standort an der Autobahn wurde daher nicht weiterverfolgt.

9.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen des Planungsprozesses hat sich der Vorhabenträger mit verschiedenen Planvarianten auseinandergesetzt.

9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

- 9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg sowie die Hefte "Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung" und "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren" des Umweltministeriums Baden-Württemberg.
- 9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012).
- 9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Behördenunterrichtungs-Termins gem. §4 Abs.1 BauGB am 24.07.2012 (ergänzter Vermerk vom 21.08.2012)
 - Ergebnisvermerk des ergänzenden Behördenabstimmungs-Termins am 19.09.2012 (ergänzter Vermerk vom 06.11.2012)
 - Orts-Termin mit Vertretern der Forstbehörden zum Wildtierkorridor am 13.09.2012 (ergänzter Ergebnisvermerk vom 21.09.2012)
 - Bericht über die Durchführung von Emissionsmessungen auf dem Werksgelände der Milei vom 17.06.2011 (Bearbeiter: Michael Krywalski, Dr. Klaus Epple, TÜV SÜD Industrie Service GmbH München, Außenstelle Stuttgart)
 - Gutachtliche Stellungnahme zur Eingriffsbeurteilung Wildtierkorridor im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milei" in Leutkirch-Adrazhofen in der Fassung von Oktober 2012 (Verfasser: Bertram Georgii, Planungsbüro Georgii, Oberammergau)
 - Konzeption der Oberflächenentwässerung des Betriebsgeländes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Milei", Kurzerläuterung vom 12.04.2013 (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Markus König, Fassnacht Ingenieure GmbH, Bad Wurzach)
 - Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milei" in der Fassung vom 24.05.2013 (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Daniela Kruska, Büro Sieber, Lindau (B))
 - Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milei" (Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente) in der Fassung vom 29.08.2013 (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Daniela Kruska, Büro Sieber, Lindau (B))
 - Luftschadstoff-Gutachten in der Fassung vom 24.05.2013 (Bearbeiter: Dipl.-Met. Axel Rühling, Müller-BBM GmbH, Niederlassung Karlsruhe)
 - FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milei" in der Fassung vom 24.05.2013 (Bearbeiter: Dr. Heidrun Ernst, Büro Sieber, Lindau (B))
 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Milei" (Stadt Leutkirch im Allgäu) in der Fassung vom 13.11.2012 (Bearbeiter: Dipl.-Biol. Rudolf Zahner,

Büro Sieber, Lindau (B))

- Geotechnisches Gutachten vom 12.10.2012 mit Ergänzung zu Grundwasserschwankungsbereich und -fließrichtung vom 30.10.2012 (Bearbeiter: Dr.-Ing. Georg Ulrich, Grundbauingenieure · Bodenmechaniker · Geologen, Leutkirch)
- Voruntersuchungen zur bodenkundlichen Baubegleitung vom September 2012 (Bearbeiter: Thilo Tollkühn, Flickinger & Tollkühn GmbH, Überlingen-Bonndorf)
- Limnologische Untersuchung des Riedlesmühlebaches im Bereich der Fa. Milei (Leutkirch) im Jahr 2012, Erläuterungsbericht vom 07.12.2012 (Bearbeiter: Dr. Karl Wurm, Gewässerökologisches Labor Starzach)
- Ergebnisvermerk zur Besprechung der Ausgleichsmaßnahmen im Kreuzottermoos im Landratsamt Ravensburg am 24.07.2013 (ergänzter Vermerk vom 05.08.2013)
- Ergebnisvermerk zum Orts-Termin mit den Umweltbehörden auf der Ausgleichsfläche Kreuzottermoos am 16.09.2013 (ergänzter Vermerk vom 02.10.2013)
- Ökologisches Konzept zur Moorrenaturierung im Naturschutzgebiet "Moos im Zeller Wald" des Büros Bolender, Isny, vom 23.10.2013 (Text plus 3 Pläne)

