

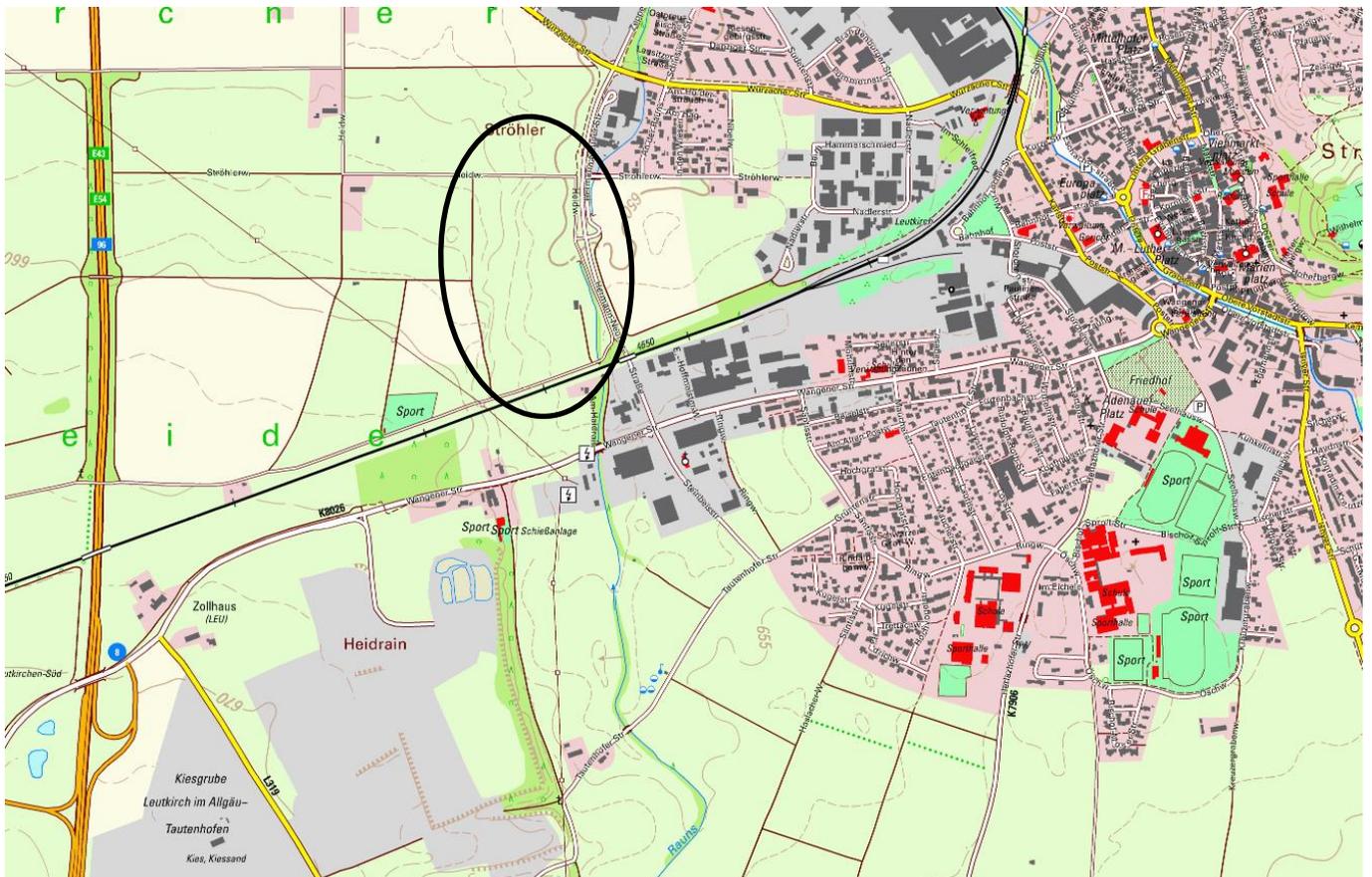
Abschrift

Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



SATZUNG über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten“

Fassung vom: 02.06.2021



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Leutkirch in öffentlicher Sitzung am 21.06.2021 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Saugarten“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 02.06.2021 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Saugarten“, besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil in der Fassung vom 02.06.2021
- Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung in der Fassung vom 02.06.2021
- Begründung in der Fassung vom 02.06.2021

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 05.07.2021

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

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten" stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 21.06.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch, den 23.06.2021

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

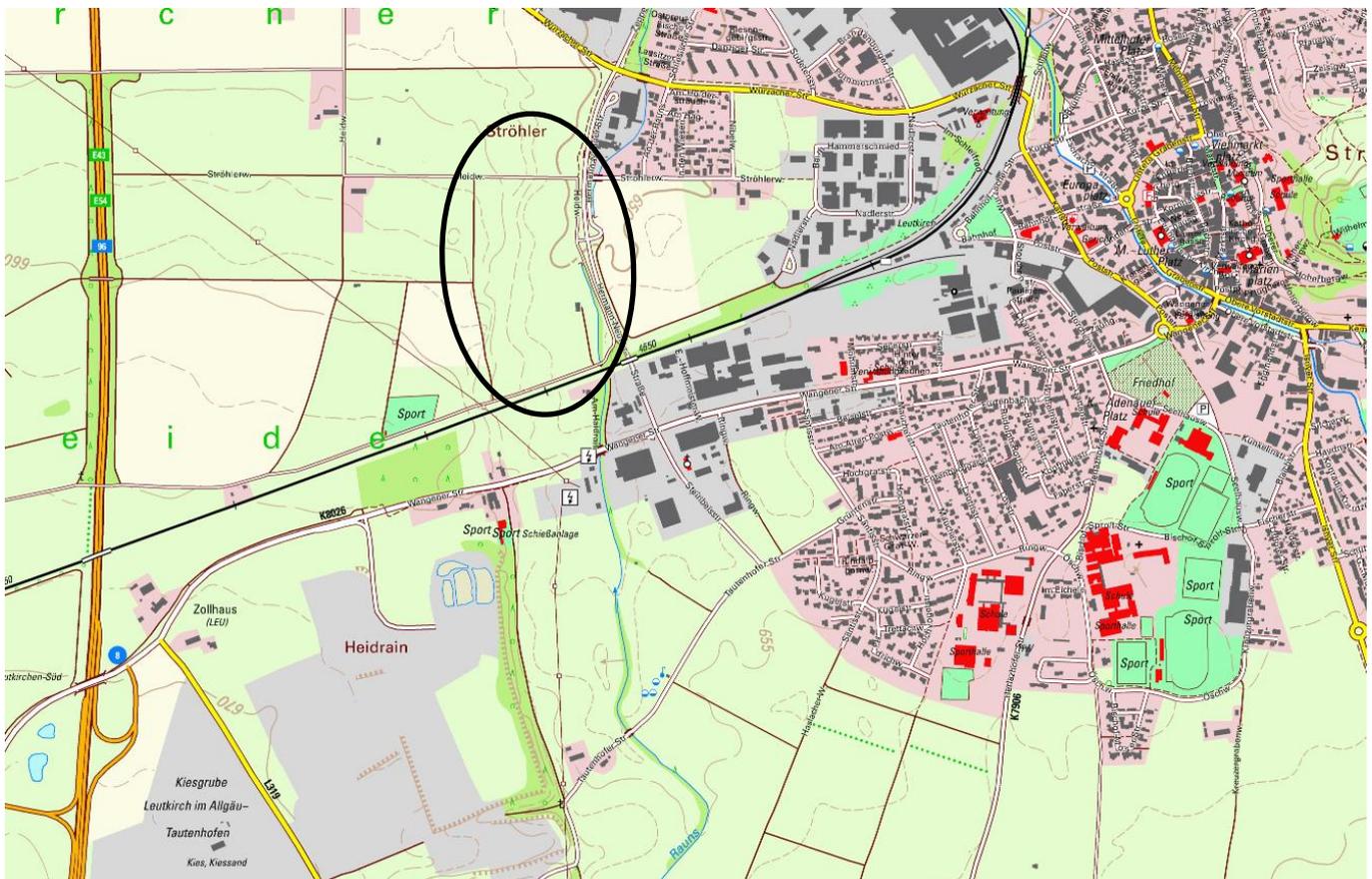
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten“

- I) Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung
- II) Begründung

Fassung vom: 02.06.2021



VERFAHRENSVERMERKE

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten“

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB am 02.12.2019
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 13.12.2019
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.12.2019
4. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 23.12.2019 bis 31.01.2020
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 13.07.2020
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB am 12.08.2020
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 13.07.2020 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 21.08.2020 bis 25.09.2020
8. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB am 21.06.2021 und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO

Stadt Leutkirch, den 23.06.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 21.06.2021 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stadt Leutkirch, den 23.06.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

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

am 05.07.2021

Stadt Leutkirch, den 08.07.2021

gez. Hans-Jörg Henle
(OBERBÜRGERMEISTER)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (Gbl. S. 313)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

	1.1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GE	1.1.1 Gewerbegebiet (GE=GE1+GE2+GE3)	§ 8 BauNVO
	1.1.1.1 Zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, (das Einzelhandelskonzept der Stadt Leutkirch „Zukunftsinitiative Innenstadt“ in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	§ 8 (2) BauNVO
	1.1.1.2 Nicht zulässig im GE sind folgende Nutzungen: 1. Tankstellen, 2. Anlagen für sportliche Zwecke, 3. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten.	§ 1 (5) BauNVO
	Darüber hinaus sind folgende Nutzungen im GE3 nicht zulässig: 1. Beherbergungsbetrieben 2. Krankenanstalten und Sanatorien.	
1.1.1.3 Ausnahmsweise können im GE nach § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden: 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 1 (5) BauNVO	

1.1.1.4 Die Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO: § 1 (6) 1 BauNVO

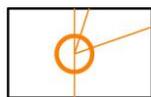
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Vergnügungsstätten

werden gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im GE nicht zulässig.

