



ABSCHRIFT

Bebauungsplan „zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Textteil:

- 1 Rechtsgrundlagen
- 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
- 3 Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gemäß § 74 LBO mit Zeichenerklärung
- 4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung
- 5 Hinweise und Zeichenerklärung
- 6 Satzung
- 7 Begründung – Städtebaulicher Teil
- 8 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- 9 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
- 10 Begründung – Sonstiges
- 11 Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
- 12 Begründung – Bilddokumentation
- 13 Verfahrensvermerke

Lindau, 09.07.2020

Büro Sieber
Am Schönbühl 1
88131 Lindau (B.)

Planer: Dipl.-Ing. Merlin Rehmann



Leutkirch, 16.09.2020

Hans-Jörg Henle
Oberbürgermeister

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Landesbauordnung für Baden-Württemberg | (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für Baden-Württemberg | (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) |
| 1.7 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597) |

2.1 GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.2 **Überschreitung der
Grundfläche**

Eine Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4
S. 1 BauNVO ist nur bis zu 50 vom Hundert zulässig. Weitere Über-
schreitungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2, 2. HS BauNVO sowie auf
Grund von § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO sind nicht zulässig
(§ 19 Abs. 4 S. 3, S. 4 BauNVO).

2.3 Z

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.7. PlanZV, siehe Typenschablonen)

2.4 WH m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Die maximale traufseitige Wandhöhe bestimmt sich durch den Ab-
stand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt ist das mathematische Mittel der Höhen
(Oberkante Fahrbahnbelag) der an der Erschließungsstraße anlie-
genden Grundstücksgrenzen.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der Oberkante
der Attika des zweithöchsten Geschoßes; von außen sichtbare
Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit; Hauptgebäude
mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche
des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der da-
runter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist;
nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände
bis 0,20 m des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es
sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt):

dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.
- bei Hauptgebäuden mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablonen)

2.5 FH m

Firsthöhe als Höchstmaß

Die maximale Firsthöhe bestimmt sich durch den Abstand zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt ist das mathematische Mittel der Höhen (Oberkante Fahrbahnbelag) der an der Erschließungsstraße anliegenden Grundstücksgrenzen.

Ermittlung des oberen Bezugspunktes:

- bei Hauptgebäuden mit einem Terrassengeschoß: der höchsten Stelle des Gebäudes mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 0,75 m unterschritten werden; Hauptgebäude mit Terrassengeschoß sind solche, bei denen die Geschoßfläche des obersten Geschoßes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschoße ist; nicht-überdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschoßes des obersten Geschoßes bleiben unberücksichtigt.
- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der Oberkante des Dachfirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes senkrecht nach unten gemessen
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Gebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt) wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- bei Hauptgebäuden mit Tonnendach (sofern es sich nicht um Hauptgebäude mit Terrassengeschoß handelt): der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.6



Verkehrsflächen

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

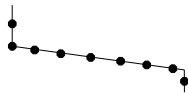
2.7

Bodenbeläge in dem Baugebiet

Bei einer Neubebauung von Flächen oder neuen Überplanung von bereits bebauten Flächen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB). Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Flächen sind nur in einer Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, sofern andere Belange nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.9



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu

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

3.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer und Wangener Straße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu.

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

3.2

Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten

Als Einfriedungen sind ausschließlich sichtoffene Zäune (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.3

Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze beträgt 1,7 pro Wohnung.

Der sich ergebende Wert wird nach den mathematischen Regeln gerundet.

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.4

Werbeanlagen

Werbetafeln und Schriftzüge sind nur mit einer maximalen Größe (Gesamtgröße aller Anlagen) von 0,70 m auf 0,30 m und nur an einer Hausseite im Bereich der Erdgeschossfassade an der Stätte der Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.5

Automaten

Automaten sind nur an Hauswänden zulässig.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.6 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht für Gebäude oder Zufahrten bzw. Terrassen oder Wege in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und zu pflegen. Ein oberstes Ziel der Stadt Leutkirch ist der Schutz von Arten, insbesondere der Bienen und Insekten im Allgemeinen. Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist daher nicht zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen mit Gabionenwänden und exotischen Gehölzen wie Thuja, Zypressen u.a. Zulässig sind nur heimische Pflanzen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**4.1 Wasserschutzgebiet
 "Leutkircher Heide"**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide" (Nr. 4.36.130). Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamtes Ravensburg vom 09.12.2005.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 10.3. PlanZV)

Hinweise:

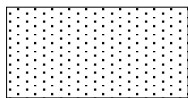
Die Grenzen der Schutzgebietszone liegen außerhalb des Planausschnittes.