9.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Der Abfall wird wie bisher über das Sammelsystem der Stadtverwaltung Leutkirch sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt Leutkirch erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Beginn der Bauarbeiten im Erweiterungsbereich durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob

die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Die Ausgleichsfläche im Kreuzotternmoos ist insbesondere daraufhin zu überprüfen, ob sich durch Neophyten (z.B. Springkraut) negative Entwicklungen auf der Fläche selbst abzeichnen und/oder Auswirkungen auf angrenzende Waldflächen auftreten, bei denen entsprechend gegenzusteuern wäre (z.B. durch Grundwasseränderungen, Borkenkäferbefall). Im Rahmen des Monitorings sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Schutzgebieten und Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.4.1 Es handelt sich um mehrere Bauflächen mit der Art der baulichen Nutzung "Milei" und einer zulässigen GRZ von 0,80.
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 12,98 ha.
- 9.3.4.3 Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes grenzt das zum europäischen Verbundsystems Natura 2000 gehörende FFH-Gebiet "Aitrach und Herrgottsried" (Nr. 8026-341) an. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Prüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des genannten FFH-Gebietes durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind demnach bei Umsetzung einer Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Diese Maßnahmen (u. a. insektenschonende Beleuchtung; Verwendung wenig reflektierender Photovoltaikanlagen; Umsetzung eines Entwässerungskonzepts, das die Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse im FFH-Gebiet gewährleistet) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.
- 9.3.4.4 Entlang des Riedlesmühlbaches im Nordosten und Norden sind das Naturschutzgebiet "Moosmühle" (Nr. 4.181), das Flächennaturdenkmal "Feuchtgebiet nördl. Adrazhofen" (Nr. 8436-055-1536) sowie die vier gemäß § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Biotope "Feuchtgebiet nw. Adrazhofen" (Nr. 1-8126-436-1536, ± deckungsgleich mit dem Naturdenkmal), "Nasswiesenkomplex w. Riedlesmühle" (Nr. 1-8126-436-2204), "Feuchtgebiet w. Riedlesmühle" (Nr. 1-8126-436-1535) und "Feuchtgebiet am Quellenhof" (Nr. 1-8126-436-2182) ausgewiesen bzw. kartiert. Weiter nordwestlich bzw. westlich befinden sich zudem mehrere gem. § 30a LWaldG kartierte gehölzgeprägte Biotpe (Sukzessionsflächen, Weiher, Nasswiesen).
- 9.3.4.5 Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide".
- 9.3.4.6 Das Plangebiet besteht aus dem bereits bebauten Betriebsgelände der Firma "Milei" sowie der nordwestlich daran angrenzenden Wiesenfläche. Im Südosten grenzt die weitere Bebauung des

Ortsteiles Adrazhofen (zunächst kleinere Gewerbebetriebe, dann Wohnbebauung) an. Im Süden wird das Gebiet durch die Kemptener Straße (L 308), im Westen durch die K 7916 in Richtung Wielazhofen begrenzt. Südlich der Landesstraße liegen Acker- und Wiesenflächen, an die sich Wald anschließt. Westlich der Kreisstraße befindet sich ein etwa 200 m breiter Grünlandstreifen, auf den Tennisplätze, Freibad und Stadtweiher und schließlich die Bebauung von Leutkirch folgen. Im Nordosten und Norden grenzen die Feuchtflächen in der Talniederung des Riedlesmühlbaches an (zum Teil Wald, zum Teil Feuchtwiesen, Röhricht, Hochstaudenfluren, Feuchtgebüsche u. ä.). Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine untergeordnete Bedeutung; die unmittelbar nördlich angrenzenden Feuchtflächen sind jedoch von sehr hohem ökologischem Wert. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe eines Gewerbe- bzw. Industriebetriebes), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Errichtung sehr hoher Trocknungstürme mit hoher Fernwirkung) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung können sich im östlichen Bereich des Plangebietes bezüglich der o. g. Schutzgüter die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um bereits bebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB handelt. Im westlichen Bereich des Plangebietes bliebe bei Nicht-Durchführung der Planung das Wirtschaftsgrünland erhalten; die Firma "Milei" könnte sich nicht erweitern und ihre teils veralteten Produktionsanlagen durch effizienter organisierte und emissionsärmere neue Anlagen ersetzen.

