

## Bebauungsplan „Wohnbebauung Fünfkirchner Straße/ Mastorterstraße“ in Tettnang

**Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 11.07.2016 – 12.08.2016**

**Stand: 3.11.2016**

Nr.	Thema	Eingegangene Anregungen	Stellungnahme Planungsbüro / Verwaltung	Beschlussvorschlag:
1.1	Beibehaltung des Bauvorhabens aus der Bauvoranfrage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Einfügung in die Umgebung	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 wurde festgestellt, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB aufgrund der geplanten Ausführung mit vier Geschossen nicht in die Umgebung einfügt und die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchner Straße vorsah. Das Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 mit der Maßgabe abgelehnt, zur Konfliktlösung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Zitat aus dem Gemeinderat: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden.“</p> <p>Es ist unverständlich, weshalb im Bebauungsplan die kritische Gebäudehöhe von 11,75 m aus der Bauvoranfrage trotzdem aufgenommen und sogar um 0,45 cm auf 12,20 m erhöht wird. Damit verschärft sich die Problematik noch.</p> <p>Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch die übergroßen, völlig unharmonisch eingefügten Baukörper stark gemindert. Das familiäre, durch kleine Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch so überdimensioniert wie nirgends in Bürgermoos.</p> <p>Auch die geplante Siedlungsdichte fügt sich nicht in die vorhandene Besiedlung ein. An der Fünfkirchner Straße entstehen mit dem Bauvorhaben etwa auf einem Viertel der Fläche genauso viele Wohnungen wie auf den anderen drei Vierteln der Fläche.</p>	<p>Die geplante Lückenschließung mit gleichzeitiger Nutzungsintensivierung folgt den Zielen der Innenentwicklung, die durch die Maßgaben der Landesplanung und des Flächennutzungsplans formuliert ist. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umfasst auch die intensivierete Nutzung von innerörtlichen, gut erschlossenen und untergenutzten Baugrundstücken. Die Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich ist somit einer Neubebauung „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben zielt auf die Nachverdichtung der Donaueschwabensiedlung an ihrem nördlichen Rand und der Grenze zum Gewerbegebiet. Aus diesem Grund erfolgt ein typologischer Wechsel vom bisher siedlungsbezogenen kleineren Mehrfamilienhaus hin zum Geschosswohnungsbau. Neben einer höheren Siedlungsdichte soll eine größere Vielfalt an Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse erzielt werden.</p> <p>Eine solche Nachverdichtung kann nicht mehr nach § 34 BauGB, son-</p>	Die Planung wird im Sinne einer verdichteten Innenentwicklung beibehalten. Eine verträgliche städtebauliche und konfliktarme Einbindung ist gewährleistet.

			<p>dem nur über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Dies entspricht dem Diskussionsergebnis der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und dem Beschluss, zur Umsetzung des Bauvorhabens und Prüfung evtl. städtebaulicher Konflikte den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.</p>	
1.2		<p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich in kleinster Weise an der Höhe, Form, Größe der vorhandenen Bausubstanz. Es wird darum gebeten, das Nichteinfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen und gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Nachbarn zur Bauvorfrage und zum Bebauungsplan zu überarbeiten.</p>	<p>Die Lage der geplanten Häuser orientiert sich an der bestehenden Grundstücksaufteilung und deren Erschließung, die auf dem Bebauungsplan Gesamt-Bürgermoos von 1978 basieren. Vorhandene städtebauliche Ordnungsprinzipien werden aufgegriffen und weitergeführt, so z.B. die in der Mastorter bzw. Fünfkirchener Straße vorhandenen Baufluchten sowie die Systematik des ruhenden Verkehrs. Die Wohngebäude führen zu einer Überbauung von ca. 31 % des Baugrundstücks und befinden sich im Regelwert der GRZ für allgemeine Wohngebiete von maximal 0,4 gemäß BauNVO. Damit werden wesentliche städtebauliche Kriterien zur verträglichen Einfügung der verdichteten Wohnbebauung erfüllt. Um dem städtebaulichen Planungsziel der verdichteten Innenentwicklung weiterhin zu entsprechen, soll die Planung in dieser Form beibehalten werden. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015.</p>	<p>Die Planung wird im Sinne einer verdichteten Innenentwicklung beibehalten. Eine verträgliche städtebauliche und konfliktarme Einbindung ist gewährleistet.</p>