4.2



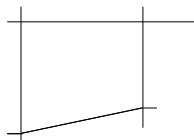
HQextrem (teils inner-, teils außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

7 0 8

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt im möglichen Überschwemmungsbereich bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem; Überflutungstiefe 0,1-0,3 m). Bis zu einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) wird der Bereich voraussichtlich durch das Hochwasserrückhaltebecken "Urlau" geschützt. Da ein Restrisiko jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, sollten im Rahmen einer Neubebauung von Grundstücken oder Überplanung von bereits bebauten Flächen mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt werden bzw. eine hochwassersichere Bebauung in Betracht gezogen werden.

Um entstehenden Schäden bei Hochwasser vorzubeugen, sind hochwasserangepasste Maßnahmen zum Objektschutz der Bebauung erforderlich. Für eine Hochwasser angepasste Bauweise wird auf die Arbeitshilfe "Hochwasserschutzfibel" herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen. Zusätzlich sind im Internet 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 78c WHG Abs. 2 die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b WHG (HQextrem HWGK) grundsätzlich verboten ist. Zudem ist in § 78c

Abs. 3 WHG auch die hochwassersichere Nachrüstung entsprechenden Anlagen in den genannten Gebieten geregelt und zu beachten.

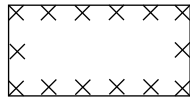
5.5 Bodenschutz

§ 1a (2 und 3) BauGB und ergänzend § 202 BauGB, §§ 1, 2 und 7 BBodSchG fordern einen sparsamen und schonenden (fachgerechten) Umgang mit dem Boden sowie einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion.

Bei einer Neubebauung von Grundstücken oder Überplanung von bereits bebauten Flächen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer "Bodenschutz beim Bauen", der über das Landratsamt Ravensburg bezogen werden kann.

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

5.6



Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Planzeichnung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 735/1) liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort, Tankstelle, Reifenhandel, Gartenstr. 2', Flächennummer 2069.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche ist die Altlastenproblematik erneut aufzugreifen. Abhängig von der Art der geplanten Nutzung sind die bodenschutz- und altlastenrechtlichen Vorgaben zu gewährleisten. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, Bau- und Umweltamt abzustimmen.

5.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gilt die "Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen), i.V.m. § 15 Landesbauordnung.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405, i. V. m. § 2 Abs. 5 Ausführungsverordnung zur Landesbauordnung sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

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

5.8 Versickerung

Die Dimensionierung und Gestaltung einer Sickeranlage ist der A 138 zu entnehmen. Die Versickerung hat über eine mind. 30 cm mächtige Bodenschicht zu erfolgen.

Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Sickeranlage. Es spricht jedoch nichts gegen den Einbau einer Zisterne mit Überlauf in eine Versickerungsanlage.

Für die Entwässerungskonzeption ist eine Aussage über die Untergrundbeschaffenheit (Bodendurchlässigkeit, Altlasten, Flurabstand) z.B. durch ein Bodengutachten zu erbringen.

Drainagen sind nicht zulässig. Abwasserverordnung § 3.

Ist die modifizierte Entwässerung nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich (z.B. kein Vorfluter, kein sickerfähiger Untergrund), so muss ein Nachweis der Unverhältnismäßigkeit geführt werden. § 55 (1) WHG

Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink, Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss. Deshalb sind diese in Baugebieten mit Versickerung zu vermeiden. Leitfaden: Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung, DWA-A 138. Die Versickerung von Metalldächern bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und müssen aus Gründen des Gewässerschutzes deshalb vermieden werden.

Alternative Materialien sind: Aluminium, beschichtetes Zink, oder Aluminium und Kunststoffteile.

5.9 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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 (gem. § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)). Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

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

Ebenfalls sind Rodungen ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Vor der Rodung sind die Gehölze auf Stamm- und Asthöhlen zu untersuchen, um sicherzugehen, dass keine Ruhestätten höhlenbewohnender Tierarten zerstört werden.

