

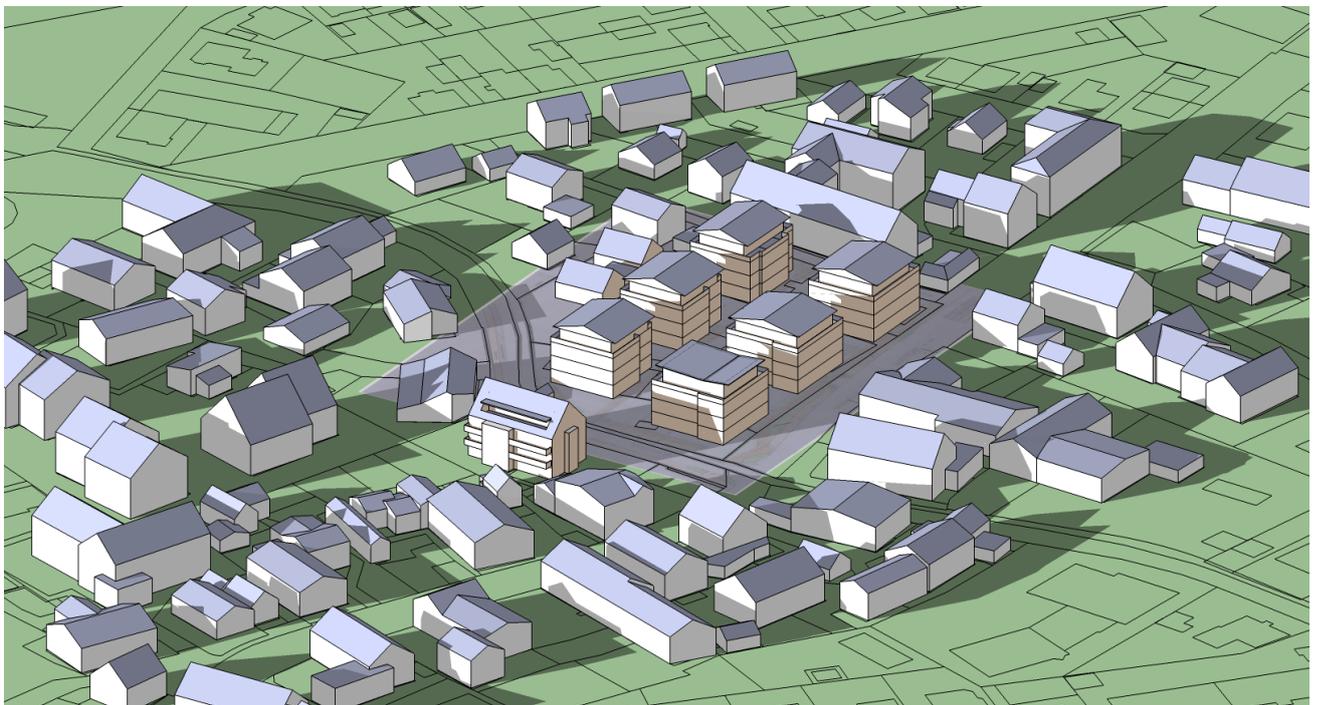
Große Kreisstadt Leutkirch im Allgäu

Gemarkung Leutkirch Landkreis Ravensburg



Bebauungsplan Memminger Straße / Schleifweg

Abschrift



Begründung

Gefertigt:

Stadt Leutkirch im Allgäu
Stadtplanung, Natur und Umwelt

Leutkirch im Allgäu, 29.03.12
Geändert 07.09.2012

gez. Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 15.01.2013

gez. Hans-Jörg Henle,
Oberbürgermeister

Anlass der Planung



Übersichtslageplan

Im Bereich Memminger Straße / Ecke Schleifweg befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Ihre Bausubstanz ist unzureichend. Nach dem Erwerb durch einen örtlichen Bauträger sollen auf dem Gelände 6 Mehrfamilienhäuser mit je 7 Wohnungen und zwei Einfamilienhäuser erstellt werden.

Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB. Es wird deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Einfügung in die Bauleitplanung

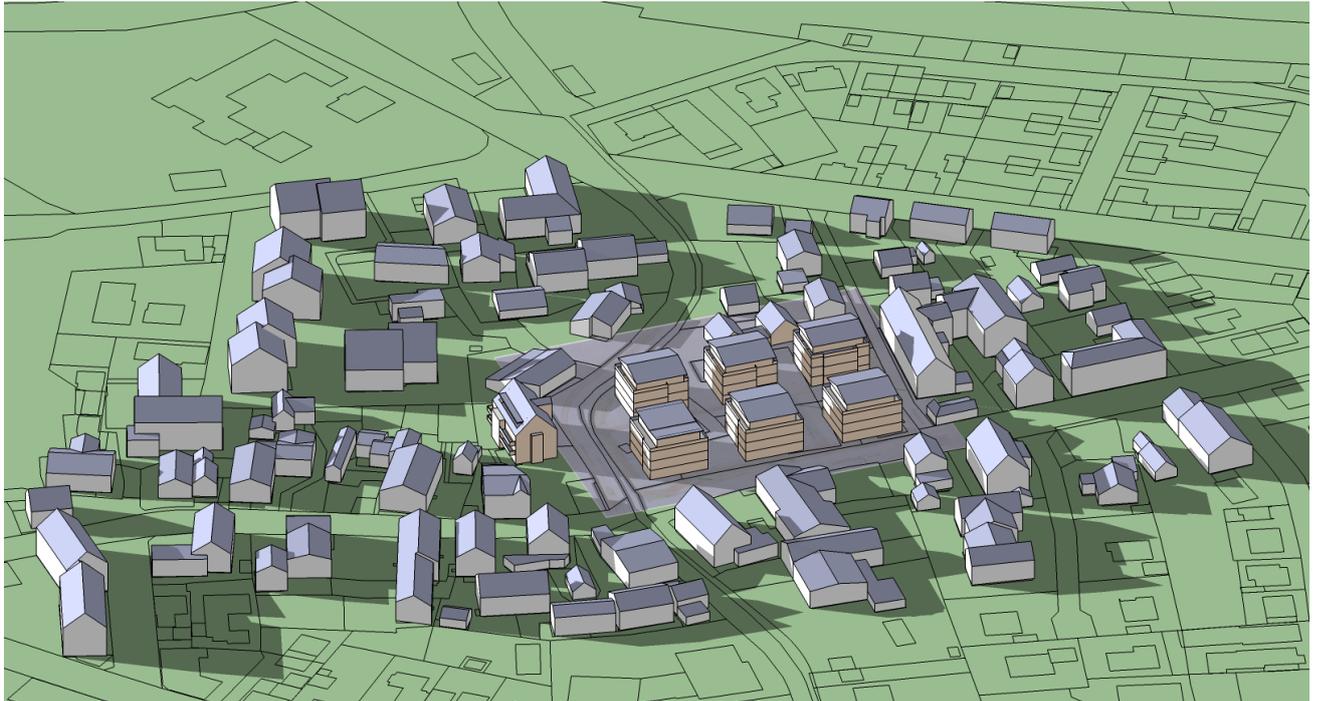


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung ist mit dem bisherigen Bestand begründet. Im Zuge der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird eine Anpassung (Ausweisung als Wohnbaufläche) erfolgen.

Der Bebauungsplan ist dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungskonzept



Bebauungskonzept Ansicht von Osten mit Sonnenstand 12:00 Uhr am 21.12.

Das Bebauungskonzept sieht für das Gelände die Errichtung von insgesamt sechs Mehrfamilienhäusern und zwei Einfamilienhäusern vor. Im Sinne einer optimalen Verdichtung werden dreigeschossige Gebäude mit Dachausbau (III+D) zugelassen. Dies entspricht auch dem derzeitigen Bestand in der näheren Umgebung. Die umliegenden Gebäude haben folgende Höhen:

