

Gemeinsamer Ausschuss
der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Leutkirch – Aitrach – Aichstetten



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Laustanne / Erweiterung

Abschrift



Erläuterungen

Gefertigt:

Stadtbauamt, Leutkirch im Allgäu

Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 02.09.2011

Leutkirch, 15.12.2011

Gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Gez. Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

1. Erfordernis der Planung

Die Firma Wiedenmann Kieswerk GmbH & Co. KG möchte ihren Betriebsitz von Altmannshofen nach Leutkirch verlagern.

Der Betrieb beliefert regionale Betonfertigteilwerke, Transportbetonanlagen, Asphaltmischwerke und Bauunternehmen. Zentraler Ausgangspunkt ist dabei die Kiesaufbereitungsanlage am Standort Leutkirch Haid.

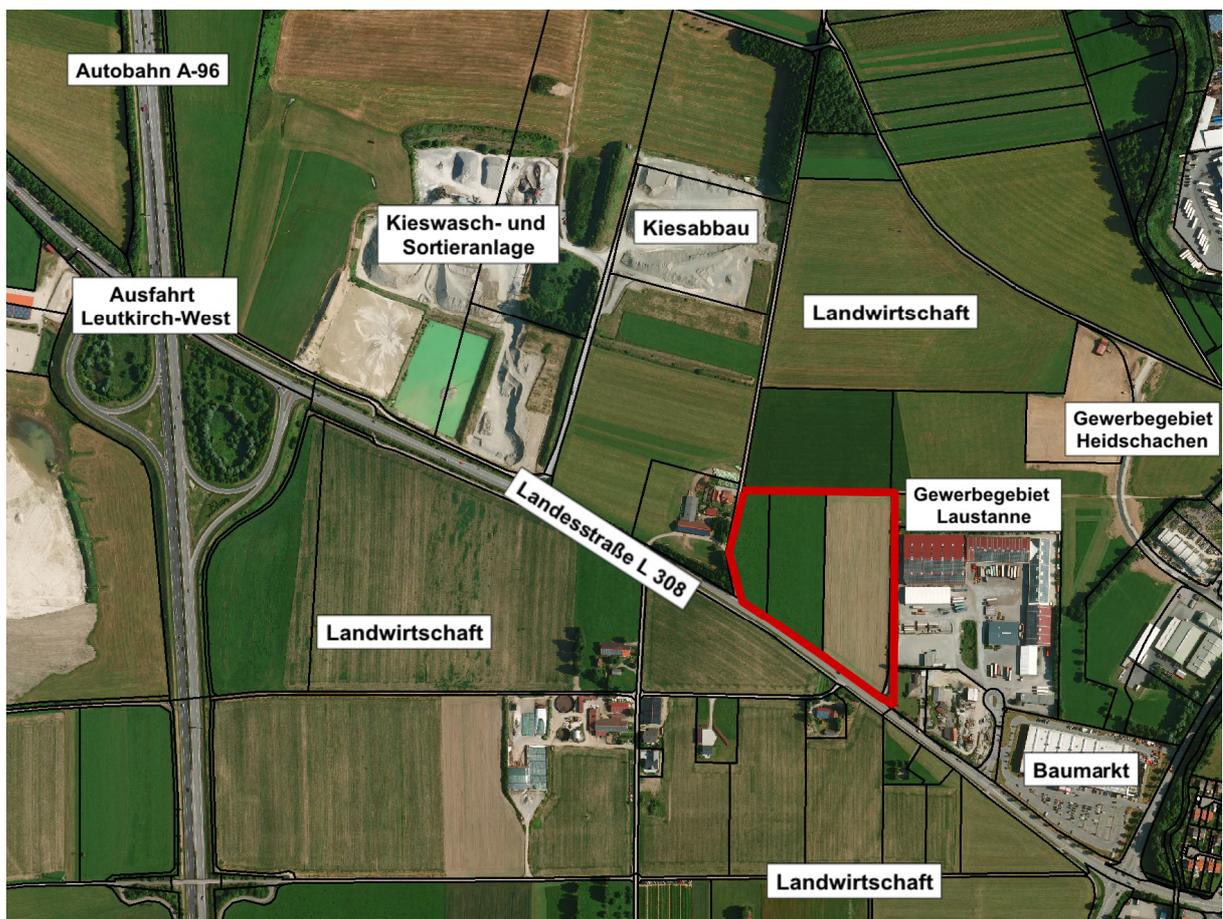
Am Betriebsitz in Altmannshofen sind die Verwaltung, der Fuhrpark mit Fahrzeughalle, die Werkstatt, sowie überdachte Lagerflächen angesiedelt.