Für den Artenschutz sehr wertvolle Bäume sollten erhalten und ggf. durch ein Pflanzenerhaltungsgebot gemäß § 9 Ziff. 25 b) BauGB gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hasenweiler-Schottern mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastenabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshori-

zontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.10 Plangenaugigkeit

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

5.11 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinanderliegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Stadtrat der Stadt Leutkirch den Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in öffentlicher Sitzung am 30.07.2020 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und den örtlichen Bauvorschriften hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 09.07.2020.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 09.07.2020.

Dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hierzu wird die jeweilige Begründung vom 09.07.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften

- Zur Einfriedung
- Zur Anzahl der Stellplätze
- Zu Werbeanlagen

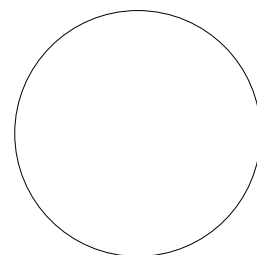
nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu und die örtlichen Bauvorschriften hierzu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Leutkirch, den 16.09.2020

gez.
(H.-J. Henle, Oberbürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen "Herlazhofer Straße" und "Wangener Straße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu. Der Geltungsbereich verläuft westlich der "Herlazhofer Straße", nördlich des "Ringwegs" und südlich der "Tautenhofer Straße" und "Furtenbachstraße". Westlich wird der Geltungsbereich teils durch die Maucherstraße und teils durch die westliche Bebauung an der Straße begrenzt.
- 7.1.1.2 Der Bereich zwischen der Herlazhofer und Wangener Straße ist durch teilweise relativ große Grundstücke und Gebäude geprägt. Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Innenbereich mit Bestandsbebauung, bestehend aus Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und teilweise gewerblichen Nutzungen. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung, ein einheitliches Festsetzungskonzept zu schaffen.
- 7.1.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche und gemischte Bauflächen dar.
- 7.1.1.4 Die planungsrechtlichen Vorschriften sind bewusst zurückhaltend gestaltet und beschränken sich im Wesentlichen auf die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Wand- und Firsthöhe und Zahl der Vollgeschosse). Diese Festsetzungen sind ausreichend, um den städtebaulichen Charakter des Plangebietes maßvoll zu steuern.
- 7.1.1.5 Um einen hinreichenden städtebaulichen Rahmen für die Weiterentwicklung zwischen der "Herlazhofer Straße" und der "Wangener Straße" zu schaffen, werden örtliche Bauvorschriften getroffen. Diese gewähren der Bauherrschaft allerdings genügend Flexibilität bei der Gestaltung der Gebäude.
- 7.1.1.6 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplans "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- 7.1.1.7 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen der "Herlazhofer Straße" und der "Wangener Straße" der Stadt Leutkirch i. Allgäu.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft westlich der "Herlazhofer Straße", entlang an der "Wangener Straße", der "Furtenbachstraße", der "Tautenhofer Straße" und nördlich des "Ringwegs" bis zur "Maucherstraße".