2.	Aufgehobener Bebauungsplan Gesamt-Bürgermoos 2008	In der Begründung vom 1.10.2008 zur Aufhebung des Bebauungsplanes Gesamt-Bürgermoos wird auf die künftig ausreichende Anwendung des § 34 BauGB hingewiesen und aus diesem Grund die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nicht für erforderlich gehalten. Nun soll der § 34 BauGB mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgangen werden. Damit wird die Stadt Tettngang aus Sicht der Bürger wortbrüchig.	In Ziffer 4 der Begründung vom 1.10.2008 zur Aufhebung des Bebauungsplanes Gesamt-Bürgermoos wird auch folgende Aussage getroffen: „Im Anschluss an die Aufhebung des Bebauungsplanes wird zu prüfen sein, inwieweit, unter der gebotenen Beachtung städtebaulicher, Nutzungstypischer, immissionsschutzrechtlicher usw. Gesichtspunkte sowie der Gesichtspunkte des Bestandsschutzes weitere Bauvorhaben im bereits bebauten Gebiet nach § 34 beurteilt werden können bzw. ob es sich empfiehlt, für Teilbereiche neue Bebauungsplanverfahren einzuleiten.“ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht somit den damaligen Aussagen nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Rahmenplanung 2014	Die Rahmenplanung vom März 2014 sieht im Plangebiet noch vier Doppelhäuser mit Satteldach vor. Zwar steht es dem Gemeinderat frei, gefasste Beschlüsse durch neue zu ersetzen. Es wird jedoch die Frage nach der Verlässlichkeit von Beschlüssen für die Bürger und deren Vertrauen darauf z.B. bei immobilienbezogenen Entscheidungen gestellt.	Bei der Rahmenplanung handelt es sich um eine städtebauliche Planung, die im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan informellen Charakter hat. Die Rahmenplanung vom März 2014 sieht im Planungsgebiet keine Doppelhäuser sondern bereits Mehrfamilienhäuser vor. Diesbezüglich wird dem Rahmenplan entsprochen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.1	Damaliger Bauzwang/ Fortführung der Bebauung	Allen Käufern der Grundstücke entlang der Fünfkirchener Straße 65 wurde damals ein kurzfristiger Bauzwang aufgelegt. Wieso galt dies nicht auch für die Grundstücke der jetzt beplanten Fläche? Die Flurstücksaufteilung war ja	Zur Schaffung der angesprochenen, östlich der Fünfkirchener Straße gelegenen Baugrundstücke fand eine amtliche Baulandumle-	Wird zur Kenntnis genommen.

		schon für eine Bebauung mit Doppelhäusern erfolgt und die dafür erforderliche Erschließung von der Stadt erstellt.	gung statt. Den daran beteiligten privaten Grundstücksbesitzern wurden dabei Baugrundstücke ohne Bauzwang zugeteilt. Die der Stadt Tettnang gehörenden Baugrundstücke wurden beim Verkauf an Bauwillige mit einem Bauzwang belegt. Die Thematik ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	
4.2		Es ist unverständlich, weshalb jetzt eine total andere Nutzung des Grundstücks von der Stadt und dem Gemeinderat unterstützt wird. Die benachbarten Baugrundstücke bzw. Wohnungen wurden im Glauben erworben, dass die Bebauung in einem halbwegs erträglichen Rahmen fortgeführt wird. Es wird gebeten, den Bebauungsplan diesbezüglich zu überarbeiten.	Die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird mit Blick auf eine verdichtete Innenentwicklung intensiviert, aber nicht verändert. Siehe Ziffer 1.1 der Synopse	Siehe Ziffer 1.1 der Synopse
5.	Gebäudetypologie/ Ortsbild	Vor ca. 26 Jahren war beim Wohnhaus Fünfkirchener Straße 60 eine Erhöhung des Kniestocks (ca. 25 cm) oder eine etwas steilere Dachneigung (35°) zur Verbesserung der Wohnqualität im OG nicht möglich. Auch die Farbe der Dachdeckung wurde streng reglementiert.  Nachdem jetzt einige Jahre vergangen sind, scheint alles möglich, sogar das Bauen von viereckigen „Wohnklötzen“. Wo bleibt da das einheitliche, harmonische Baubild?	Art und Körnung der Bestandswohnbebauung sind für die geplante bauliche Verdichtung nicht geeignet. Die neuen Gebäude weisen ein einheitliches architektonisches Bild auf, das sich stimmig in die Grundstruktur des Ortes einfügt. Siehe Ziffer 1.1 der Synopse	Siehe Ziffer 1.1 der Synopse
6.1	Gebäudehöhe/ Kubatur	Als Höhenorientierung wurden nur die Häuser Fünfkirchener Straße 61-65 mit 10,63 m herangezogen, nicht jedoch das direkt angrenzende Haus Mastorter Straße 44 mit nur 8,80 m oder die Häuser Fünfkirchener Straße 60 ff.	In die Betrachtung der Höhenentwicklung werden alle direkt benachbarten Wohnhäuser einbezogen, auch das Haus Mastorter Straße 44 sowie die Häuser Fünfkirchener Straße 64 und 68. Vom Ing.-Büro Marschall + Klingenstein liegt ein aktueller Bestandsplan mit den Geländehöhen des Planungsgebietes sowie den Trauf- und Firshöhen der	Wird zur Kenntnis genommen.