1.1.1.5 Art der Betriebe und Anlagen im GE: § 1 (4) 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", (Dezember 2006) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE ₁	58 dB	43 dB
GE ₂	59 dB	44 dB
GE ₃	60 dB	45 dB



Richtungssektoren für die Zusatzkontingente:

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L(EK)$ um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente für den jeweiligen Sektor

Richtungssektor	Bereich	Zusatzkontingent
NO	18°-71°	0 dB
SO	71°-180°	+1 dB
W	180°-360°, 0°-18°	+7 dB

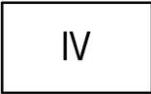
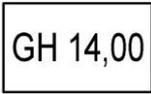
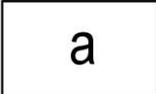
Als Ursprung der Richtungssektoren wird der Punkt mit den UTM-Koordinaten $x = 575.200$ m und $y = 5.297.280$ m herangezogen. 0° bezeichnet die Nordrichtung, aufsteigende Winkel im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebiets nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Als Bezugsfläche ist die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt zu erbringen.

	1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
	1.2.1	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) 3 § 20 (1)	BauNVO BauNVO
	1.2.2	Höchstzulässige Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 § 19 (4)	BauNVO BauNVO
	1.2.3	Höchstzulässige Gebäudehöhe in Meter über tatsächlicher EFH	§ 16 (2) 4 § 18 (1)	BauNVO BauNVO
		<p>Oberer Bezugspunkt zur Bemessung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel bzw. Dachhaut, beim Flachdach OK Attika.</p> <p>Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Photovoltaikanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, sind bis zu 2,0 m zulässig.</p>		
	1.3	Höhenlage der Gebäude	§ 9 (3)	BauGB
	1.3.1	Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)		
		<p>Die EFH darf max. 0,30 m über mittlerer angrenzender Straßenhöhe entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze betragen. Überschreitungen der EFH sind unzulässig. Unterschreitungen der EFH sind allgemein zulässig.</p> <p>Die Abstimmung der künftigen EFH hat mit dem Bauamt der Stadt Leutkirch zu erfolgen.</p>		
	1.4	Bauweise	§ 9 (1) 2	BauGB
	1.4.2	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
		<p>Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.</p>		
	1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2	BauGB
	1.5.1	Baugrenzen	§ 23 (1,3)	BauNVO

- 1.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO
i.V.m.§§12,14 BauNVO

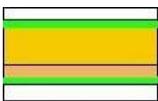
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO,
- Lagerflächen.

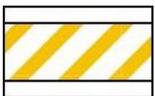
1.6 Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Aufteilung der einzelnen Verkehrsflächen in ihren Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist unverbindlich.

- 1.6.1 öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie

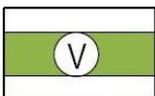


- 1.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB



- 1.6.2.1 Zweckbestimmung: öffentliche Parkierung

Im Bereich der öffentlichen Parkierung sind an geeigneter Stelle Zufahrtsbereiche in Abstimmung mit der Bauverwaltung frei zu halten. Pro Grundstück ist hierbei eine Zufahrt mit einer max. Breite von 10 m zulässig.

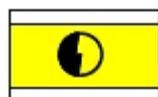


- 1.6.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

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

1.7 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

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

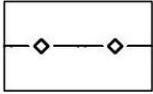


- 1.8 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**

hier: Umspannstation
Der Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

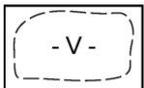
1.9 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

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



1.10 Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauGB

hier: vorhandene Wasserleitung / vorhandene Steuerkabel, Netzkabel der Telekom



1.11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

Für die Neubebauungen sind für die Regenwasserableitung separate Regenwasser-Versickerungsflächen - V - zu erstellen. Die Flächen sind als offene Mulden mit einer 30 cm bewachsenen Oberbodenschicht herzustellen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen ist den Versickerungsbereichen zuzuführen.

1.12 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



1.12.1 öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: - Bereich für RW-Versickerung

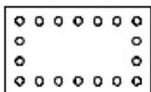


1.12.2 private Grünflächen

Zweckbestimmung: - Eingrünung

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB § 9 (1) 25 BauGB

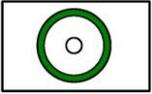
1.13.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, -minimierung § 9 (1) 20, 25 BauGB



1.13.1.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 20,25a BauGB

Bepflanzung gemäß Pflanzlisten.

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



1.13.1.2 Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern

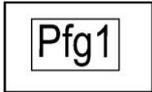
§ 9 (1) 25a BauGB

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

Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

1.13.1.2.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft auf **öffentlichen** Grundstücken

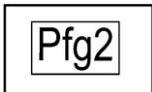
§ 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebot 1: Versickerungsmulden

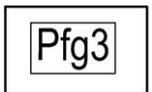
Außerhalb des Versickerungsbereichs ist eine gruppenweise Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

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



Pflanzgebot 2: Lockere Strauchpflanzung

Entlang der Zufahrtsstraße ist eine einreihige, lockere Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen zu jeweils fünf zu pflanzen. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.



Pflanzgebot 3: Baumpflanzungen

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.1.2.2 Maßnahmen für Natur und Landschaft auf **privaten** Grundstücken

§ 9 (1) 25a BauGB



Pflanzgebot 4: Zweireihige Heckenpflanzung mit Überhältern

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplans ist eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu pflanzen. Alle 10 m ist ein mittelkroniger Baum als Überhälter einzuplanen. Die Auswahl der Baum- und Straucharten ist nach der Pflanzliste

zu treffen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 5 (PFG 5): Strauchgruppen und artenreiche Blumenwiese/Insektenweide

Private Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten Sträuchern und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Schnitthecken sind zulässig. Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 6 (PFG 6): Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden, die nach Süden und Westen ausgerichtet sind, sind mittels bodengebundener Systeme flächenhaft zu begrünen. Hierdurch soll klimaaktive Fläche geschaffen und die Gebäudeerwärmung durch Sonneneinstrahlung minimiert werden.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung gem. Umweltbericht sind zu beachten.

1.13.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung für das Schutzgut Fauna § 9 (1) 20 BauGB

- Schutz des Lebensraums der Zauneidechse durch einen Bauzaun/Reptilienzaun
- Fällung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.10. – 28/29.02.)
- Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zum Schutz von Insekten. Derzeit sollten vor allem LED-Lampen mit entsprechendem Spektrum ohne UV-Anteil und einer Farbtemperatur von kleiner/gleich 3000 Kelvin eingesetzt werden. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe heraus ragen. In Richtung der Rauns dürfen keine Lichtquellen angebracht werden.
- Andienung der südöstlichen Bauplätze von Westen, ebenso Anordnung der Parkplätze zur Erschließungsstraße hin, sodass möglichst wenig Lichtabstrahlung und Störung zur Leitlinie der Fledermäuse entlang der Rauns stattfindet. Nach Osten Richtung Rauns dürfen keine Leuchtreklamen ausgerichtet werden, bzw. diese sind um 22 Uhr abzuschalten.

1.13.3 Weitere Minimierungsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB

- Private Grünflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. (Bepflanzung gem. Pflanzlisten).

- Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100% mit einer Dachbegrünung (mind. 15 cm Substratschicht) auszuführen.
Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.
- Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.
- Förderung der Artenvielfalt auf öffentlichen Grünflächen
Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die öffentlichen Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Förderung der Artenvielfalt in den privaten Grundstücken
Zur naturnahen Gestaltung von privaten Grünflächen ist eine blütenreiche Extensivwiese durch Einsaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung zu entwickeln. Pro 100 m² angefangene Grundstücksfläche muss mindestens 1 m² Extensivwiese angelegt werden, wobei eine insgesamt zusammenhängende Fläche entstehen muss. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Extensivwiese ist zu verzichten.

1.13.4	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	§ 1a § 9 (1) 20	BauGB BauGB
--------	---	--------------------	----------------

1.13.4.1 Maßnahme A: Dachbegrünung

Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter dürfen hierbei ausgenommen werden. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/ Abflussverzögerung eine Substratstärke von mind. 15 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen, sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Insgesamt stehen 63.289 m² überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Davon dürfen 80 %, also

50.632 m² mit Gebäuden und Parkanlagen überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass 60 % der Fläche mit zu begrünenden Gebäuden bebaut werden, d. h. 30.379 m². Diese werden laut Vorgabe zu 100 % begrünt, mit Ausnahme von Vordächern, Terrassen, Technikflächen und Oberlichtern. Es wird daher damit gerechnet, dass durchschnittlich 80 % der Dachflächen begrünt werden. Dies entspricht einer Fläche von 24.303 m².

Ist eine Dachbegrünung nachweislich nicht möglich (z.B. bei einer geplanten PV-Anlage auf einem Schrägdach), sind als Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorzusehen.