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 706, 706/1, 708/2, 708/3, 709, 710, 711, 719, 719/4, 719/6, 720, 720/2, 720/3, 720/4, 720/5, 720/6, 720/7, 720/8, 720/9, 720/10, 720/11, 721/1, 721/2, 721/3, 721/4, 721/6, 721/7, 722 (Teilfläche), 722/1, 722/2, 722/3, 722/4, 722/5, 722/6, 722/7, 722/8, 722/9, 722/10, 723/1, 723/2, 723/3, 723/4, 725, 726/1, 726/2, 726/3, 726/4, 726/5, 726/06, 726/07, 726/10, 726/11, 726/13, 726/14, 726/15, 727/2, 728/1, 728/2, 729/1, 729/3, 729/2, 732, 732/1, 732/2, 733/1, 733/2, 733/3, 733/5, 733/6, 734, 735/1, 735/3, 735/4, 735/5, 736/4, 736/5, 736/2, 736/3, 737/2, 737/3, 737/4, 737/6, 737/8, 737/9, 737/1, 997/1, 997/2, 997/3, 997/4, 997/5, 997/7, 997/8, 998/1, 998/2, 998/3, 999/1, 999/2, 999/3, 999/4, 999/5, 1000, 1001/3, 1001/4, 1001/6, 1001/7, 1001/9, 1001/1, 1001/10, 1001/12, 1001/13, 1002, 1002/1, 1002/2, 1002/03, 1002/5, 1002/7, 1002/8, 1002/6, 1003, 1004, 1004/1, 1004/2, 1004/4, 1004/5, 1004/5, 1004/6, 1004/7, 1005, 1006/1, 1006/2, 1006/4, 1006/6, 1006/5, 1007/1, 1007/2, 1007/4, 1007/5, 1007/6, 1009/2, 1009/3, 1009/4, 1009/5, 1010/2, 1010/3, 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1013/1, 1013/2, 1013/3, 1014/1, 1014/2, 1014/3, 1014/4, 1015/1, 1015/2, 1015/3, 1015/4, 1016/2, 1024/8, 1024/12, 1130/3.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Lage innerhalb der Leutkircher Heide geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche Bestandsgebäude, mit für die Stadt Leutkirch" prägendem Charakter.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Das vorliegende Gebiet ist derzeit durch eine inhomogene Bebauung geprägt. Für dieses Gebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Im westlichen Bereich des überplanten Gebietes des Typ 1 befinden sich vermehrt Einfamilienhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und wenige gewerbliche Kleinbetriebe. Im mittleren und östlichen Bereich des Plangebietes im Typ 2 und Typ 3 befinden sich vermehrt Mehrfamilienhäuser, weniger Einfamilienhäuser und mehrere gewerbliche Kleinbetriebe. Es gibt innerhalb dieses Gebietes auch eine gewisse Anzahl von Baulücken, die für eine Nachverdichtung im Sinne des Flächensparens geeignet sind. Eine Nachverdichtung wird aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich befürwortet. Aufgrund der besonderen Lage und der teilweise besonders großen Grundstücke besteht die Gefahr, dass mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke vermehrt Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, bei denen der Grundsatz des Einfügens auf ein Maximalmaß definiert wird. Dies würde dem Charakter des Gebietes widersprechen. Dabei ist die innere Erschließung des Gebietes durch beengte Straßenräume charakterisiert. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten ist die Erschließungssituation in ihrem derzeitigen Ausbauzustand nicht auf eine verdichtete Bauweise ausgelegt. Bei einer zu hohen Nachverdichtung mit städtisch wirkenden Strukturen wäre an dem vorliegenden Standort mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Stadt Leutkirch i. Allgäu sieht daher die Notwendigkeit bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet gewährleisten zu können, die sowohl den Erhalt der städtebaulichen Situation als auch eine maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeit, zum Ziel hat.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"
 - 2.5.9 Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können. Mittelbereiche sollen im ländlichen Raum mindestens 35.000 Einwohner umfassen.
 - 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse
"Landesentwicklungsachsen" (Lindau/B.-) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu (-Memmingen);
 - 2.6.4 Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in

den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- 7.2.3.2 Mit der vorliegenden Planung sollen moderate Nachverdichtungspotenziale gesteuert werden. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).
- 7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben nach der Verbindlichkeitserklärung vom 04.04.1996 des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben nicht berührt.
- 7.2.3.4 Die Stadt Leutkirch i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da im Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, wird an den vorliegenden Darstellungen festgehalten. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.
- 7.2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG).
- 7.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Bestandsüberplanung mit Prüfung der möglichen Nachverdichtungspotenziale. Eine Prüfung anderweitiger Standorte ist somit nicht notwendig.
- 7.2.4.2 Durch den einfachen Bebauungsplan soll zwischen der "Herlazhofer Straße" und der "Wangener Straße" der städtebauliche Bestand sowie die damit verbundenen Nachverdichtungspotenziale überprüft werden. Für die Grundstücke, die Baulücken darstellen und auch für die bebauten Grundstücke im Plangebiet sollen eine dem Standort städtebaulich angemessene Nutzungsdichte festgesetzt und gleichzeitig maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

7.2.4.3 Bei der Entscheidung, einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, die Festsetzungsdichte auf die jeweiligen Erfordernisse hin anzupassen. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des überplanten Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren.

7.2.4.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei etwa 31.222 m² und folglich zwischen 20.000 m² - 70.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Für den Bereich ist keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Bebauung muss sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die Festsetzung von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen.

- Durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1, 2 und 3 ist eine von den Grundstücksgrößen abhängige Zielvorgabe getroffen. Für den Typ 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,30 festgelegt, da hier weitestgehend Einfamilienhäuser bestehen, die größtenteils bereits eine Grundflächenzahl von weniger als 0,30 besitzen. Für den Typ 2 und Typ 3 sind Grundflächenzahlen von 0,40 festgelegt. In diesem Bereich bestehen vermehrt höhere Grundflächenzahlen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der bestehenden Bebauung. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten.
- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Wand- und Firsthöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben. Für

den Typ 1 ist das Höchstmaß der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt, für den Typ 2 und Typ 3 ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse drei. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse entspricht der zumutbaren Anzahl die in den Bereichen der jeweiligen Gebäudetypen, unter Berücksichtigung des Bestandes und einer effektiven Nachverdichtung, als sinnvoll angesehen werden. Da sich im Bereich des Typ 1 vermehrt Einfamilienhäuser, einige Mehrfamilienhäuser und wenige gewerbliche Kleinbetriebe befinden ist in diesem Bereich lediglich eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen.

- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über dem natürlichen Gelände schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Für den Typ 1 sind Maximalhöhen von 7,00 m (WH) und 10,00 m (FH) festgesetzt. In diesem Bereich sind auch deutlich niedrigere Gebäude im Bestand. Lediglich vier Gebäude werden eingeschränkt. Im Bereich des Typ 2 bestehen höhere Gebäude, sodass die maximale Wand- und Firsthöhe auf 7,50 m (WH) und 11,00 m (FH) festgesetzt wurde. Im Bereich des Typ 3 sind deutlich höhere Gebäude im Bestand. Hier wird die maximale Wand- und Firsthöhe auf 9,00 (WH) und 12,50 (FH) festgesetzt. Hier werden drei Gebäude eingeschränkt. Die eingeschränkten Gebäude stellen teilweise eine städtebauliche Fehlentwicklung früherer Zeiten dar. Bei einem Neubau müssen die Festsetzungen eingehalten werden. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.
- Es wurde die Möglichkeit einer Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen in Bezug auf die Grundstücksgröße überprüft. Da die höher ausgenutzten Grundstücke ebenso einen Rahmen für die Festsetzung vorgeben und im Ergebnis deshalb eine sehr hohe Anzahl an Wohnungen auf den großen Grundstücken möglich wäre, wurde diese Festsetzung im weiteren Planungsprozess verworfen. Statt der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird die Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der Stellplätze als regulierende Maßgabe gesehen.

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine zusätzliche Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 7.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreichbar.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Wangener Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Festhalle" an der "Herlazhofer Straße" gegeben. Der Bahnhof Leutkirch ist ca. 500 m von dem Plangebiet entfernt.
- 7.2.7.3 Um die innere Erschließung des Gebietes nicht weiter zu belasten, wurde eine Regelung zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze getroffen, die eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Verkehrsraum verhindern soll.
- 7.2.7.4 Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind darüberhinausgehende Regelungen der verkehrlichen Erschließung, wie etwa Abstandsflächen etc., nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese sind im späteren Genehmigungsverfahren zu prüfen.

7.2.8 Immissionsschutz

- 7.2.8.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm und/oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Immissionen sind nicht erkennbar gegeben.
- 7.2.8.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Fl.-Nr. 735/1 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort "Tankstelle, Reifenhandel, Gartenstr. 2" (Flächennummer 2069). Dies ist im Plan entsprechend hinweislich gekennzeichnet.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt im Geltungsbereich über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Der zu überplanende Bereich zwischen der "Herlazhofer Straße" und der "Wangener Straße" ist an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.10 Altlasten

7.2.10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 735/1) liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort, Tankstelle, Reifenhandel, Gartenstr. 2', Flächennummer 2069.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche wird die Altlastenproblematik erneut aufgegriffen.

7.2.11 Gebäudetypen

7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im westlichen Bereich vorgesehen. In diesem Bereich befinden sich vermehrt Einfamilienhäuser, wenige Mehrfamilienhäuser sowie wenige gewerbliche Kleinbetriebe. Daher ist in diesem Bereich das Maß der baulichen Nutzung niedriger als in den Bereichen des Typ 2 und Typ 3 festgesetzt. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
- Typ 2 ist im mittleren Teil der Planung vorgesehen. Dieser Bereich beinhaltet einige Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser und vereinzelt gewerbliche Kleinbetriebe. Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen ist in diesem Bereich neben einer Grundflächenzahl von 0,4 auch eine dreigeschossige Bebauung zugelassen.
- Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ. Typ 3 ist im östlichen Bereich des Plans vorgesehen und dient, aufgrund seiner Wand- und Firsthöhen, der effektiven Ausnutzung der Nachverdichtungspotentiale.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