- 9.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Freihaltung eines 60 m breiten Wiesenstreifens im Westen zur Erhaltung einer Restfunktion des Wildtierkorridors; Freihaltung einer Abstandfläche im Osten zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm-Immissionen; Aufwertung der beiden Grünflächen durch Extensivierung und (im Westen) Gehölz-Pflanzungen; Erhaltung der Durchlässigkeit im Bereich der Grünflächen durch Ausschluss von Zäunen; bestmögliche Einbindung der geplanten Hallen und Türme in die Landschaft bzw. Ortschaft durch Pflanzgebote sowie Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes im Bereich der Landesstraße und im südöstlichen Plangebiet; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze und generellen Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen; Reduktion der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von mit Lichtstrahl nach unten gerichteten, vollständig insektendicht eingekofferten LED-Lampen; Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaik-Modulen, die weniger als 8 % polarisiertes Licht reflektieren (4 % je Solarglasseite); Minimierung des Versiegelungsgrades auf den Bauf Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Schutz des nördlich angrenzenden Moorkörpers und der dort liegenden Feuchtflächen durch Vermeidung der Bebauung über die im Norden bestehende Böschungskante bzw. über den Bereich mit mineralischem Grund hinaus.

- 9.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Fassung vom 01.07.2012). Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teilweise innerhalb des Plangebietes, teilweise auf einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dienen folgende Maßnahmen: Aufflichtung und Wiedervernässung im Kreuzottermoos (Teilflächen der Fl.-Nrn. 590, 591, 592, 593, 594, 595 und 596 sowie Fl.-Nr. 597, Flur 0, Gemarkung Rohrdorf, Stadt Isny i.A.) sowie Entwicklung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens am Schorniggelbach (Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Stadt Leutkirch im Allgäu, Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0). Zusätzlich wird ein Betrag in Höhe von 273.030 Ökopunkten vom Ökoko-Konto der Stadt Leutkirch abgebucht. Der erforderliche externe Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 798.503 Ökopunkte und kann vollständig abgedeckt werden.

10.1.1 Werbeanlagen

- 10.1.1.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Firma "MILEI" wird in den Grundbesitz der erforderlichen Flächen kommen.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche negative Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des Umstandes, dass es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, dessen Restrukturierung unter strengeren fachlichen Auflagen erfolgt als dessen bisherige Entwicklung, nicht erkennbar. Stattdessen kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der höheren fachlichen Auflagen das Vorhaben an sich den rechtlichen Standards entspricht und damit bezüglich der umliegenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sein wird. Einzelne bestehende konfliktreiche Belange werden zwar nicht gelöst, Kollisionen mit dem bestehenden rechtlichen Rahmen werden allerdings in jedem vermieden und unabhängig von diesem wird eine Vielzahl von Problemen minimiert.

11.1.2.2 Auf Grund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung und dem dieser gegenüber tief liegenden Planbereich sind diese Auswirkungen bezüglich Aussicht und Erlebbarkeit der Landschaft als akzeptabel einzustufen.

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: 12,98 ha

11.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes: 11,55 ha

11.2.1.3 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Fläche "MILEI" | 9,11 | 70,2% |
| Private Grünflächen | 2,43 | 18,7% |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1,44 | 11,1% |
| Flächen für die Landwirtschaft | <0,01 | <0,1% |

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung über die, derzeit in Bau befindliche, neue an die Kläranlage der Stadt Leutkirch i. Allgäu.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das städtische Versorgungsnetz.