1.13.4.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

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

1.13.4.2.1 Maßnahme B: Heckenpflanzung mit Einzelbäumen

Im Südosten des Baugebiets wird als Pufferfläche zur Rauns auf einem 30 m-Streifen eine Gehölzpflanzung angelegt. Die Fläche wird mit Ausnahme der bestehenden Leitungen mit einer mehrreihigen Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern angelegt. Auf den Leitungsflächen ist eine gebietsheimische Saatgutmischung für extensive Blumenwiesen anzusäen. Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist in 5 m Abstand zur Grenze eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 15 m zwischen den Bäumen zu pflanzen.

Die Auswahl der Baum- und Straucharten ist nach der Pflanzliste zu treffen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.13.5 Pflanzlisten

Pflanzenauswahl		Maßnahme							
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	PFG 6	A 1	A 2
Großkronige Bäume									
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X		X					X
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X		X					X
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X		X					X
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>			X					
Hänge-/ Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	X							X
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	X							X
Salweide	<i>Salix caprea</i>	X							X
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>			X					
Mittelkronige Bäume									
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>				X				
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>				X				X
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>			X	X				
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>			X	X				
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	X		X	X				X
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>			X	X				
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>			X	X				
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>				X				
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, siehe nachfolgende Liste					X				
Sträucher									
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	X	X		X	X			X
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>		X		X	X			X
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	X	X		X	X			X
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	X	X		X	X			X
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	X	X		X	X			X
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X		X	X			X
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	X	X		X	X			X
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>				X	X			
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>				X	X			
Wasserschneeb all	<i>Viburnum opulus</i>	X	X		X	X			X
Wollschneeball	<i>Viburnum lantana</i>				X	X			

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>				X	X			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>				X	X			
Salweide	<i>Salix caprea</i>		X		X	X			X
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>		X		X	X			X
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>				X	X			
Alpenheckenrose (stachellos)	<i>Rosa pendulina</i>				X	X			
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>				X	X			
Europäische Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>				X	X			
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>				X	X			
Heckenformpflanzen									
Liguster	<i>Ligustrum atrovirens</i>					X			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>					X			
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>					X			
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>					X			
Kletterpflanzen									
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryi</i>						X		
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>						X		
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>						X		
Gew. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>						X		
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>						X		
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>						X		
Saatgut									
Saatgut für artenreiche Blumenwiesen, z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X					X		X
Saatgut für extensive Hochstaudensäume an Gewässern, z.B. „07 Ufermischung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig		X							
Saatgut für Wildbienen- und Schmetterlingssäume, z.B. „08 Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig							X		
Saatgut für die Dachbegrünung, z.B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig								X	

Artenlisten regionaltypischer hochstämmiger Obstsorten

Äpfel:

Brettacher, Gehrener Rambour, Kardinal Bea, Öhringer Blutstreifling, Remo, Rheinischer Bonapfel, Rewena, Schweizer Orangen, Martens Gravensteiner, Hinzanger, Berner Rosenapfel, Kaiser Wilhelm, Oberländer Himbeerapfel, Retina, Sonnenwirtsapfel, Topaz, Jakob Lebel

Birnen:

Bayerische Weinbirne, Kirchensaller Mostbirne, Palmisch Birne, Schweizer Wasserbirne, Frühe von Trevoux, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Chameux

Steinobst:

Große grüne Reneklode, Hanita Zwetschge, Mirabelle von Nancy, Wangenheimer Zwetschge

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume: Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 8 – 10 cm

Mittelkronige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7 – 8 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume: Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 7 – 8 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten.

Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.

Saatgut: Es ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist.

Es ist ausschließlich regional gezüchtete, gebietsheimische Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.

Heckenpflanzungen sind einreihig mit einem Abstand von 1,5 m oder ab einer Heckenbreite von 5 m im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten aus der Pflanzliste zu verwenden und in Gruppen zu fünf Sträuchern zu pflanzen.

Für die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren nach Pflanzung eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu betreiben. Anschließend werden die Gehölze alle 5-10 Jahre außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) sukzessive auf Stock gesetzt.

Blumenwiesen:

Die artenreichen Grünlandflächen und Blühsäume sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September mit einer umbruchfreien Ansaat anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen und nach der Ansaat anzuwalzen. Auf bestehenden Grünlandflächen muss die Grasnarbe scharf abgemäht und der Boden vor der Ansaat oberflächlich mit einer Egge aufgerissen werden. Auf diesen Flächen sollte als Nachsaat reines Blumen-/Kräutersaatgut verwendet werden.

Blumenwiesen sind 2-mal jährlich im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni (1. Mahd) und ab Anfang September (2. Mahd) zu mähen. Das Mahdgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch gespritzt werden.

Dachbegrünung:

Die Flächen sind im Zeitraum von März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Die Saatgutmischung kann zur schnelleren Begrünung mit Sedumsprossen kombiniert werden. Alternativ sind geeignete Substratmatten zu verwenden.

Die Gründächer müssen jährlich kontrolliert und ggf. aufkommende unerwünschte Kräuter und Gehölze entfernt werden.

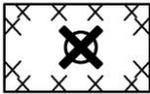
Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Öffentliche Grünflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen, ggf. abschnittsweise.



1.14 Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (GR – FR – LR) § 9 (1) 21 BauGB

LR 1 - Leitungsrecht Wasserleitung zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger
LR 2 - Leitungsrecht Steuerkabel, Netzkabel der Telekom zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger
Die mit Leitungsrechten versehenen Flächen dürfen nicht überbaut oder durch Pflanzungen beeinträchtigt werden.



1.15 Altlastenverdachtsflächen § 9 (5) 3 BauGB

hier: im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort „AA Unter dem Saugarten“ (Flächennummer 2047 - 000)

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

Dächer sind zu 100 % mit Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu versehen.
Ausnahmen: Vordächer, Terrassen, Technikflächen und Oberlichter.

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

Im Bereich **GE3** sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Nachnutzung unzulässig.

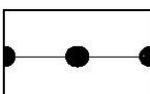
Ausnahmen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass durch geeignete Maßnahmen am Gebäude die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) genannten schalltechnischen Orientierungswerte vor offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht überschritten werden. Das Gutachten ist unaufgefordert mit dem Bauantrag einzureichen.

1.18 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



1.18.1 Planbereich § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



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

hier: Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Immissionschutzfestsetzungen

1.18.2 Nutzungsschablone

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
3	4
5	—

Füllschema der Nutzungsschablone

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

2. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes § 1a BauGB

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

Nach der Bilanzierung der Eingriffe sowie der internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Flora und Fauna, Boden und Wasser, sowie Landschaftsbild / Erholung ein **Kompensationsdefizit von – 948.752 Ökopunkten** (siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021).

Der Ausgleich der erforderlichen Ökopunkte erfolgt über die ReKO - Regionaler Kompensationspool Bodensee-Oberschwaben

Folgende Maßnahmen werden dem Vorhaben zugeordnet (s. auch detaillierte Maßnahmenbeschreibungen im Umweltbericht Anlage 6):

Maßnahme C: Ökologisches Konzept „Gehrenesch“ südlich von Liebenreute, Aktenzeichen 436.02.042

Im Landkreis Ravensburg, Gemeinde Horgenzell, Gemarkung Zogenweiler (Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland) werden seit Dezember 2019 auf landwirtschaftlichen Flächen mit einer Gesamtgröße von 38.380 m² naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume mit Biotopverbundfunktion entwickelt. Hierbei findet auch eine Aufwertung im Schutzgut Landschaftsbild statt. Das ökologische Konzept sieht die Extensivierung von Grünlandflächen, die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland, die Anlage von Heckenstreifen, die Pflanzung einer wegbegleitenden Streuobstallee, sowie die Anlage von Blühstreifen bzw. einer Saumvegetation vor.

Das Gesamtguthaben der Maßnahme beträgt inkl. Verzinsung derzeit 510.685 Ökopunkte. Hieraus werden 160.637 Ökopunkte dem Gewerbegebiet „Saugarten“ zugeordnet.

Maßnahme D: Ökologisches Konzept Liebenreute – Teilbereich Nord, Aktenzeichen 436.02.045

Im Landkreis Ravensburg, Gemeinde Horgenzell, Gemarkung Zogenweiler (Naturraum Voralpines Hügel- und Moorland) werden seit September 2020 auf landwirtschaftlichen Flächen mit einer Gesamtgröße von 61.450 m² naturschutzfachlich hochwertige Lebensräume mit Biotopverbundfunktion entwickelt. Hierbei findet auch eine Aufwertung im Schutzgut Landschaftsbild statt. Das ökologische Konzept sieht die Umwandlung von Ackerflächen in Extensivgrünland, die Anlage von Hecken- und Buntbrachestreifen, die Anlage von Streuobstwiesen, sowie die Anlage von zwei Kleingewässern vor.

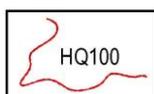
Das Gesamtguthaben der Maßnahme beträgt inkl. Verzinsung derzeit 818.004 Ökopunkte. Hieraus werden 788.115 Ökopunkte dem Gewerbegebiet „Saugarten“ zugeordnet.

Mit Umsetzung der Maßnahmen A – D kann der Ausgleichsbedarf vollständig gedeckt werden.

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den erforderlichen Ökopunkten, werden dem geplanten Gewerbegebiet zugeordnet.

4. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6a) BauGB



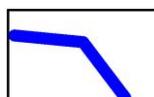
4.1 Überschwemmungsgebiet

Neue Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

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

Hinweis:

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



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

Abgrenzung gemäß Hochwassergefahrenkarte bei extremen Hochwasser - HQextrem

4.3 Wasserschutzgebiet „Leutkircher Heide“

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der **Zone IIIB** des mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 05.12.2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

4.4 Wasserschutzgebiet „Brunnen Unterzeil“

Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten **Zone IIIA** des Wasserschutzgebietes „Brunnen Unterzeil“.

5. Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Verspiegelte Glasflächen und Metallflächen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

5.2 Dachform / Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Alle Dächer sind mit einem extensiv begrünten, geneigten Dach oder Flachdach gem. Planeintrag auszuführen. Dachneigung siehe Planeintrag.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

5.3 Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude sind als Material für die Dachdeckung nur Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig.

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

Flachdächer sind zu 100% mit einer Dachbegrünung mit mind. 15 cm Substrataufbau zu errichten.

5.4 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) 3 LBO

Bei offenen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lagerflächen, Zufahrtsflächen, für betriebliche Zwecke notwendige Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gem. Pflanzlisten zu bepflanzen.

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

5.5 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen 1,80 m nicht überschreiten.

Sichtbeeinträchtigungen im Bereich von Ein-Ausfahrten sind zu vermeiden.

Einfriedungen generell

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

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

5.6 Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden (Stätte der Leistung) dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika der angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 12 m² pro einzelne Anlage überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Summe 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

Die Höhe der Werbeanlagen ist auf max. 8,00 m gegenüber dem geplanten Gelände beschränkt.

Beleuchtung von Werbeanlagen in dem Baugebiet:

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen in den Abend- und Nachtstunden sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Die Verwendung von Skybeamern, Blinklichtern und laufenden Schriftbändern ist unzulässig.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen (z.B. Leuchtreklame) sind unzulässig.
- Die Beleuchtung eines Hinweisschildes an der Zufahrt zum Grundstück ist ausnahmsweise zulässig.

5.7 Standplätze für Abfallbehälter

§ 74 (1) 1 LBO

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

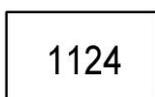
6. Kennzeichnung und Hinweise

6.1 Sonstige Planzeichen (keine Festsetzung)

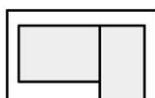


vorhandene Grundstücksgrenzen

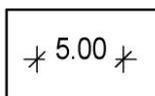
geplante Grundstücksgrenzen



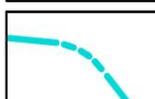
Flurstücknummern (beispielhaft)



vorhandene Haupt- und Nebengebäude mit Angabe Hausnummer und bestehender Nutzung



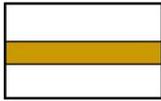
Maßlinie (beispielhaft)



vorhandener Bachlauf der Rauns (z.T. verdolt)



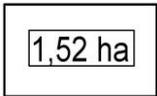
vorhandene Böschungen



vorhandene Wege



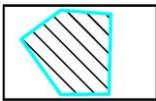
vorhandene Höhenlinien in Meter über NN



geplante Grundstücksgrößen (beispielhaft)



Richtungssektoren für die Zusatzkontingente (beispielhaft)



Entfall von Überschwemmungsflächen bei HQ100



Kompensationsflächen von entfallenen Überschwemmungsflächen bei HQ100

6.2 Unterirdische Leitungen

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

6.3 Archäologische Denkmalpflege

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

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.

6.4 Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG).

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Baugebiet zu verwerten.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flyer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) und DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten“ sind bei der Bauausführung einzuhalten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern. Die Mieten sind mit tiefwurzelnden Gründunungspflanzenarten zu begrünen.

Anfallender überschüssiger humoser Boden ist einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf landwirtschaftlichen Flächen, Gartenbau.

Die zukünftige sinnvolle Verwertung von gutem, übrigen Boden muss rechtzeitig geplant werden.

Bei Baumaßnahmen anfallender überschüssiger, frischer, unverwitterter Kies muss einem nahegelegenen Kieswerk zur Aufbereitung zugeführt werden.

Künftige Grün- und Versickerungsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Nutzung als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabuflächen zu schützen.

Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen z.B. durch Tiefenlockerung und Ersteinsaat mit tiefwurzelnden Pflanzen.

Grundwasser

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

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ravensburg zu beantragen. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen müssen nach § 86 Absatz 2 WG von einem hierzu befähigten Sachverständigen gefertigt und unterzeichnet werden. Ein Formblatt über die notwendigen Unterlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde erhältlich. Eine Erlaubnis für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser zur Trockenhaltung einer Baugrube kann grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

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

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

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

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

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

6.5 Altlastenstandort

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück Nr. 1260 und 1261/1 liegt die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altablagerung „AA Unter dem Saugarten“ (Flächennummer 2047 - 000).

Die Fläche wurde mit Datum 22.06.2005 in Korrektur der Bewertung vom 10.10.1994 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit B Belassen auf Beweisniveau 1 (BN1) bewertet. Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wurde die Fläche mit Bewertung vom 22.06.2005 in A Ausscheiden eingestuft.

Bei Nutzungsänderungen oder der Entfernung / Änderung der Oberflächenabdeckung ist zu bewerten, ob eine Gefahr für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vorliegt. Tiefbaumaßnahmen im Bereich des kartierten Standortes sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

Der Fachbauleiter Altlasten ist bei der Verwertung und Entsorgung von Bodenaushub verantwortlich für die Beachtung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Der Fachbauleiter Altlasten hat auch den Nachweis zu führen, dass nach der Bebauung die nutzungsabhängigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.

6.6 Hinweise zu Photovoltaik- und Solarthermie-Kollektoren

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

6.7 Hochwasserschutz

HQ100

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

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche verboten (§ 78a Abs. 1 Nr. 5 WHG). Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

HQextrem

Darüber kann eine Betroffenheit auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) bestehen. Hierfür sollten entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden.

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

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Heizölverbraucheranlagen

Heizölverbraucheranlagen sind in Leutkirch nicht gewünscht.

Oberflächengewässer

Die Ausgleichsmaßnahmen für das HQ100 müssen umgesetzt sein, bevor die vom HQ 100 betroffenen Grundstücke bebaut werden können.

6.8 Höensystem

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

6.9 Abwasser

Werden zur abwassertechnischen Erschließung des Gebietes öffentliche Anlagen erforderlich, müssen diese im Benehmen mit der Wasserbehörde hergestellt werden. Die notwendigen Planunterlagen sind ggf. rechtzeitig vorzulegen, § 48 WG.

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

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird (§ 9 WHG) und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig, § 3 Abwasserverordnung.

Das Bodenaustauschmaterial ist so zu wählen, dass neben der notwendigen Versickerungsleistung eine zusätzliche Reinigung des eingeleiteten Niederschlagswassers sowie eine Rückhaltefunktion bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen gewährleistet sind (kf-Wert etwa bei 1×10^{-5} m/s, entspricht Fein-Mittelsand). Das Austauschmaterial muss unbelastet sein und Z0 entsprechen

6.10 Artenschutz

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

6.11 Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von pleistozäner Reingletscher-Niederterrassenschottern, welche in der Osthälfte des Plangebiets von holozänen Gesteinen (Holozäne Abschwemmmasse, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro wurde durchgeführt. Darin wurden die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner wurde darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben.

Allgemeine Hinweise

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

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

6.12 Deutsche Bahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

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

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

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, FS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

7. Anlagen

- 7.1 Lageplan in der Fassung vom 02.06.2021
- 7.2 Begründung in der Fassung vom 02.06.2021

Beschluss durch den Gemeinderat

Stadt Leutkirch

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

TEIL II: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Am Saugarten“

INHALT:		Seite
A)	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	29
1.	Räumlicher Geltungsbereich	29
2.	Räumliche und strukturelle Situation	29
3.	Bestehende Rechtsverhältnisse	30
4.	Vorbereitende Bauleitplanung	30
5.	Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahren	31
6.	Generelle Ziele und Zweck der Planung	31
7.	Auswirkungen der Planung	31
7.1	Erschließung	31
7.2	Ver- und Entsorgung	31
7.3	Auswirkungen auf das Klima	32
7.4	Artenschutz	32
7.5	Hochwasser	33
7.6	Lärmschutz	34
7.7	Bodenschutz	36
8.	Altlasten	39
9.	Begründung der textlichen Festsetzungen	40
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	40
9.2	Örtliche Bauvorschriften	42
10.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1+2) BauGB	43
11.	Flächenbilanz	43
12.	Anlagen	43
B)	UMWELTBELANGE	44
C)	MONITORING-KONZEPT	44

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,48 ha mit dem Flurstück Nr. 3758 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 1263, 1261/2, 1261/1 und 1260.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch den Ströhlerweg, Flurstück Nr. 1269/2,
Im Osten	durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1263, 1261/2, 1261/1 und 1260
Im Süden	durch die Wegefläche, Flurstück Nr. 1291/1,
Im Westen	durch die Wegefläche, Flurstück Nr. 3767.