Aufgrund der beengten Verhältnisse am Firmensitz in Altmannshofen sollen diese nach Leutkirch umgesiedelt werden. Die für die geplante Betriebsumsiedlung vorgesehenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Firma und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur betriebseigenen Kiesaufbereitungsanlage Leutkirch/Haid.

Die Flächen grenzen auch unmittelbar an das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Laustanne“. Für die Realisierung der Betriebsverlagerung sind die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erweiterung des Bebauungsplans notwendig.

2. Lagebeschreibung

Das Gelände befindet sich am westlichen Rand der Kernstadt Leutkirch an der Landesstraße L-308 und grenzt unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiet Laustanne, Heidschachen und an den Baumarkt.



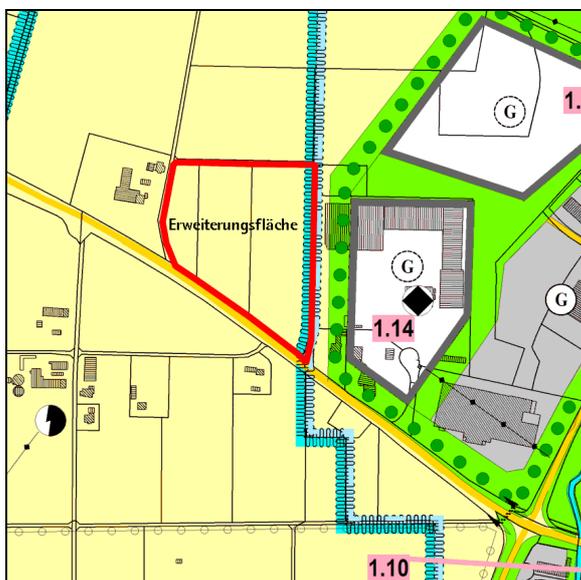
Übersichtslageplan

In westlicher Richtung befindet sich die betriebseigene Kiesabbau- und Kiesaufbereitungsanlage. Nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

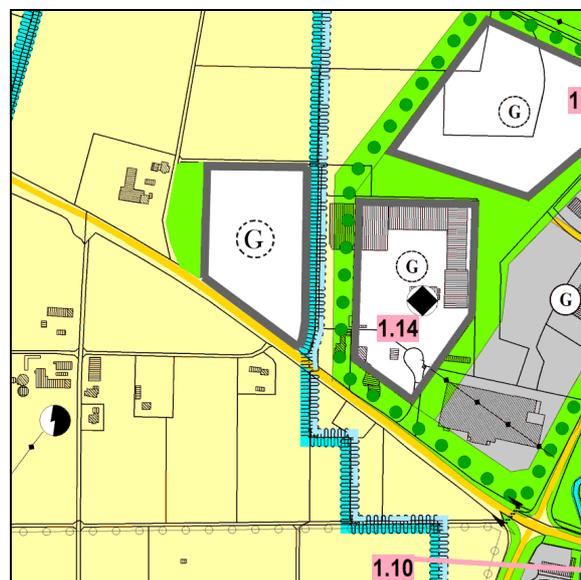
¹ Betriebsangaben

3. Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Die Erweiterungsflächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Durch die Änderung werden sie künftig als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

4. Altlastensituation

Nach der historischen Altlastenerkundung befinden sich auf dem Gelände des bestehenden und des zukünftigen Gewerbegebietes keine altlastenverdächtige Flächen.