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt. Sollte es im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung als nicht ausreichend herausstellen, wird die Lösung im Rahmen eines Brandschutz und Löschwasserkonzeptes erarbeitet.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der EnBW.

11.2.2.5 Gasversorgung durch Anschluss an das Netz der Thüga AG.

11.2.2.6 Müllentsorgung durch die Stadtverwaltung der Stadt Leutkirch i. Allgäu.

11.2.2.7 Durch das Vorhaben der Firma "MILEI" sind neben der Erstellung der zusätzlichen Zufahrt auf die Landesstraße 308 und der Ertüchtigung bestehender Anlagen auf dem Betriebsgelände keine weiteren zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

11.2.2.8 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

| | | |
|--|----------|------------------------|
| Linksabbiegestreifen auf der L 308 | | 160.000,- |
| Abwasservorbehandlung | | 2.600.000,- |
| Pflanzungen auf den privaten Bauflächen | € | ca. 35.000,- |
| Pflanzungen auf den internen Ausgleichsflächen | € | ca. 15.000,- |
| Externe Ausgleichs-Maßnahmen | € | ca. 70.000,- |
| Gesamt | € | ca. 2.880.000,- |

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

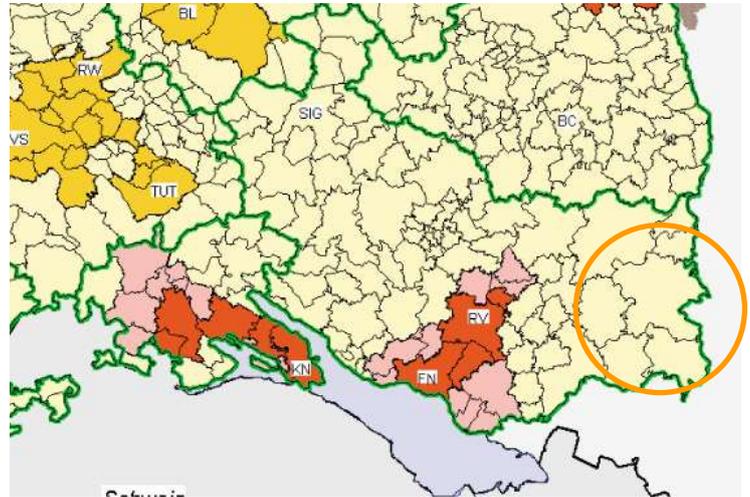
11.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.11.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.12.2013 enthalten):

- Herausnahme der nördlichen privaten Grünfläche aus dem Geltungsbereich
- Herausnahme der Fläche des Naturdenkmals im Osten aus dem Geltungsbereich
- Vergrößerung der Sichtflächen im Bereich der östlichen Werkszu- und -ausfahrt auf 10x85 m
- Ergänzung der Festsetzung "Keine bauliche Anlagen 2" zur Verringerung des Anbauabstandes für die Umfahrung der Abtanhallen auf 18,00 m und Versickerungsmulden auf 16,00 m
- Zurücknahme des Flächennaturdenkmals auf die Flächen östlich der befestigten Feuerwehrumfahrt von Turm 4 (Milei 8)
- Ergänzung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" in Bezug auf die zulässige Beleuchtung
- Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Aufnahme einer zusätzlichen Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 7090/1 und 7090/2 (Gemarkung Wuchzenhofen, Flur 0) sowie Aufnahme eines Hinweises zur Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Leutkirch zur Deckung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