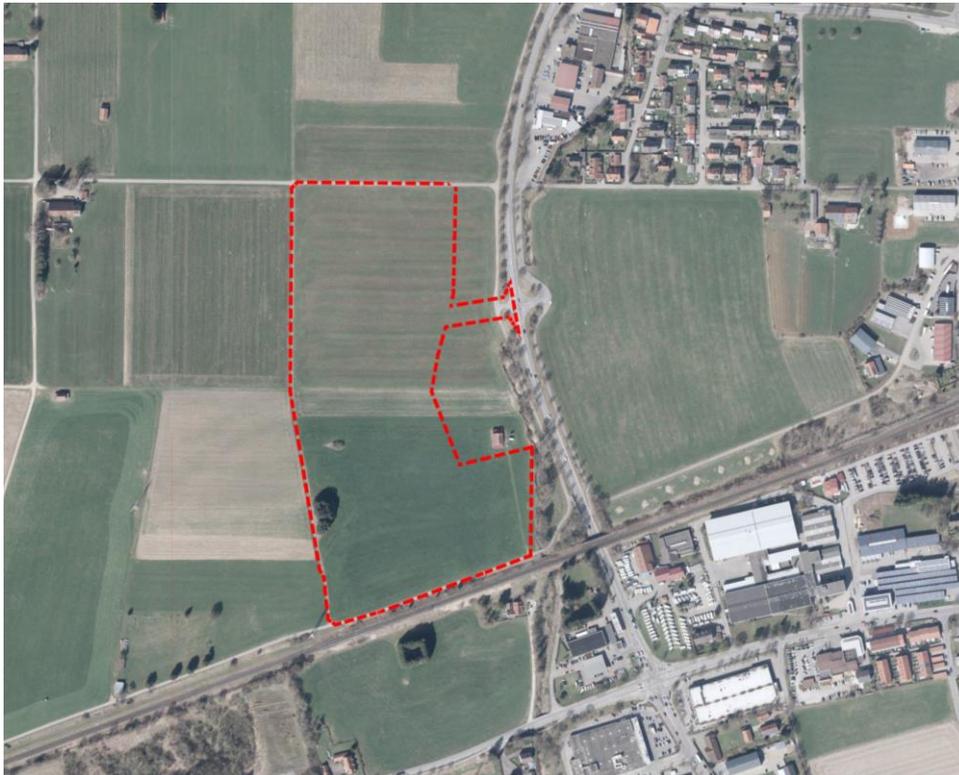
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Kernstadt von Leutkirch, zwischen der Bahnlinie Wangen (Allgäu) – Memmingen im Süden und der Hermann-Neuner-Straße im Osten.

Das Plangebiet umfasst eine Breite von ca. 150 m – 240 m und eine Tiefe von ca. 450 m. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftliche Wiesenflächen.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert. Die Grundstücke im Plangebiet sind im Besitz der Stadt Leutkirch.

Westlich des Plangebietes befinden sich Kiesabbauflächen, die zukünftig noch abgebaut werden sollen.



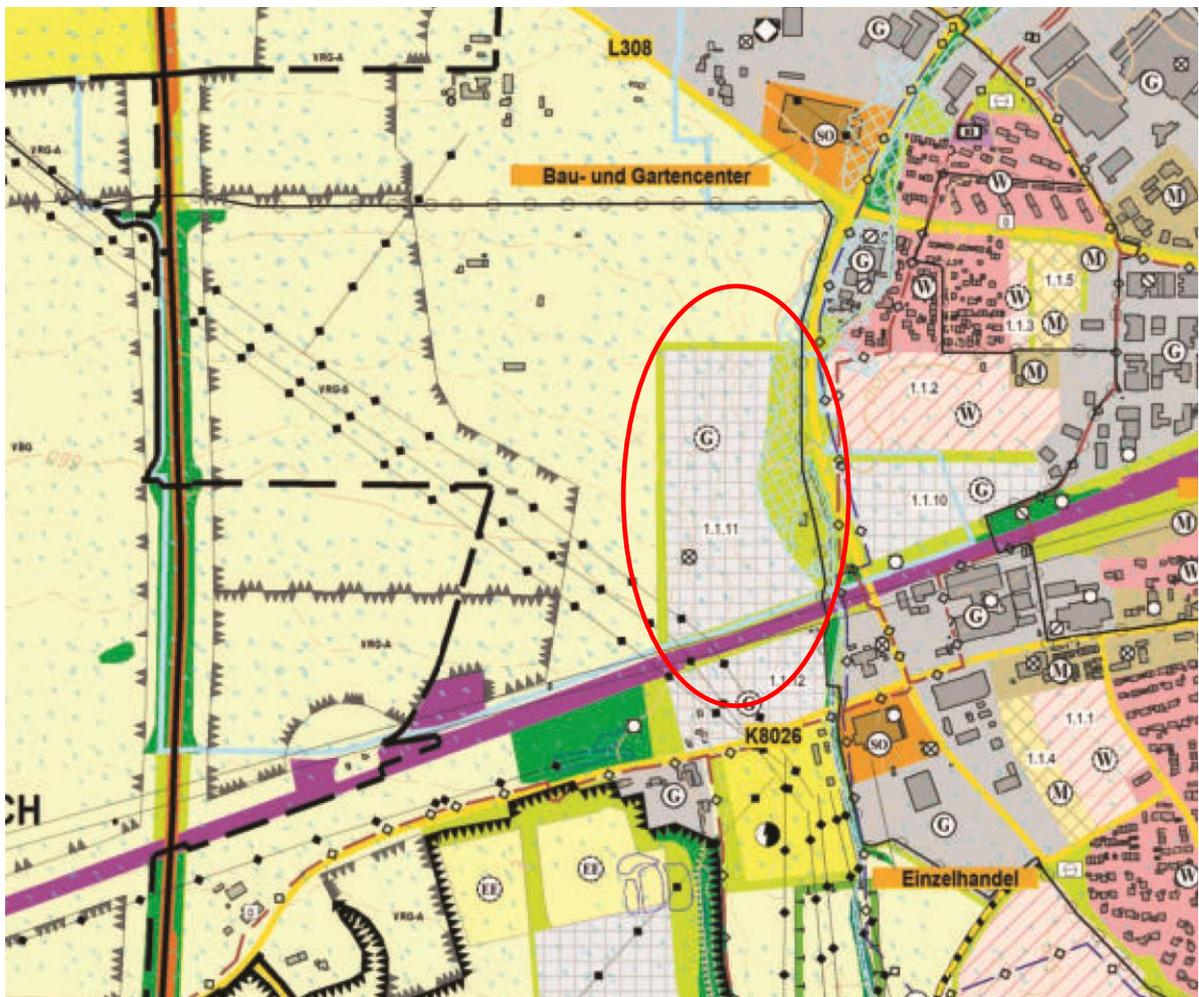
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der seit dem 03.12.2020 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch, Aichstetten, Aitrach stellt innerhalb des Planbereichs „Gewerbliche Baufläche – Planung mit Ortsrandeingrünung“ sowie „Überschwemmungsflächen HQ100“ dar.

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



Lageplan - Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030 - Ausschnitt (unmaßstäblich)

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

In Leutkirch ist eine stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben. Zur Deckung des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen soll im westlichen Bereich der Kernstadt zwischen der Bahnlinie Wangen (Allgäu) – Memmingen im Süden und der Hermann-Neuner-Straße im Osten ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Am Saugarten“ gefasst.

6. GENERELLE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

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

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

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- Festsetzungen höchstzulässiger Gebäudehöhen (GH),
- Generell abweichende Bauweise für Gebäude ohne Längenbeschränkung,
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zum Klimaschutz mit Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Konzept zur Behandlung der Oberflächenwasser,
- Beachtung der Abgrenzung gem. Hochwassergefahrenkarte bei Hochwasser HQ100.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt in Form einer Anbindung von der Hermann-Neuner-Straße aus, die in zwei Stichstraßen mündet. Die geplanten internen Erschließungsstraßen erhalten ein Straßenraumprofil von 6,50 m Breite. Zusätzlich soll angrenzend ein Parkierungstreifen mit Baumpflanzungen und begleitendem Gehweg mit 1,50 m errichtet werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

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

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

7.3 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Leutkirch.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Das Untersuchungsgebiet weist ein relativ kühles, gemäßigtes Klima auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,2°C (Bezugsort Weingarten, Kreis Ravensburg), die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 1.278 mm/Jahr (Bezugsort Leutkirch).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um nahezu strukturfreie, ebene Wiesenflächen, mit unmittelbarer Nähe zur Rauns im Osten sowie zur Bahntrasse im Süden. Es handelt sich um eine Fläche mit hoher Kaltluftproduktion. Die Frischluftproduktion ist aufgrund fehlenden strukturierten Bewuchses, wie z. B. Gehölze, eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Luftaustauschleitbahn Eschach/Rauns. Es handelt sich um eine – mit Ausnahme der Bahnlinie – noch ungestörte Hauptachse der Luftaustauschleitbahnen westlich von Leutkirch mit vergleichsweise hoher Bedeutung für den Luftaustausch und daher von besonderer Relevanz.

Im Rahmen der Neubebauung werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt.

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

7.4 Artenschutz

(siehe Anlage: **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021)

Zusammenfassung

Die Stadt Leutkirch beabsichtigt im Bereich „Saugarten“ am westlichen Stadtrand ein Gewerbegebiet auszuweisen. Auf dem Gelände befinden sich derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen, sowie ein kleines, standortfremdes Feldgehölz. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden Kartierungen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten und Fledermäuse auf dem Gebiet des geplanten Baugebiets

oder zumindest angrenzend festgestellt worden. Die Zauneidechse wurde nur an der Bahnlinie südlich des Baugebiets nachgewiesen.

Nach dem Abschichtungsprozess sind Arten aus den Gruppen der Fledermäuse, Vögel und Reptilien verblieben, die einer weiterführenden Prüfung auf Verbotstatbestände hin unterzogen wurden. Für diese wurden konfliktvermeidende Maßnahmen vorgesehen (s. Umweltbericht Kap. 7).

