

Stadt Tett nang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tett nang

09.08.2016

**Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“**

Sehr geehrte Damen und Herren,
nach Einsicht des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der
Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 gebe ich nachfolgende
Stellungnahme und Einspruch ab:

1. Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.

2. Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung am 08.06.2016

Es wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat in keinsten Weise angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinsten Weise umgesetzt und erfüllt, sondern gewissenlos ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden, jedoch nicht mein direkt angrenzendes Haus **Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m** oder geschweige denn u.a. die Häuser Fünfkirchener Str. 60 ff..

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper stark gemindert. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Ich stelle hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 nicht zu genehmigen, bzw. auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Freundliche Grüße,

Tett nang, den 09-08-2016

Stadt Tettnang
-Bauamt-

Montfortplatz 7
88069 Tettnang



07.08.21016

Einspruch von

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchenerstraße/Mastortferstraße“ Fl.St. Nr. 1292/11-14,
Fl.St. Nr. 1292/1-4 und Fl.St. Nr.1292/4 - Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gebe ich als Angrenzer folgenden Einspruch ab:

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die schon vorhandene
Umgebungsbebauung ein. Dies gilt erstens für die Ausführung mit
Flachdächern und zweitens vor allem die Überschreitung der Höhen. Die
Firsthöhe der umgebenden Häuser ist mit 428,74 m ü NN angegeben. Doch
die neu entstehenden Häuser sollen bis zu 430,80 m ü. NN werden, also über 2
Meter höher.

Das Bauvorhaben in Form einer Bauvoranfrage wurde schon mal in der
Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 vorgestellt und die Ausführung in der
damaligen Form abgelehnt. Grund der Ablehnung war in erster Linie
Ausführung mit 4 Geschoßen (incl. Penthousewohnung). Es ist für mich
unverständlich wieso dem Hauptgrund der Ablehnung im
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht Abhilfe geleistet wurde. Es wurde
sogar eine Erhöhung der Gebäude um 45 cm toleriert.

Allen Käufern der Grundstücke entlang der Fünfkirchenerstr. 65 wurde damals ein kurzfristiger Bauzwang auferlegt. Wieso galt dies nicht auch für die Grundstücke der jetzt beplanten Fläche? Die Flurstücksaufteilung war ja schon für eine Bebauung mit Doppelhäusern erfolgt und die dafür erforderliche Erschließung von der Stadt erstellt.

Es ist für mich absolut unverständlich, dass von Seiten der Stadtverwaltung und auch des Stadtrates jetzt eine total andere Nutzung des Grundstücks die volle Unterstützung findet.

Für mich entsteht der Eindruck, dass die Interessen eines einzelnen Grundstücksbesitzers, der zweifellos für die Stadt Tettnang ein wichtiger Geschäftspartner ist, über das Interesse und Wohl vieler angrenzender Bürger geht. Diese haben ihre Baugrundstücke oder Wohnungen in Treu und Glauben erworben, dass die Bebauung in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft, zumindest in einem für sie halbwegs erträglichen Rahmen fortgeführt wird.

Es wird gebeten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich meiner Einwände und offenen Fragen nochmals zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Tettnang
-Bauamt-
Montfortplatz 7
88069 Tettnang



07.08.21016

Einspruch von

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchenerstraße/Mastorterstraße“ Fl.St. Nr. 1292/11-14,
Fl.St. Nr. 1292/1-4 und Fl.St. Nr.1292/4 - Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gebe ich als Angrenzer folgenden Einspruch ab:

Die geplante Bebauung fügt sich nicht in die schon vorhandene
Umgebungsbebauung ein. Dies gilt erstens für die Ausführung mit
Flachdächern und zweitens vor allem die Überschreitung der Höhen. Die
Firsthöhe der umgebenden Häuser ist mit 428,74 m ü NN angegeben. Doch
die neu entstehenden Häuser sollen bis zu 430,80 m ü. NN werden, also über 2
Meter höher.

Das Bauvorhaben in Form einer Bauvoranfrage wurde schon mal in der
Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 vorgestellt und die Ausführung in der
damaligen Form abgelehnt. Grund der Ablehnung war in erster Linie
Ausführung mit 4 Geschossen (incl. Penthousewohnung). Es ist für mich
unverständlich wieso dem Hauptgrund der Ablehnung im
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht Abhilfe geleistet wurde. Es wurde
sogar eine Erhöhung der Gebäude um 45 cm toleriert.

Allen Käufern der Grundstücke entlang der Fünfkirchenerstr. 65 wurde damals ein kurzfristiger Bauzwang auferlegt. Wieso galt dies nicht auch für die Grundstücke der jetzt beplanten Fläche? Die Flurstücksaufteilung war ja schon für eine Bebauung mit Doppelhäusern erfolgt und die dafür erforderliche Erschließung von der Stadt erstellt.

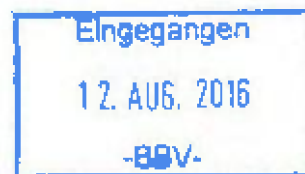
Es ist für mich absolut unverständlich, dass von Seiten der Stadtverwaltung und auch des Stadtrates jetzt eine total andere Nutzung des Grundstücks die volle Unterstützung findet.