			angrenzenden Wohnhäuser, bezogen auf Normal Null, vor. Die zur Beurteilung von Höhen und Einbindung erstellten städtebaulichen Schnitte A und B im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten alle angrenzenden Häuser mit deren Höheninformationen.	
6.2		<p>Die Firsthöhen der umliegenden Wohnhäuser werden um mehr als 2 m im Süden, mehr als 4 m im Westen und mehr als 5 m im Osten übertroffen. Zudem haben diese Wohnhäuser alle Satteldächer, deren Traufhöhen z.T. nur bei 4 m liegen. Da für die geplanten Gebäude Flachdächer vorgesehen sind, entsteht pro Gebäude ein massiver Kubus von ca. 15 x 27 x 12,80 m, die bis zu 70 cm aus dem Boden ragenden großen Tiefgaragen noch nicht berücksichtigt. Die Stirnseiten der neuen Blöcke weisen die doppelte Fläche der Giebelseiten der Zweifamilienhäuser im Süden und mehr als die dreifache Fläche der Einfamilienhäuser im Osten auf.</p> <p>Mit einer Höhe von 12,80 m wird der im Norden angrenzende Gewerbebau „Möbel-Roller“ (Höhe ca. 6,30 m) um das Doppelte und das wuchtige „ALS-Gebäude“ (Höhe ca. 8,20 m) um mehr als 50 % übertroffen.</p> <p>Es wird eine Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse gefordert.</p>	<p>Die nebenstehend genannten Höhendifferenzen zwischen der geplanten Bebauung und den Firsthöhen der angrenzenden Wohnhäuser treffen insbesondere im Westen und Osten nicht zu. Die Höhendifferenzen sind dort deutlich geringer. Sie stellen sich bezogen auf die Oberkante Dach des Penthouses (WH 2) wie folgt dar:</p> <p>Im Süden:</p> <p>Haus A (WH 2: 430,30 m üNN )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,04 m höher gegenüber Haus Fünfkirchener Straße 63 / 65 (FH 428,26 m üNN)</li> </ul> <p>Haus B (WH 2: 430,80 m üNN )</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,06 m höher gegenüber Haus Fünfkirchener Straße 59 / 61 (FH 428,74 m üNN)</li> </ul> <p>Im Westen:</p> <p>Haus A+C (WH 2: 430,30 m üNN)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3,54 m höher gegenüber Haus Mastorter Straße 44 (FH 426,76 m üNN)</li> <li>• 2,44 m höher gegenüber Haus Mastorter Straße 42 (FH 427,86 m üNN)</li> </ul>	Die geplanten Gebäudehöhen werden im Sinne einer verdichteten Innenentwicklung beibehalten.