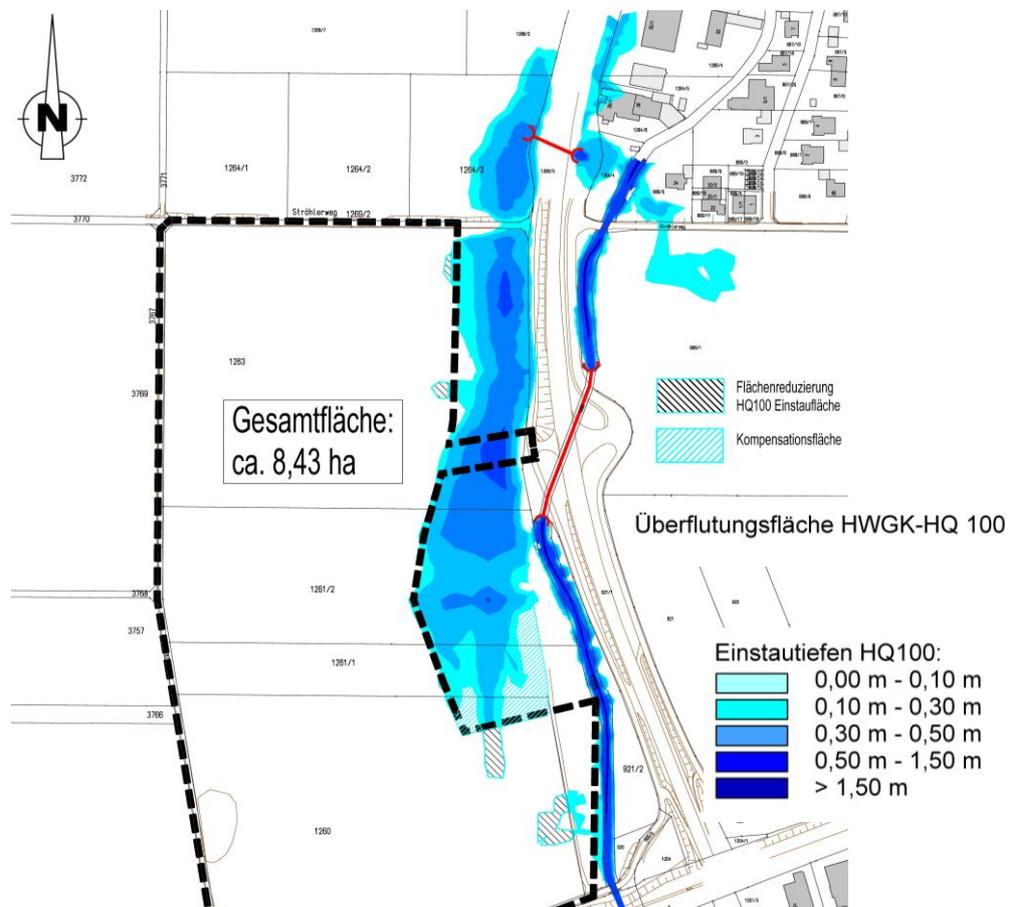
Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten CEF- und konfliktvermeidenden Maßnahmen sind zu beachten (s. a. Kap. 7).

7.5 Hochwasser

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

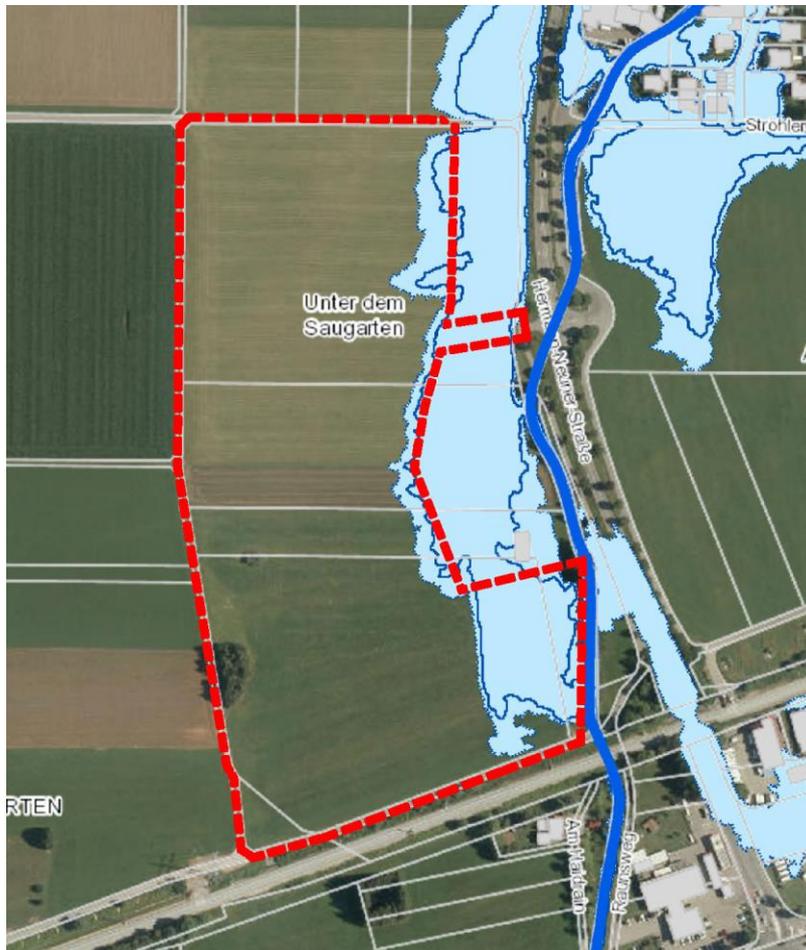
In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wird im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.

In Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden, ist das Bauen grundsätzlich möglich. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.



Feinjustierung der Überflutungsflächen aus den Hochwassergefahrenkarten

Die an der Ostgrenze des Planbereichs gelegenen 4 kleineren Überflutungsbereiche innerhalb des Plangebietes - ca. 850 m² Überschwemmungsflächen bei HQ100 - werden durch vorgesehene Geländevertiefungen im angrenzenden Bereich, außerhalb des Plangebietes, im Bereich beim ehemaligen Schuppen mit ca. 1.500 m² kompensiert. Im Wasserrechtsverfahren wird dies dargestellt.



Anschlaglinie Überflutungsflächen

— HQ100

----- HQextrem

(Anschlaglinie HQ100 wurde angepasst, s.o.)

Überflutungsfläche HQ-Extrem

■ Überflutungsflächen bei HQextrem

7.6 Lärmschutz

(siehe: **Schalltechnisches Gutachten**, Büro Accon GmbH, Augsburg vom 29.05.2020)

Verkehrslärm

Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie Wangen-Memmingen, auf der zukünftig (im Jahr 2030) tags 66 und nachts 12 Züge verkehren. Östlich verläuft die Hermann-Neuner-Straße auf der zukünftig (im Jahr 2025) 9.250 Kfz pro Tag verkehren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH ermittelt und im Gutachten ACB-0520-8993/05 vom 29.05.2020 dokumentiert.

Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung am Tag unkritisch ist. Der Orientierungswert eines GE von 65 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Auch nachts wird der Orientierungswert eines GE von 55 dB(A) im Großteil des Plangebiets eingehalten. Lediglich im südlichen Bereich wird der Orientierungswert bei Abständen unter 100 m zur Bahnstrecke überschritten (entspricht etwa der Fläche des GE3). Zwar werden im gesamten Plangebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen, jedoch sind noch andere Nutzungen denkbar, die eine nächtliche Schutzbedürftigkeit

aufweisen, z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben oder Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien. Diese und ähnliche Nutzungen werden daher im südlichen Plangebiet ausgeschlossen.

Da schutzbedürftige Aufenthaltsräume aber auch in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig sein können (zum Beispiel auf der lärmabgewandten Seite eines Gebäudes), wird den zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben, durch ein schalltechnisches Gutachten zum Bauantrag die konkrete Lärmsituation zu ermitteln und den Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu führen.

Gewerbelärm

Die maximal zulässigen Geräuschemissionen von Gewerbegebieten werden heute in Bebauungsplänen oftmals durch Emissionskontingente begrenzt.

Grundsätzlich könnte aber auf eine Festsetzung von Emissionskontingenten auch verzichtet werden. Die Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Betriebe wird dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und ggf. durch Auflagen sichergestellt.

Um jedoch ein Windhundverfahren zu verhindern werden Bebauungspläne häufig kontingentiert. Dadurch wird unterbunden, dass der erste genehmigte Betrieb in einem Gewerbegebiet schon so viel Lärm in der Nachbarschaft hervorruft, dass der Immissionsrichtwert ausgeschöpft wird und eine Ansiedlung weiterer Betriebe nicht mehr möglich ist.

Ein weiterer Vorteil der Kontingentierung ist, dass die Gemeinde die Ansiedlung unterschiedlich lauter Betriebe steuern kann, indem verschieden hohe Emissionskontingente im Plangebiet zugelassen werden.

Auf der anderen Seite haben Gerichte zuletzt angemahnt, dass eine Kontingentierung unter Umständen grundsätzlich unzulässig sein kann, und mindestens eine Teilfläche unkontingentiert und damit unbeschränkt bleiben müsse.