Für mich entsteht der Eindruck, dass die Interessen eines einzelnen Grundstücksbesitzers, der zweifellos für die Stadt Tettnang ein wichtiger Geschäftspartner ist, über das Interesse und Wohl vieler angrenzender Bürger geht. Diese haben ihre Baugrundstücke oder Wohnungen in Treu und Glauben erworben, dass die Bebauung in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft, zumindest in einem für sie halbwegs erträglichen Rahmen fortgeführt wird.

Es wird gebeten den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich meiner Einwände und offenen Fragen nochmals zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tettnang



10.08.21016

**Einspruch gegen den VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnbebauung Fünfkirchener Strasse/ Mastorter Straße“.

Begründung:

Bauvoranfrage Layerwiese – Einspruch

Mit Schreiben vom 26.09.2015 habe ich, wie auch viele meiner Nachbarn, auf die Angrenzeranhörung betr. der BV Bauvoranfrage Fl.St. Nr. 1292/11-14 Neubau von 2 MFH den folgenden Einspruch über meinen Rechtsanwalt, Herrn Dr. Mohr, Stuttgart, bei der Stadt Tettnang eingereicht. Dieser dient hier u.a. als Grundlage für meine heutige Stellungnahme/Einspruch zum o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ich zitiere:

„Im Ergebnis kann die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden werden, weil sie sich i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB nicht eingefügt (1.) und bodenrechtliche Spannungen erzeugt, die nur im Rahmen eines Bebauungsplans gelöst werden könnten (2.).

1.

Aufgrund des früheren Bebauungsplans 1977/2008 sowie der planerischen Überlegungen im Rahmenplan Bürgermoos steht fest, dass für das Baugrundstück gegenwärtig ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB vorliegt, bei dem – hier unproblematisch – hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorliegt.

Wegen der mit dem BV geplanten Maß der Bebauung ist § 34 Abs. 1 BauGB („Einfügen“) beachtlich. Es ist offensichtlich, dass die früheren Festlegungen im Bebauungsplan 1977/2008 mit dem BV nicht eingehalten werden (Satteldach mit Firstrichtung O-W, Dachneigung 30°,

2 Geschosse, Baulinien, Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl GFZ 0,6). Selbst wenn diese Vorgaben durch die Aufhebung des Bebauungsplans entfallen sind, zeigen sie doch an, in welchem Maß die Bebauung während des langen Zeitraums der Anwendung des Bebauungsplans zulässig war und was sich deshalb angesichts des vorhandenen Baubestands noch einfügt. Angesichts des offensichtlichen Widerspruchs des BV zu den genannten früheren Vorgaben des Bebauungsplans müssen diese hier nicht im Einzelnen aufgezeigt werden. Beispielhaft wird hier nur auf die GFZ verwiesen. Bei einer Grundstücksgröße laut Rahmenplanung für das gesamte Gebäude A auf den Fl.St. Nr. 1292/1 und /2 von 1125 m² ergibt sich eine GFZ von circa 675 m². Demgegenüber haben die Wohnungen des Gebäudes A laut Bauvoranfrage eine Wohnfläche von 998 m², was eine Überschreitung von circa 47% darstellt. Es ist zwar anerkannt, dass auch eine Überschreitung des Maßes des vorhandenen Bestandes sich noch einfügen kann (Begründung: Harmonie statt Uniformität durch Einfügen, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 34, 30).

Dagegen bestehen aber allein schon wegen des Umfangs der Abweichung vom Bestand Bedenken. Das geplante BV ist wegen seiner Form und Größe ein Fremdkörper, keine harmonische Ergänzung des Bestands. Außerdem ist Voraussetzung hierfür, dass nicht nur durch einen Bebauungsplan zu bewältigende bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden, was hier zweifelsohne der Fall ist (Battis/Krautzberger/Löhr, a. a. O., § 34, 31; s. u. 2.).

Ergänzend wird noch auf folgende Zitate aus dem genannten Kommentar von Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, verwiesen:

10. Aufl. 2007, § 34, 15: Haben die Häuser in der als Maßstab beachtlichen Umgebungen zwei, drei oder vier Vollgeschosse, so schließt der Rahmen in dieser Richtung zwei bis vier Vollgeschosse ein.

Zusatz des Unterzeichners: aber nicht fünf oder sechs Vollgeschosse!

12. Aufl. 2014, § 34, 28: In erster Linie ist auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Vorrangig bieten sich daher die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe sowie bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an (BVerwG Beschl. v. 14.3.2013 – 4 B 49/12, ZfBR 2013, 480; dass. Beschl. v. 21.6.2007 – 4 B 8/07, ZfBR 2007, 687). Wegen des Maßes der baulichen Nutzung können bodenrechtliche Spannungen nur auftreten, wenn das Vorhaben unabhängig von seiner Nutzungsart den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Das ist der Fall, wenn eine bauliche Massierung zu einer sowohl in der Höhe also in der Tiefe erheblichen Nachverdichtung führt.