			<p>Im Osten:  Haus B+D (WH 2: 430,80 m üNN)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,05 m höher gegenüber Haus Fünfkirchener Straße 68 (FH 426,75 m üNN)</li> <li>• 3,69 m höher gegenüber Haus Fünfkirchener Straße 64 (FH 427,11 m üNN)</li> </ul> <p>Die Firsthöhen der Wohnhäuser werden somit um ca. 2,0 m im Süden, um ca. 2,5 m bzw. 3,5 m im Westen und um ca. 3,7m bzw. 4,0 m im Osten übertroffen.</p> <p>Die Häuser im Osten sind dabei ca. 37 m entfernt und durch die Fünfkirchener Straße vom Bauvorhaben räumlich getrennt. Gegenüber der Wohnbebauung im Süden und Westen (II+D) wird die Geschossigkeit um ein Geschoss erhöht (III+Penthouse), wobei zu berücksichtigen ist, dass der Bestand zusätzlich ein Hochparterre besitzt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss der geplanten Häuser als allseits zurückgesetztes Staffelgeschoss (Penthouse) ausgebildet wird.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgesehene Wohnbebauung in dieser Form vertretbar. Eine Reduzierung der geplanten vier Geschosse auf drei Geschosse entspricht nicht dem städtebaulichen Planungsziel einer verdichteten Innenentwicklung, siehe hierzu auch</p>	
--	--	--	--	--

			Ziffer 1.1 der Querliste. Die geplanten Gebäudehöhen werden beibehalten.	
7.	Dachform	Die Ausführung mit Flachdächern passt nicht zur vorhandenen Umgebungsbebauung.	Das geplante Penthouse bietet gegenüber der vorhandenen Gebäudetypologie mit 30 ° geneigtem Satteldach die volle Nutzbarkeit des Dachgeschosses mit entsprechend hoher Wohnqualität und eigenem Außenbereich (Dachterrasse). Im Vergleich dazu würde ein intensiv ausgebautes Satteldach aufgrund der erforderlichen Dachaufbauten auf das Umfeld unruhiger wirken, da die vorhandenen Satteldächer überwiegend nicht ausgebaut sind. Der gebäudetypologische Wechsel gegenüber der Bestandswohnbebauung wird deshalb aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Die Flachdächer sollen beibehalten werden.	Die Flachdächer werden beibehalten.
8.	Wertminderung umliegender Immobilien	Eine solche massive Bebauung und das damit erhöhte Verkehrsaufkommen führen zu einer Wertminderung umliegender Immobilien, die seinerzeit im Vertrauen auf bestehende Bebauungspläne unter anderen Voraussetzungen gebaut wurden. Rechtliche Schritte einschließlich einer Schadensersatzklage werden vorbehalten.	Die Gefahr einer Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke durch eine verdichtete Wohnbebauung der Baulücke kann nicht nachvollzogen werden. Die Baulücke nimmt am nördlichen Rand der Donauschwabensiedlung und Übergang zum Gewerbegebiet eine städtebauliche Lage ein, die geeignet ist, aktuelle planerische Anforderungen umzusetzen (siehe Ziffer 1.1 der Querliste). Die Baukörper und der ruhende Verkehr sind analog zur bestehenden	Die vorliegende Planung entspricht dem Gebot der Rücksichtnahme und führt nicht zu städtebaulichen Konflikten. Eine Wertminderung der bestehenden Wohngrundstücke wird nicht gesehen.