8.1.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB

- 8.1.1.1 Da durch den Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m² festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (Fassung vom 19.07.2017). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalles, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dadurch kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

8.1.2 Umweltprüfung

- 8.1.2.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

8.1.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 8.1.3.1 Es ist eine Abarbeitung und Prüfung des durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffs erforderlich. Hierbei erfolgt eine Betrachtung bzw. ein Vergleich des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB und der durch den Bebauungsplan sodann zulässigen Grundflächenzahl. Sofern davon ausgegangen werden kann, dass durch die Überplanung des Gebietes keine weitreichenderen Eingriffe als nach derzeitigen Recht möglich sind, wird ein Ausgleich nicht als erforderlich angesehen.

In Betrachtung der Planfläche werden drei Bereiche unterteilt. Der westliche Teil des Geltungsbereiches entlang der "Loystraße", "Lauthstraße" sowie "Maucherstraße" kann eine bestehende Bebauung vorgefunden werden, dessen Baurechte nach § 34 BauGB in etwa einer GRZ von 0,30 entsprechen (z.B. Fl.-Nrn. 999/3 und 1002/1 mit einer GRZ von jeweils 0,31). Im mittleren und östlichen Bereich der Planfläche entspricht die Bebauung in etwa einer GRZ von 0,40 (z.B. Fl.-Nr. 737/3 mit einer GRZ von 0,37).

Die Bereiche, welche bereits bebaut sind bzw. Baurecht besteht (Innenbereich nach § 34 BauGB) halten sich mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 die Waage, weshalb kein separater Ausgleich für die Planfläche notwendig ist. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 dem möglichen Höchstmaß gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete, so dass hier lediglich eine sinnvolle und moderate Nachverdichtung ermöglicht wird, welche nach Auffassung der Stadt auch im Rahmen der Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB zulässig wäre.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme

- 8.2.1.1 Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südöstlich der Altstadt gelegenen Teil des Stadtgebiets von Leutkirch i. Allgäu. Das Gebiet wird von Norden durch die "Wangener Straße", im Osten durch die "Herlazhofer Straße", im Süden durch den "Ringweg" und im Westen durch die "Maucherstraße" eingeschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, sind im Plangebiet mehrere Erschließungsstraßen vorhanden. Das Gebiet weist keine deutlichen Veränderungen der Topografie auf. Im Allgemeinen ist das Plangebiet trotz der überwiegenden Bebauung durch die privaten Gärten recht gut durchgrünt. Insbesondere in den Bereichen der wenigen noch vorhandenen Baulücken gibt es weitere Grünstrukturen.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Gebiet handelt es sich um eine Überplanung von Bestandgebäuden. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung und der größtenteils intensiven Flächennutzung in den Ziergärten unterliegt das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet einer erheblichen Vorbelastung. Bereiche mit naturnaher Vegetation sind kaum vorhanden. In den Gärten ist neben den Ziergehölzen und -stauden vorwiegend mit ubiquitären, für den Siedlungsraum typischen Pflanzenarten sowie mit den üblichen siedlungstypischen Vogelarten zu rechnen.
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop ("Gehölzstreifen an der Rauns s. und sw von Leutkirch", Nr. 1-8126-436-0076) befindet sich ca. 680 m westlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst liegt in der Schutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes "Leutkircher Heide" (Nr. 436130).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht wird das Plangebiet der Moränenlandschaft des Voralpenlandes zugeordnet, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Das gesamte Gebiet der Leutkircher Heide wurde in der Würmeiszeit durch die Gletscherflüsse mit großen Mengen Schotter und sandigen Kiesen aufgefüllt. Im Untergrund sind daher gem. Bodenübersichtskarte (M 1: 50.000) vorwiegend fluviale Schotter und/oder Sande alpiner und lokaler Provenienz zu erwarten. Aus diesen Schottern haben sich ursprünglich Braunerden-Parabraunerden entwickelt. Da es sich vorliegend um die Überplanung von Bestandsgebäuden handelt, ist der größte Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen

und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Die Böden sind derzeit sehr in ihrer Funktion eingeschränkt und können nur bedingt als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf fungieren. Auch im Bereich der privaten Gärten ist davon auszugehen, dass die Bodenbedingungen stark anthropogen geprägt sind, da es umfangreiche Bodenumlagerungen gab und es unter Umständen Rückstände von Dünger- oder Pflanzenschutzmitteln aus der gartenbaulichen Nutzung gibt. Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Straßen ist der Boden ebenfalls vollständig versiegelt und funktionslos.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die vorhandene Bebauung sind die Wasserversorgung und Abwasserableitung bereits ausreichend geregelt. Der Geltungsbereich liegt im möglichen Überschwemmungsbereich bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem; Überflutungstiefe 0,1-0,3 m). Bis zu einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) wird der Bereich voraussichtlich durch das Hochwasserrückhaltebecken "Urlau" geschützt. Da ein Restrisiko jedoch nicht ausgeschlossen werden kann und im Extremfall geringe Überflutungen möglich sind, sollten im Rahmen einer Neubebauung von Grundstücken oder Überplanung von bereits bebauten Flächen mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt werden bzw. eine hochwassersichere Bebauung in Betracht gezogen werden.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die vorhandene Bebauung kann eine gewisse Vorbelastung für das Schutzgut festgestellt werden. Durch die überwiegende Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt, die Verdunstung ist eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima. Da große Offenbereiche fehlen, kann sich im Plangebiet keine Kaltluft ausbilden. Die vorhandenen Gehölze produzieren ein gewisses Maß an Frischluft und werten die sonst durch Abgase belastete Luft etwas auf.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet selbst ist auf Grund der innerörtlichen Lage für das Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung. Das Landschaftsbild ist derzeit bereits durch die bestehende Bebauung geprägt und durch die angrenzende Bebauung nicht aus der freien Landschaft einsehbar.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung einer GRZ von 0,30 bzw. 0,40 ist es für manche Anwohner möglich, eine Erweiterung der bestehenden Gebäude vorzunehmen. Zudem können bestehende Baulücken durch weitere Bebauung entfallen. Durch die ermöglichte Erweiterung bzw. Nachverdichtung gehen weitere Freiflächen und somit Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten verloren. Erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen sind

jedoch nicht zu erwarten, da lediglich geringwertige Lebensräume auf Siedlungs- und Infrastrukturflächen (z.B. Zierrasen, kleine Gehölzrabatten, Tritt- und Ruderalpflanzen auf Straßenbegleitflächen) sowie bereits befestigte bzw. versiegelte Flächen zusätzlich überbaut werden können.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Die im Umfeld vorhandenen Biotop und Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden weiter beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Im Verhältnis zur bereits versiegelten Fläche ist die mögliche Neuversiegelung jedoch unbedeutend.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Eine ermöglichte Nachverdichtung und Erweiterung von Bestandsgebäuden führen zu einer weiteren Versiegelung offener Bodenflächen. Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch den Verlust einzelner Bäume kann es zu einer weiteren Beeinträchtigung der Luftqualität kommen und es wird die Bildung von Frischluft heruntergesetzt.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Landschaftsbild erfährt durch die Planung keine weitere nennenswerte Beeinträchtigung.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Einfriedungen, zu der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze, zu Werbeanlagen und Automaten, um Beeinträchtigungen des Umfeldes zu vermeiden.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

9.1.3 Werbeanlagen

- 9.1.3.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen hinsichtlich des Erscheinungsbildes (Form, Format) sowie durch das Verbot des Einfügens freistehender Werbeanlagen soll auf eine maßvolle Ausgestaltung hingewirkt werden. So wird sichergestellt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9.1.4 Automaten

- 9.1.4.1 Die Beschränkung zu Automaten bewirkt, dass nicht zu viele Elemente der Stadtmöblierung das vorhandene Straßenbild überprägen.

9.2 Sonstige Regelungen**9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Der erste Faktor führt dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Möglichkeiten zur Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 10,36 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Öffentliche Verkehrsflächen	1,41	13,6 %
Fläche ohne festgesetzte Art der Nutzung Typ 1	4,47	43,1 %
Fläche ohne festgesetzte Art der Nutzung Typ 2	2,37	22,9 %
Fläche ohne festgesetzte Art der Nutzung Typ 3	2,11	20,4 %

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Städtische Abwasserbeseitigung
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Leutkirch i. Allgäu

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der EnBW.