- Memminger Straße 53: Firsthöhe 12,00 Meter, Traufhöhe 6,50 Meter (Bezogen auf Mittelhofer Weg), 3180 m³ umbauter Raum;
- Memminger Straße 44: Firsthöhe 11,50 Meter; Traufhöhe: 6,30 Meter; 2.630 m³ umbauter Raum;
- Memminger Straße 44/1 und 44/2: Firsthöhe 11,00 Meter; Traufhöhe 6,50 Meter; 5.100 m³ umbauter Raum ;
- Memminger Straße 36: Firsthöhe: 11,50 Meter, Traufhöhe: 6,90 Meter; 2.690 m³ umbauter Raum
- Sonnengässle 5: Firsthöhe 13,65 Meter; Traufhöhe: 8,50 Meter; 4.290 m³ umbauter Raum;
- Schleifweg (genehmigter Neubau): Firsthöhe: 13,60 Meter; Traufhöhe: 8,50 Meter, 3.610 m³ umbauter Raum);

Die Gebäude fügen sich demnach in die Umgebung ein.

Weiterhin wird die Höhenentwicklung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 Metern für die Mehrfamilienhäuser und von 8,50 Metern für die Einfamilienhäuser begrenzt.

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Sie dienen der Regelung der Baugestaltung und zur Regelung über die Stellplatzverpflichtung.

Grundriss- und bautechnisch bedingt wird bei der Planung der Bauvorhaben das Maximum an möglichen PKW-Stellplätzen nachgewiesen. Danach ergibt sich ein Schlüssel von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit. Da es sich bei Vorhaben um altersgerechte und barrierefreie Wohnungen mit Aufzug und Tiefgarage handelt, wird davon ausgegangen, dass der Bedarf mehr als gedeckt sein wird, weil manche Bewohner gar keinen Stellplatz benötigen und auch nicht in Anspruch nehmen werden. Oberirdisch werden 16 Parkplätze vor allem für Besucher hergestellt. Diese Parkplätze befinden sich teilweise auf öffentlichem Grund; zur Herstellung ist der Abschluss eines entsprechenden Vertrages erforderlich.

Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine negativen ökologischen Auswirkungen zu befürchten sind, wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Belange des Artenschutzes bei der geplanten Bebauung nicht tangiert sind.

Die Fläche ist von allen Seiten von Straßen und/oder Wohnbebauung umgeben. Früher wurden die Flächen gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, die Gärten sind zugewachsen.

Es liegen keine Nachweise und Meldungen über das Vorkommen von seltenen und geschützten Tierarten vor. Bei Begehungen konnten keine geschützten Tierarten festgestellt werden. Von Anwohnern gibt es unbestimmte Beobachtungen, von jagenden Fledermäusen. Die alten Gebäudeteile mit vielen Öffnungen stellen für Fledermäuse geeignete Sommerquartiere dar.

Die vorhandenen größeren Bäume haben noch kein Alter erreicht, dass sie für Höhlenbrüter Lebensraum sein könnten. Steinhäufen, Schutthalden oder Trockenmauern sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es konnten bei Begehungen keine Eidechsen nachgewiesen werden. Blindschleichen könnten vorkommen, bei den Begehungen wurden aber keine beobachtet.

Obwohl nach den vorliegenden Beobachtungen keine streng geschützten Tierarten auf der Fläche vorhanden sind, wird die Rodung der Gehölze außerhalb der Vegetationszeit vorgenommen.

Die Gebäude und die Umgebung wurden am 27.08.2012 und 29.08.2012 von einem Fledermausspezialisten untersucht.

In zwei ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen befindet sich mit hoher Wahrscheinlichkeit das Tagesquartier von Zwergfledermäusen. „Da diese Art momentan bei uns noch nicht als akut vom Aussterben bedroht ist, wird in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg, folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen:

- der Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäudeteile darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 31.03 durchgeführt werden;
- als Ersatz für den Verlust von Tagesquartierplätzen für die Zwergfledermausmüssen auf der südlichen Giebelseite der drei im Westteil geplanten Mehrfamilienhäuser insgesamt sechs Fledermausersatzwohnräume in einer Höhe von 4-6 Meter angebracht werden.“

Die Umsetzung wird über Auflagen in der Baugenehmigung gesichert

Erschließung

Die verkehrliche, abwasser- und wassertechnische Erschließung des Gebiets ist vorhanden. Weitere Maßnahmen nicht erforderlich.