			<p>Systematik verträglich in das Umfeld eingebunden. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Besonnung der benachbarten Wohngebäude wird nicht eingeschränkt. Es besteht kein Lärmkonflikt.</p> <p>Dem Gebot der Rücksichtnahme wurde bei der Planung in vollem Umfang Rechnung getragen. Es werden keine Nachteile für die benachbarten Wohngrundstücke geschaffen. Das Bauvorhaben ist aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle zumutbar.</p>	
9.	Grundstücke 1292/49 und 1292/50	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist möglicherweise auch für eine Bebauung der Grundstücke 1292/49 und 1292/50, die sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers befinden, richtungsweisend. Damit wäre dann eine weitere Minderung der Wohnqualität und des Immobilienwertes verbunden.	Die genannten Grundstücke sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Städtebauliche Maßnahmen, die diese Grundstücke betreffen, müssen in einem eigenen Planverfahren behandelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Stellplätze	<p>Bei einer Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse mit gleichbleibender Tiefgaragengröße würden weniger oberirdische Stellplätze erforderlich und dafür mehr Platz für Besucherstellplätze.</p> <p>Die Planung sieht für 38 Wohneinheiten 6 Besucherstellplätze vor (ein Parkplatz pro 6,33 Wohneinheiten). Das ist viel zu wenig und würde die bereits heute problematische Parksituation in der Fünfkirchener Straße weiter verschärfen (fehlende Besucherstellplätze aufgrund der vielen bestehenden Stellplatzzufahrten und der Baumbuchten).</p> <p>Es wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sängerstraße Süd verwiesen, bei dem die Zahl der Besucherparkplätze in einem Verhältnis von einem Stellplatz pro 3,7</p>	<p>Für Besucherstellplätze bei Wohngebäuden gibt es in Baden-Württemberg im Gegensatz zu Bewohnerstellplätzen keine gesetzliche Verpflichtung zum Nachweis und keine Richtzahlen.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ist es jedoch zur Vermeidung von Konflikten im öffentlichen Straßenraum von großer Bedeutung, für die geplante verdichtete Wohnbebauung ausreichend Besucherstellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen.</p> <p>Zur Ermittlung der hierfür notwendige</p>	Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird westlich der Zugänge zu den Häusern C und D an der Mastorter Straße um jeweils zwei weitere Besucherstellplätze auf insgesamt 10 Besucherstellplätze ergänzt.

		<p>Wohneinheiten liegt – danach müssten hier mind. 10-11 Besucherstellplätze eingeplant werden.</p>	<p>gen Anzahl wurden die Richtzahlen für Besucherstellplätze aus der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern herangezogen. Die Besucherstellplätze werden dort prozentual zu den notwendigen Bewohnerstellplätzen bemessen. Für Mehrfamilienhäuser gilt gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern: ein Bewohnerstellplatz pro Wohnung, davon 10 % Besucherstellplätze (= ein Stellplatz pro 10 Wohneinheiten).</p> <p>Im vorliegenden Bauvorhaben mit 38 Wohneinheiten sind auf dieser Berechnungsgrundlage vier Besucherstellplätze erforderlich. Wird der Anteil der Besucherstellplätze von 10 % allerdings nicht auf einen Bewohnerstellplatz, sondern auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten zwei Bewohnerstellplätze pro Wohnung bezogen, ergeben sich acht Besucherstellplätze.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden entlang der Mastorter Straße bereits sechs Besucherstellplätze vorgesehen (jeweils 3 Stellplätze östlich der Zugänge zu den Häusern C und D). Es ist möglich, westlich dieser beiden Hauszugänge jeweils zwei weitere Besucherstellplätze zu platzieren. Damit werden zehn Besucherstellplätze erreicht.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>	
--	--	---	--	--