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Ravensburg

10.2.3 Anhang

10.2.3.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang

10.2.3.2 Hinweisplan mit Überschreitungen zu den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand.

10.2.4 Zusätzliche Informationen

10.2.4.1 Planänderungen

10.2.4.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Leutkirch beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 13.03.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2020 enthalten):

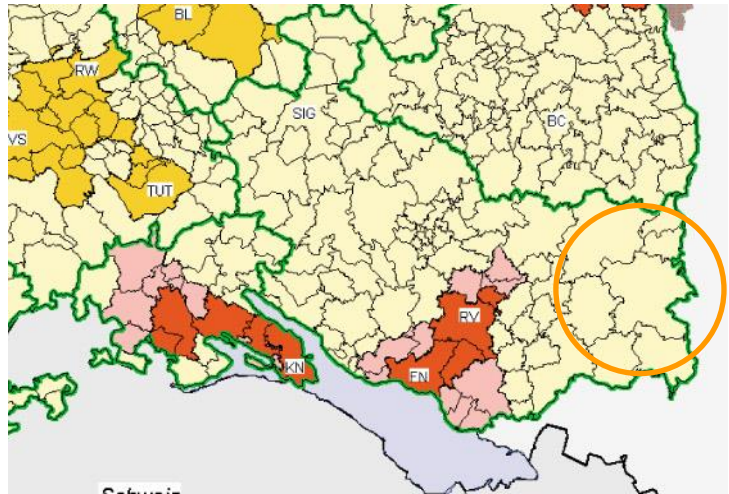
- Aufnahme eines dritten Gebäudetyps
- Änderungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhen
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zu Flächen, welche im Falle eines HQextrem betroffen wären
- Ergänzung des Hinweises zu umweltgefährdenden Stoffen
- Ergänzungen des Hinweises zum Hochwasser
- Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.4.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates Leutkirch beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.07.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen

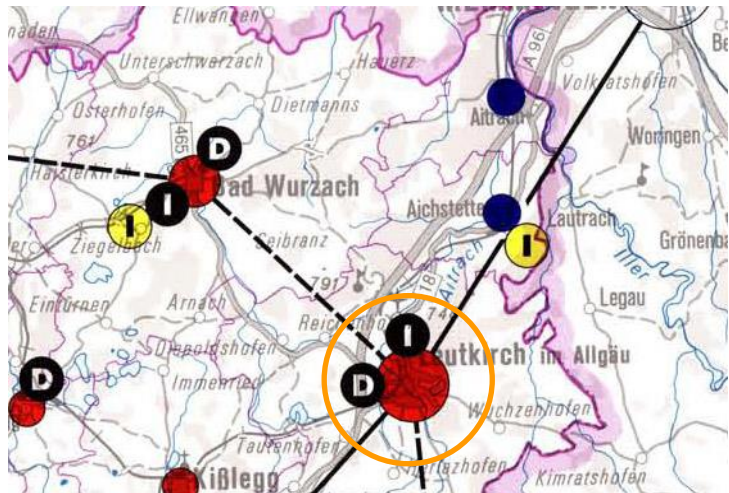
sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.07.2020 enthalten):

- Redaktionelle Änderungen

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



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



Auszug aus dem rechts-
gültigen Flächennut-
zungsplan, Darstellung
als Wohnbaufläche (W)
und gemischte Bauflä-
chen (M)



Blick entlang der "Furtenbachstraße" Richtung Westen auf Mehrfamilienhäuser



Blick von Norden entlang der "Wilhelmstraße"



Blick auf die "Wilhelmstraße" von Nordosten



Blick von Norden entlang
der "Loystraße" auf Einfamilienhäuser



Blick von Westen entlang
der "Wangener Straße"



Blick von Osten, auf die
Kreuzung "Tautenhofer
Straße" und "Loystraße"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2016. Der Beschluss wurde am 19.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 19.09.2017 bis 10.10.2017 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 (Billigungsbeschluss vom 05.03.2018; Entwurfsfassung vom 24.01.2018; Bekanntmachung am 16.03.2018) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.09.2017 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.03.2018 (Entwurfsfassung vom 24.01.2018, Billigungsbeschluss vom 05.03.2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 09.07.2020.

Leutkirch, den 31.07.2020

gez.
(H.-J. Henle, Oberbürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom 09.07.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.07.2020 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Leutkirch, den 31.07.2020

gez.
(H.-J. Henle, Oberbürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Zwischen Herlazhofer Straße und Wangener Straße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Leutkirch, den 16.09.2020

gez.
(H.-J. Henle, Oberbürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.01.2018

Plan geändert am: 13.03.2020

Plan geändert am: 09.07.2020

Planer:

gez.
(i.A. Dipl.-Ing. M. Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

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