In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass auch eine unkontingentierte Fläche nicht zu unbegrenzter Lärmabstrahlung berechtigt. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die Zulässigkeit aus schalltechnischer Sicht geprüft und ggf. Auflagen festgesetzt. Ein Windhundverfahren kann hingegen möglicherweise nicht verhindert werden.

Wegen der Vorbelastung der Nachbarschaft durch zahlreiche umliegende Gewerbegebiete wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung als fachlich notwendig betrachtet. Unkontingentierte Gewerbeflächen sind in anderen Gewerbegebieten der Stadt Leutkirch (z. B. Laustanne, Wangener Straße) vorhanden, so dass die Gerichte in diesem Fall von der Forderung einer unkontingentierten Fläche im gegenständlichen Plangebiet absehen würden.

Das Ziel der Kontingentierung des Plangebiets war, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft von den zukünftigen Betrieben in Summe um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. So kann im Gegenzug auf eine detaillierte Ermittlung der Vorbelastung im Sinne der TA Lärm Ziff. 3.2.1 Absatz 2 und 6 bzw. Ziff. 4.2.c verzichtet werden.

Der Vorteil gegenüber eines Verzichts auf eine Kontingentierung wäre zudem, dass ansonsten jeder einzelne Betrieb im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren bzw. im immissionschutzrechtlichen Verfahren genehmigungsfähig wäre, der für sich gesehen den Immissionsrichtwert um 6 dB(A) unterschreitet. In Summe könnte eine deutlich höhere Lärmbelastung der Nachbarschaft eintreten.

Die Kontingentierung des Plangebiets wurde vom Ingenieurbüro ACCON GmbH ermittelt und im Gutachten ACB-0520-8993/05 vom 29.05.2020 dokumentiert.

Ausgangspunkt für die Kontingentierung waren zunächst Emissionskontingente, die für alle GE-Flächen gleichermaßen 60 dB tags und 45 dB nachts betragen. Dabei zeigte sich jedoch, dass im östlich gelegenen WA "Ströhlerweg" der Planwert leicht überschritten würde.

Daher wurden die Emissionskontingente vermindert und dabei gleichzeitig eine Gliederung vorgenommen, die nahe dem WA gelegene GE-Flächen stärker beschränkt als weiter entfernt liegende.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten werden die Planwerte an keiner Stelle in der Nachbarschaft des Plangebiets überschritten. Dabei ist das geplante WA "Ströhlerweg" im Osten begrenzend für die Kontingentierung. Hingegen bleibt in Richtung Süden und vor allem in Richtung Westen noch Spielraum für eine Erhöhung der Kontingente.

Dieser Spielraum wurde ausgenutzt, weil die festgesetzten Emissionskontingente insbesondere zur Nachtzeit eine erhebliche Einschränkung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet bedeuten.

Dazu wurden Zusatzkontingente für ausgewählte Richtungssektoren ermittelt. Sektor NO (18°-71°) umfasst alle Wohngebiete in der Nachbarschaft des Plangebiets. Für diesen Sektor gelten die festgesetzten Emissionskontingente ohne Zusatzkontingent. Sektor SO (71°-180°) umfasst insbesondere einen besonders nahe am Plangebiet gelegenen Immissionsort im Außenbereich südlich der Bahntrasse. Für diesen Sektor wurde ein Zusatzkontingent von 1 dB festgesetzt. Sektor W (180°-360° und 0°-18°) umfasst den restlichen Bereich vom Südwesten über den Westen (entfernte Wohnnutzungen im Außenbereich) bis hin zum Nordwesten und Norden (entfernte gewerbliche Nutzungen). Für diesen Sektor wurde ein Zusatzkontingent von 7 dB festgesetzt.

Eine weitere Unterteilung des Sektors W in Südwesten und Nordwesten oder auch ein eigener Sektor Nord wurde nicht verfolgt, um die Festsetzungen nicht unnötig zu komplizieren. Insbesondere ist mit dem Zusatzkontingent im Sektor W eine angemessene Nutzung des Plangebiets nun auch zur Nachtzeit möglich.

7.7 Bodenschutz

(siehe: **Geotechnischer Bericht**, BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 05.07.2019)

Hinweise und Empfehlungen

Abweichungen von gemachten Angaben (Schichttiefen, Bodenzusammensetzung etc.) können auf Grund der Heterogenität des Untergrundes bzw. aufgrund des hier vorliegenden Untersuchungsrahmens nicht ausgeschlossen werden. Die in den Rammsondierungen dargestellten Schichtgrenzen sind als Interpretation zu sehen.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich.

Es wird empfohlen, zur Abnahme von Gründungssohlen den Unterzeichner des Berichtes heranzuziehen.

Zudem wird geraten, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Der vorliegende Geotechnische Bericht bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand. Weitere Ausführungen der Planung sind ggf. mit dem Gutachter abzustimmen. Gegebenenfalls sind weitere Aufschlüsse bzw. Berechnungen erforderlich, um die bisherigen geotechnischen Angaben und Empfehlungen dem aktuellen Planungsstand bzw. der Ausführungsplanung gegenüber bestätigen zu können.

Evtl. erforderliche Kontrollprüfungen für den Nachweis der fachgerechten Herstellung der Bodenersatzkörper sowie des frostsicheren Straßenaufbaus können durch BauGrund Süd vorgenommen werden.

(siehe: **Geologische Untersuchung**, Sickinger Umwelt- und Wasserwirtschaft (SUW), Bad Waldsee vom 22.10.2019)

Ziel der Untersuchung war es, die geologische und hydrogeologische Beschaffenheit des Untergrundes im Bereich des Plangebietes zu erkunden, altlastenrelevante Untersuchungen im Bereich einer Kiesgrubenverfüllung durchzuführen und die Ergebnisse zusammenfassend in einem geotechnischen Bericht darzustellen.

Die im Bericht enthaltenen Ergebnisse und deren Bewertung beziehen sich auf die jeweiligen Untersuchungspunkte bzw. Probenahmestellen. Abweichungen sind aufgrund der Inhomogenität des Bodens sowie von Auffüllmaterialien nicht auszuschließen.

In Synergiewirkung wurde das ausführende Bohrunternehmen, Baugrund Süd in Bad Wurzach beauftragt, die Ergebnisse von Rammkernbohrungen und Rammsondierungen in einer geotechnischer Stellungnahme nach DIN EN 1997-1 bzw. DIN EN 1997-2 darzustellen und gründungstechnisch zu bewerten.

Der vorliegende Untersuchungsbericht der Fa. Baugrund Süd ist dem Bericht der SUW zur allgemeinen Geologie und zu den altlastrelevanten Untersuchungen beigelegt (s. Anlage 8) und gibt einen Überblick über die allgemeine Bebaubarkeit des Baugebiets sowie Angaben zu der Verkehrsfläche wieder. Zur Erhöhung der Planungssicherheit wird jedoch zwingend empfohlen, im Zuge der Bebauung der einzelnen Baugrundstücke objekt- und standortbezogene, ergänzende Baugrunderkundungen nachzuziehen.

Schutzgut Boden

(siehe: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021)

Im Westen des Vorhabensgebiets ist die Bodenart Braunerde-Parabraunerde aus Schmelzwasserschottern, während im Osten Kolluvien aus holozänen Abschwemmassen über Schotter vorkommen. Der östliche Randbereich (Niederung der Rauns) besteht aus kalkhaltigem braunen Auenboden aus Auenlehm über Terrassenschottern.

Die Böden besitzen im westlichen Bereich eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und im östlichen Bereich eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf hat die gesamte Fläche eine sehr hohe Bedeutung. Die Funktion der Böden als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls auf der gesamten Fläche hoch. Es sind keine Sonderstandorte für die naturnahe Vegetation betroffen.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte¹⁶ wird die gesamte Vorhabensfläche der Vorrangflur II zugeschlagen. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Weiterhin sind keine Böden, die eine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte haben, betroffen.

Darstellung der Vorbelastung, der potentiellen Auswirkungen, der Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) ³⁶	MAGNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN ³⁷	KOMPENSATIONSMAGNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
BODEN	<ul style="list-style-type: none"> • Filter- und Pufferfunktion gegen Eintrag von Schadstoffen • Abflussregulation • Belebter Oberboden als Standort für Bodenorganismen, natürliche 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Bodenfunktionen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch der guten fachlichen Praxis entspricht, im nördlichen Bereich bereits eingeschränkt. • Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> - mittlere, im westlichen Bereich hohe Funktion als Standort für Kulturpflanzen 	<p><i>Baubedingt - temporär:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterer Verlust des natürlichen Bodenpotentials aufgrund von Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten und baubedingte Bodenumlagerungen <p><i>Anlagebedingt dauerhaft:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch die Bebauung 	<p><i>Baubedingt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die nicht zur Überbauung/Versiegelung vorgesehenen Flächen ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt aufrecht erhalten werden (FNP) • Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ • Einhalten der DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) Vorschriften • Beachten der Hinweise des Flyers „Bodenschutz beim Bauen“ des Landratsamtes Ravensburg • Berücksichtigung der Grundsätze des BBodSchG und BauGB zur nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktionen: Schonender (fachgerechter) und sparsamer Umgang mit dem Boden • Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300): Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzuschleifen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten ohne Verdichtungen getrennt nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden zu lagern, Mieten sind zu begrünen • Anfallender überschüssiger humoser Boden ist wenn möglich innerhalb des Baugebiets zu verwerten, ansonsten ist er einer sinnvollen, möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen, z.B. Auftrag auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen • Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung, künftige Grün- und Versickerungsflächen sind während des Baubetriebs vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen durch Überfahren oder Nutzung als Lagerfläche durch Ausweisung und Abtrennung als Tabufläche zu schützen • Im Bereich unbebauter Flächen sind ggf. eingetretene Verdichtungen nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen • Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc. • Vermeidung von Schadstoffeintrag • Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken 	<p>Maßnahme A: Extensive Begrünung von Flachdächern mit einer Substratstärke von mind. 15 cm</p> <p>Maßnahme B: Gehölzpflanzung und Extensivierung von Wiesenflächen</p> <p>Maßnahme C: Grünlandextensivierung, Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland, Anlage von Hecken- und Blühstreifen</p> <p>Maßnahme D: Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland, Anlage von Streuobstwiesen, Hecken- und Blühstreifen</p>
	Vegetation und Kulturpflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - sehr hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe - kein Sonderstandort für die naturnahe Vegetation • Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur II <p>Die Bewertung der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als hoch eingestuft.</p>	Aufgrund der bisherigen Bewertung der Bodenfunktion und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als hoch und nachhaltig eingestuft.		