11.	Tiefgaragenzufahrten	<p>Es wird vorsorglich Einspruch gegen den in der Gemeinderatssitzung vom 8.6.2016 diskutierten Vorschlag erhoben, die Tiefgaragenzufahrt zu den Häusern C und D nicht an der Mastorter Straße sondern ebenfalls an der Fünfkirchener Straße vorzusehen.</p> <p>Die jetzige Planung sorgt für eine Entzerrung des Verkehrs und Entlastung der oberen Fünfkirchener Straße. Da die Mastorter Straße als 30er-Zone ausgelegt ist, wird auch kein erhöhtes Risiko durch die dort geplante TG-Zufahrt gesehen.</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt zu den Häusern C und D befindet sich auch weiterhin an der Mastorter Straße. Es ist keine Änderung der Planung vorgesehen.</p>	<p>Die Tiefgaragenzufahrt zu den Häusern C und D wird auch weiterhin an der Mastorter Straße beibehalten.</p>
12.	Mastorter Straße	<p>Was bedeutet die im Gemeinderat am 8.6.2016 getroffene Aussage: „Die Mastorter Straße solle Verbindungsstraße werden...“?</p>	<p>Die Mastorter Straße führt nach Hagenbuchen. Die Anbindung an die dortige Langenargener Straße stellt eine untergeordnete Verkehrsbeziehung dar. Ein Ausbau ist nicht beabsichtigt. Die Mastorter Straße bleibt im übrigen vom Bbauungsplan unberührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13.	Haus Mastorter Straße 44	<p>Wird die Abstandsfläche zum Haus Mastorter Straße 44 eingehalten? Warum wurde dieses Haus mit seiner Höhe von nur 8,80 m bei der Planung nie berücksichtigt?</p>	<p>Das Haus Mastorter Straße 44 wurde bei der Planung genauso berücksichtigt wie alle anderen direkt angrenzenden Wohnhäuser, siehe Ziffer 6.1 der Querliste.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 7 LBO beträgt der nachbarschützende Teil der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe. Für das Haus C ergibt sich an seiner Giebelseite zum Haus Mastorter Straße 44 aus der dortigen Geländehöhe (417,4 m üNN), der festgesetzten EFH (418,1 m üNN) und festgesetzten Wandhöhe WH 1 (9,2 m über EFH) eine Gesamtwandhöhe von 9,9 m und damit eine Abstandsfläche von 3,96 m. Für das</p>	<p>Die Abstandsfläche zum Haus Mastorter Straße 44 wird eingehalten.</p>

			Haus A gilt dies analog. Die Häuser A und C halten die erforderliche Abstandsfläche ein. Die Abstandsflächen sind zudem gegenüber dem Wohnhaus Mastorter Straße 44 versetzt, da dieses auf Lücke steht.	
14.	Baumbestand	Es wird gewünscht, dass die zwei vorhandenen Fichten an der südlichen Grenze der Layerwiese als Sichtschutz für die Anwohner und Lebensraum für die Vögel erhalten bleiben, ebenso ein wilder Mirabellenbaum auf der Layerwiese an der Sackgasse. Durch das angrenzende Industriegebiet wird im Wohngebiet jeder Baum als grüne Lunge benötigt. Bis neue Bäume in dieser Größe heranwachsen, dauert es sehr lange.	Zur Begrünung des Wohnumfeldes sind im Bebauungsplan zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen. Gegenüber dem heutigen Grünbestand weist der Planungszustand deutlich mehr Bäume auf. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt, die sich mit den beiden Fichten überschneidet. Die Fichten stören das Gesamtbild der neuen Baumpflanzungen aus Laubbäumen erheblich. Fichten gehören nicht zu den standortheimischen und ökologisch wertgebenden Gehölzarten in Siedlungsgebieten. Fichten bilden flache Wurzelteller aus und benötigen eine gute Wasserversorgung. Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen im Wurzelbereich durch Verdichtung bzw. Abgrabung (Baugrube mit Arbeitsbereich) zu erwarten. Hierdurch kann die Standsicherheit erheblich beeinträchtigt werden (erhöhte Gefahr durch Windwurf). Aus grünordnerischer Sicht wird daher empfohlen, die Fichten nicht zu erhalten. Die Planung wird beibehalten. Bei der Neupflanzung der Baumreihe entlang der südli-	Für den Erhalt der beiden Fichten besteht im Bebauungsplan aus nebenstehend genannten Gründen kein Handlungsbedarf. Das Pflanzgebot 1 wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze beibehalten und dort wie nebenstehend dargestellt ergänzt.

			chen Plangebietsgrenze soll jedoch eine hohe Pflanzqualität (Bäume mit Stammumfang 20-25 cm) verwendet werden, um dem gewünschten Sichtschutz früh Rechnung zu tragen. Das Pflanzgebot 1 wird entsprechend ergänzt, siehe Textteil 1.9 b).	
15.	Fledermäuse	Es gibt im Gebiet viele Fledermäuse. Es wird um Abklärung mit der Naturschutzbehörde gebeten, ob durch die geplante Bebauung die Fledermauspopulation im Gebiet beeinträchtigt wird.	Die im Plangebiet im Bestand vorhandenen Vegetationsstrukturen weisen einschließlich der Gehölze keine Habitatqualitäten in Form von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse auf. Im Rahmen des 2010 vorgelegten Biodiversitätschecks Tettung wurde der Fläche keine besondere Bedeutung zugemessen. Durch die geplanten Eingriffe kommt es beim Schutzgut Pflanzen und Tiere zum Verlust von einzelnen Bäumen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Es sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten. Durch die Neupflanzung zahlreicher Bäume und Sträucher im Gebiet kann der Verlust an Gehölzstrukturen des Bestandes kompensiert werden und die Baumreihen in den Randbereichen der Bebauung können als Leitstruktur für überfliegende Fledermäuse dienen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Entwässerung	Wie und wo ist die Regen- und Schmutzwasserableitung geplant?	Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Häuser C und D werden an die bestehende Regen- und Schmutzwasserleitung in der	Wird zur Kenntnis genommen