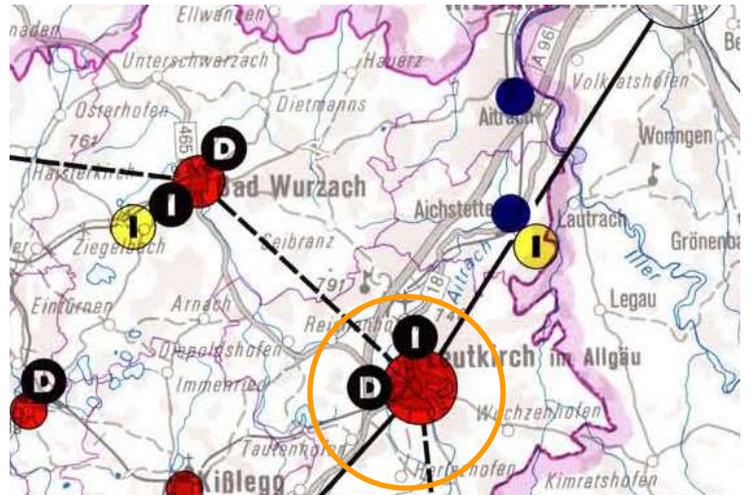
11.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 20.01.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2014 enthalten):

- Anpassung des Hinweises zur Abbuchung von Punkten aus dem Ökokonto der Stadt
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002, Karte zu 2.1.1 "Raumkategorien"; Darstellung als "ländlicher Raum im engeren Sinne"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Karte "Siedlung"; Ausweisung der Stadt als Siedlungsbereich; Festlegung als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe sowie für Dienstleistungseinrichtungen



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung des Bestandsbetriebes als bestehende gewerbliche Baufläche, Darstellung der Erweiterungsflächen als geplante gewerbliche Baufläche



Blick von Westen auf Höhe des Abzweigs der Kreisstraße 7916 mit Blick in Richtung Osten über die Erweiterungsflächen hinweg auf den bestehenden Betrieb der Firma MILEI GmbH; Rechts im Bild die Landesstraße 308



Blick von Süden über die Landesstraße 308 auf die Zufahrt und das bestehende Betriebsgelände der Firma MILEI GmbH



Blick von Westen (Kreisstraße 7916) auf die Erweiterungsflächen der Firma MILEI GmbH



Blick entlang der Kreisstraße 7916 mit der begleitenden Allee; rechts davon befinden sich die Flächen des Wildtierkorridors, die von Bebauung freigehalten werden



Blick von "Neumühle" aus in Richtung des Planbereiches; Im zentralen Bereich sind die über die davorliegende Baumreihe hinwegreichenden Sprühtürme 2 und 4 sowie rechts davon das Dach des Fertigwarenlagers zu erkennen



Blick auf den zentralen Bereich des Bestandsbetriebes; im Vordergrund die bestehenden Mitarbeiterstellplätze; von links nach rechts: Verladebereich, Fertigwarenlager, Verwaltung mit Schornsteinen des Gasturbinenkraftwerkes im Hintergrund, Produktionsbereich mit dem Sprühturm 4



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2012. Der Beschluss wurde am 22.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 05.02.2013 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.07.2013 bis 31.07.2013 (Billigungsbeschluss vom 10.06.2013; Entwurfsfassung vom 24.05.2013; Bekanntmachung am 21.06.2013) sowie in der Zeit vom 16.12.2013 bis 10.01.2014 (Billigungsbeschluss vom 02.12.2013; Entwurfsfassung vom 11.11.2013; Bekanntmachung am 06.12.2013) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 24.07.2012 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 24.06.2013 (Entwurfsfassung vom 24.05.2013, Billigungsbeschluss vom 10.06.2013) sowie mit Schreiben vom 04.12.2013 (Entwurfsfassung vom 11.11.2013; Billigungsbeschluss vom 02.12.2013) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.02.2014 über die Entwurfsfassung vom 20.01.2014.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 20.01.2014 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.02.2014 zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "MILEI" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "MILEI" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Leutkirch im Allgäu, den
(gez. Hans-Jörg Henle, Oberbürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.05.2013
Plan geändert am: 11.11.2013
Plan geändert am: 20.01.2014

Planer:

.....
(i.A. Dipl.-Ing. M. Griebe)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.