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) ³⁶	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN ³⁷	KOMPENSATIONS- MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
				<i>Vorhabensbedingt:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Überbauung der Niederungsböden der Rauns am Ortsrand um eine Veränderung des Boden-Wasserhaushaltes mit nachteiligen Folgen für abstromige Bereiche zu vermeiden (FNP) • Im Gewerbegebiet sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Lager- und Zufahrtsflächen, sowie für betriebliche Zwecke notwendigen Hofflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. • Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung (PFG 1 – 5) • Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum 	

8. ALTLASTEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück Nr. 1261 und 1261/1 liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort „AA Unter dem Saugarten“ (Flächennummer 2047 - 000).

Bewertung gemäß Altlastenkataster der unteren Rechtsbehörde:

Die Fläche wurde mit Datum 22.06.2005 auf Beweinsniveau 1 (BN1) in Korrektur der Bewertung vom 10.10.1994 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit „B – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze wurde die Fläche mit Bewertung vom 22.06.2005 in A Ausscheiden eingestuft.

Gemäß Auszug aus dem Kataster ist „Aus Sicht des Gutachters (ist) eine Gefährdung der Wirkungspfade auszuschließen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen auf der Fläche ist allerdings darauf zu achten, dass mit Bauschutt und Hausmüll vermengter Erdaushub auf einer dementsprechend zugelassenen Deponie entsorgt wird“.

Bei Nutzungsänderungen oder der Entfernung / Änderung der Oberflächenversiegelung ist zu bewerten, ob eine Gefahr für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser vorliegt.

Tiefbaumaßnahmen im Bereich des kartierten Standortes sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

(siehe hierzu: **Geologische Untersuchung**, Sickinger Umwelt- und Wasserwirtschaft (SUW), Bad Waldsee vom 22.10.2019)

Die orientierende Abfalluntersuchung erfolgte im Hinblick auf die Machbarkeit einer Sanierungsmaßnahme mittels einer Dekontamination mit einfachen Mitteln (Aushub und Entsorgung).

Sofern sich das Auftreten der Müllkomponenten auf das Umfeld der Schurfgruben S2 und S3 begrenzt kann bei einer angesetzten Fläche von 20 auf 30 Meter eine Abfallmenge in Zuordnung DK0 und größer von mindestens ca. 1.000 m³ angenommen werden.

Aufgrund der festgestellten Abfallmaterialien ist mit der unteren Rechtsbehörde zu klären, inwieweit eine Neubewertung der Altablagerung erforderlich ist.

Die Bestandsmessstelle GWM P4 liegt nach den Abstichmessungen vom November 2018 im unmittelbaren Abstrom der Auffüllung, so dass der unmittelbare, durch die Emission beeinflusste Abstrom der Altablagerung erfasst werden kann. Es sollte mit der unteren Rechtsbehörde abgestimmt werden, ob mittels Grundwassererkundung an GWM P4 eine Bewertung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser für die Altablagerung durchgeführt werden kann.

Nach Klärung der Bewertung kann hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise mit der Fläche der Altablagerung eine Entscheidung über einen monetären Einsatz zur Beseitigung durch Aushub und Entsorgung oder zu Belassen der Fläche im Altlastenkataster herbeigefügt werden.

9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Geltungsbereich

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

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Gewerbegebiet** (GE) gem. § 8 BauNVO fest.

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

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke soll den geplanten Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden. Bei der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Leutkirch in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten und Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen der Kernstadt. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter orientiert sich an der Immissionsbelastung seitens der Bahnstrecke, die Wohnnutzungen und darüber hinaus Beherbergungsbetriebe, Krankenanstalten und Sanatorien ausschließt.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche, gewerbliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich an den geplanten Straßenhöhen. Bei der künftigen Festlegung der EFH ist eine Abstimmung mit dem Bauamt Leutkirch notwendig.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt.

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

Außerhalb der **überbaubaren Grundstücksflächen** sind Zufahrten und Wege, Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO und Lagerflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zusätzlich soll angrenzend ein Parkierungstreifen mit Baumpflanzungen und begleitendem Gehweg errichtet werden. Die Parkierungstreifen mit Baumstandorten stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu beachten. Dies ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich und stellt sicher, dass vor senkrecht zur Straße angeordneten Garagen noch genügend Stauraum zur Verfügung steht.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen sowie von Straßenflächen über Regenwasserkanäle den geplanten Retentions- und Versickerungsbereichen im Osten des Plangebietes zuzuführen.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Festsetzungen von Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen ist zur Straßenraumgestaltung erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Zum Schutz von Wasserinsekten (Vermeidung von fehlgeleiteten Eiablagen) sollten Photovoltaikanlagen nicht mehr als 6% polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite ca. 3%). Dies ist nach dem Stand der Technik möglich, wenn z.B. PV-Elemente eine entspiegelte Oberfläche besitzen, aus Strukturglas sind und ein Kreuzmuster aufweisen.

Monokristalline PV-Elemente sind ebenfalls günstiger in dieser Hinsicht, als polykristalline.

Nutzung erneuerbarer Energien

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

Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Vorhandene Versorgungsleitungen im Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert und mit einem entsprechendem Leitungsrecht festgesetzt. Zwei erforderliche Umspannstationen wurden im Plan festgesetzt.

Altlasten

Im Plangebiet finden sich nach dem Altlastenkataster Verdachtsflächen, die gekennzeichnet wurden. Die Sanierung des Bereiches erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Verkehrslärm/Bahnlärm) sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wurden für das Plangebiet unterschiedliche Geräuschkontingente und Zusatzkontingente festgelegt, die einzuhalten sind. Darüber hinaus sind im Bereich GE3 offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Nachtnutzung unzulässig.

Gewerbebereiche unterschiedlicher Immissionsschutzfestsetzungen wurden durch entsprechendes Planzeichen voneinander getrennt.

Nachrichtliche Übernahme

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

Ebenfalls wurden die Wasserschutzgebiete „Leutkircher Heide“ und „Brunnen Unterzeil“ nachrichtlich übernommen.

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung, Dacheindeckung und Dachaufbauten** sowie zu **Werbeanlagen** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Flachdächer zu 100 % mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in Leutkirch sowie Flachdächer zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

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

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

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

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

Am 02.12.2019 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Saugarten“ gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 23.12.2019 bis 31.01.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am 13.07.2020 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Saugarten“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 12.08.2020 liegt der Bebauungsplan vom 21.08.2020 bis 25.09.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

11. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet (GE)	6,78 ha
GE1 - 1,18 ha	
GE2 - 3,00 ha (0,30 + 0,50 + 2,20)	
GE3 - 2,60 ha (2,35 + 0,25)	
Verkehrsflächen / P / Gehweg / Verkehrsgrün	0,65 ha
<u>öffentliche Grünflächen / Versickerungsflächen</u>	<u>1,05 ha</u>
Gesamtfläche	8,48 ha

12. ANLAGEN

12.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021

12.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021

12.3 Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd, Bad Wurzach vom 05.07.2019

12.4 Geologische Untersuchung, Sickinger Umwelt- und Wasserwirtschaft (SUW), Bad Waldsee vom 22.10.2019

12.5 Schalltechnisches Gutachten, Büro Accon GmbH, Augsburg vom 29.05.2020

B) UMWELTBELANGE

(siehe: Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 02.06.2021)

Zusammenfassung

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

Die Stadt Leutkirch plant westlich der Kernstadt zur Deckung der stetigen Nachfrage an Gewerbeflächen und des aktuellen Bedarfs die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt dabei 0,8.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,5 ha und besteht derzeit hauptsächlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen im Norden und Intensivgrünland im südlichen Bereich. Die Fläche wird im Norden durch den Heidweg und im Osten durch die bereits bestehende Hermann-Neuner-Straße sowie im Süden durch die Bahnlinie Wangen (Allgäu) – Memmingen begrenzt. Nach Westen hin schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließung erfolgt von der Hermann-Neuner-Straße in Form einer Stichstraße. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduziert sowie durch interne Ausgleichsmaßnahmen in Teilen ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden 948.752 Ökopunkte über externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

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

C) MONITORING-KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

Plan aufgestellt am: 02.06.2021

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

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

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

Langenargen

gez. Rainer Waßmann
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Leutkirch

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