			<p>Mastorter Straße, die Häuser A und B an die ebenfalls vorhandene Regen- und Schmutzwasserleitung im Wohnweg angeschlossen. Die hierfür außerhalb des Planungsgebietes erforderlichen Leitungsrechte sind bereits vorhanden, siehe Ziffer 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan. Die auf dem Baugrundstück liegenden Regen- und Schmutzwasserleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt.</p>	
17.	Erdgeschossfußbodenhöhe	<p>In Ziffer 4.2 der Begründung, vorletzter Absatz, ist die Rede davon, dass die EFH im Mittel 0,5 m über Gelände liegt. Dies war in der Bauvoranfrage so nicht angegeben. Was hat es damit auf sich, das EG sollte doch heute behinderten-, alters- und familiengerecht sein?</p>	<p>Das vorhandene Gelände fällt von Ost nach West gleichmäßig leicht ab. Die EFH liegt am höchsten Geländepunkt ca. 0,3 m über dem Bestandsgelände, am tiefsten Geländepunkt ergibt sich eine EFH von ca. 0,7 m über Bestandsgelände. In der Gebäudemitte (Gebäudequerachse), wo sich auch die Hauszugänge befinden, liegt die EFH somit ca. 0,5 m über dem Bestandsgelände. Dieser Mittelwert ist in Ziffer 4.2 der Begründung gemeint.</p> <p>Durch eine entsprechende Geländemodellierung können die Hauszugänge behinderten-, alters- und familiengerecht gestaltet werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 35 Abs. 1 LBO verwiesen, wonach ein komplettes Geschoss barrierefrei erreichbar und nutzbar sein muss. Die Einhaltung dieser Bauvorschrift ist mit den festgesetzten EFH's problemlos möglich.</p>	<p>Die festgesetzten EFH's werden beibehalten. Die Hauszugänge können behinderten-, alters- und familiengerecht gestaltet werden.</p>

18.	Modell	Zur visuellen Beurteilung und als Diskussionsgrundlage wird ein Modell beantragt.	<p>Zur Darstellung von Lage, Kubatur und Höhe des Bauvorhabens einschließlich seines Bezugs zum bestehenden Umfeld liegen ein Ost-West-Schnitt sowie ein Nord-Süd-Schnitt vor, die alle relevanten Informationen enthalten (siehe Schnitte A und B im Vorhaben- und Erschließungsplan).</p> <p>Die aufgrund der angestrebten Verdichtung vorgesehene größere Gebäudekubatur und -höhe des Bauvorhabens wird in den Schnitten sehr deutlich dargestellt. Aus den Schnitten ist in Verbindung mit dem Lage- und Erschließungsplan auch eine verträgliche Lage des Bauvorhabens zum Bestand ablesbar. So steht das am nahegelegenste Wohnhaus Mastorter Straße 44 auf Lücke, alle anderen Wohngebäude liegen südlich des Bauvorhabens bzw. soweit entfernt, dass z.B. keine Beeinträchtigung der Besonnung zu erwarten ist.</p> <p>Zur städtebaulichen Beurteilung von Einbindung und Höhenentwicklung des Bauvorhabens werden die Schnitte als ausreichend erachtet. Ein Modell bringt hierzu keine zusätzlichen Informationen.</p>	Die vorhandenen Schnitte A und B sind zur städtebaulichen Beurteilung von Einbindung und Höhenentwicklung des Bauvorhabens ausreichend. Ein Modell ist nicht erforderlich.