5. Betroffene Belange

5.1 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen; die Abstände zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben sind bezüglich der Immissionen ausreichend.

5.2 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet. Darin wird auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten sein.

Nach einer ersten Einschätzung kann davon ausgegangen, dass es in den einzelnen Schutzgütern keinen wesentlichen Eingriff gibt. Der überwiegende Eingriff dürfte im Schutzgut Boden stattfinden. Die notwendige Eingriffskompensation wird deshalb entsprechend der vierstufigen Kompensationsregel (4KR) vorrangig im Schutzgut Boden erfolgen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bzw. die E/A-Bilanzierung wird getrennt nach Bodenfunktionen mit der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2006) durchgeführt.

Zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs im Schutzgut Boden wird der Boden während der Bauphase entsprechend den anzuwendenden DIN-Vorschriften fachgerecht behandelt. Damit wird dem Minimierungsgebot nach § 15 BNatSchG nachgekommen.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wird geklärt, ob durch den Eingriff, der durch die Bebauung der Fläche stattfindet, Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 44 (1) BNatSchG bzw. FFH Richtlinie 92/43 EWG Anhang IV a und b oder europäische Vogelarten entstehen. Es ist bekannt, dass die Belange des Artenschutzes nach § 44 (1) BNatSchG nicht abwägbare sind.

Nach einer ersten Abschätzung kann erwartet werden, dass von der Planung keine streng geschützten Arten betroffen sein werden. Sollte dennoch ein Eingriff vorliegen bedarf es immer der Ausnahme bzw. Befreiung.

Nach dem Zielartenkonzept des Landkreises grenzen unmittelbar an die Planungsfläche Flächen, auf denen die Zielarten Feldlerche (1. und 2. Priorität) und Neuntöter (3. Priorität) kartiert sind. Außerdem sind die Kiesgruben in der Umgebung als Lebensraumtyp für z.B. Kreuzkröte kartiert (1.Priorität).

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aller Voraussicht nach nicht im Plangebiet durchgeführt werden können. Es wird angestrebt, den externen Ausgleich möglichst im räumlichen Bezug zum Eingriffsort auf der Fläche der Leutkircher Heide umzusetzen. Sollte eine brauchbare Fläche zur Verfügung stehen, könnte diese entsprechend den Bedürfnissen der Zielart „Feldlerche“ entwickelt werden.

5.5 Grundwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des 2005 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Leutkircher Heide“.

Der Planbereich liegt darüber hinaus innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten Schutzzone III A des geplanten Brunnens „Unterzeil“. Die grundsätzlichen Anforderungen an einen nachhaltigen Grundwasserschutz in einer zukünftigen Schutzzone III A, insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, werden berücksichtigt.

5.6 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplans die Belange des Lärmschutzes zu beachten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Geländes an das Straßennetz erfolgt über eine neu zu schaffende Linksabbiegespur an der Landesstraße L 308.

Entlang der L308 ist aus verkehrsrechtlicher Sicht ein 20 Meter breiter Anbauverbotsstreifen erforderlich.

Die Herstellung der Erschließung soll über einen Erschließungsvertrag erfolgen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann mit einem Druckentwässerungssystem problemlos an das Abwassernetz angeschlossen werden.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird im Rahmen des erforderlichen und parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Wasserrechtsverfahrens geregelt

6.3 Regenwasser

Anfallendes Regenwasser der Dach- und befestigten Hofflächen soll über besondere Anlagen zur Versickerung gebracht werden. Aussagen über die Untergrundbeschaffenheit werden durch ein Bodengutachten erbracht. Darauf ist im Bebauungsplanverfahren zu achten.

6.4 Stromversorgung

Das Gewerbegebiet wird an das Stromnetz der EnBW angeschlossen, das entsprechend ausgebaut werden soll.

6.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Zur Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Anbietern entsprechende Verhandlungen geführt.