2.

Bei der Frage, welche Vorhaben sich in dem maßgeblichen Gebiet um das jetzt geplante BV Layer-Reiss noch „einfügen“ (i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB) ohne zusätzliche bodenschutzrechtliche Spannungen, spielen die aktuellen Überlegungen der Stadt Tettnang in der Rahmenplanung Bürgermoos eine entscheidende Rolle, auch wenn sie bisher nicht in einen Bebauungsplan umgesetzt worden sind, aber als Grundlage für einen Bebauungsplan vom Technischen Ausschuss mit der Variante 3 gebilligt worden sind. Nicht nur in der Variante 3, sondern auch in den beiden anderen Varianten sind auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück ebenfalls wie im Bebauungsplan 1977/2008 nur zwei Vollgeschosse vorgesehen. Dies gilt im Übrigen für alle drei Varianten auch für die nördlich und südwestlich noch zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Die Vorstellung der Stadt Tettnang geht also offensichtlich auch gegenwärtig davon aus, dass eine künftige Bebauung in diesem Gebiet die Vorgaben aus dem Bebauungsplan 1977/2008 beachten muss. Eine Überschreitung in dem oben bei 1. genannten Umfang kommt deshalb nicht in Betracht und würde deshalb die erwähnten bodenrechtlichen Spannungen begründen oder erhöhen, die nur durch einen Bebauungsplan bewältigt werden können.

Das Vorhaben ist in dem beantragten bauplanungsrechtlichen Umfang nicht genehmigungsfähig. Die Bauvoranfrage muss deshalb abschlägig beschieden werden.“

-----Ende Zitat Rechtsanwalt Dr. Mohr-----

Die Bauvoranfrage wurde daraufhin in der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 beraten. In der Sitzung, bei der ich ebenfalls persönlich anwesend war, von der Verwaltung dargelegt, mit den Gemeinderatsmitgliedern diskutiert und negativ beschieden:

Herr Amann von der Verwaltung stellte die o.g. Bauvoranfrage in der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 vor und verdeutlichte, dass mehrere Einsprüche von Seiten der Angrenzer vorliegen. Die Begründung der Einsprüche lautet u.a., dass **sich diese Bebauung in Höhe/Breite/Tiefe/Form nicht in die bestehende Bebauung einfügt**. Er sagte, dass die Gebäude nur 1 m höher werden sollen als die in der Fünfkirchener Str. 61-65, nämlich 11,75 m – was so nicht stimmt, denn unser Haus in der Fünfkirchner Str. 65 ist nur 10 m hoch. Das Haus Mastorterstr. 44 als direkter Angrenzer an die „Layerwiese“, wurde mit seinen 8,80 m Höhe überhaupt nicht berücksichtigt! Es drängt sich einem hier die Frage auf, ob dies wissentlich so geschehen ist, um die vorhandenen Häuserhöhen zu verschleiern!

Zur Darstellung der Sachlage durch Herrn Amann wurde folgendes unter Punkt 2. im Protokoll festgehalten, ich zitiere: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten... „Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die§ 34 BauGB Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“

Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „*Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden*“.

Zu meiner größten Verwunderung wurde dann die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016, an der ich ebenfalls persönlich anwesend war. In keinsten Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Lediglich wurde über die Änderung der Zufahrt zur Tiefgarage und die positive Innenhofgestaltung diskutiert. **Obwohl das Nicht-Einfügen der Baukörper doch eigentlich den Ausschlag zur Erstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gab! Der jetzt vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan weist weiterhin 4 Geschosse aus und die Gesamthöhe wurde sogar noch um ca. 0,5m auf 12,20 m erhöht - zur Erinnerung: unser Haus ist 10 m und das Haus Mastorterstr. 44 ist 8,80 m hoch!**

Dient der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan also nur dazu, diese „Bauklötze“ die sich in keinsten Weise in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, baurechtlich zu legalisieren!? Also den § 35 BauGB „auszuhebeln“ und die teuren Rahmenpläne vom 20.01.2014 zu übergehen!? Diese waren doch eigentlich dazu gedacht eine planerische Ordnung in Bürgermoos zu schaffen!? Die umliegenden Wohnhäuser würden um mehr als 2m im Süden, mehr als 4m im Westen und ca. 5m im Osten übertroffen. Zudem haben diese Wohnhäuser alle Satteldächer, deren Traufhöhen z.T. bei nur 4m liegen. Dies ist insofern relevant, als für die geplanten Baukörper Flachdächer vorgesehen sind, sodass ein massiver Kubus von ca. 15x27x12,80m (BxLxH) pro Wohneinheit entsteht. Dass die flächenmäßig wesentlich größeren Tiefgaragen offensichtlich bis zu 70cm aus dem Boden ragen ist hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Stirnseiten dieser Blöcke weisen damit die doppelte Fläche der Giebelseiten der Zweifamilienhäuser im Süden und mehr als die dreifache Fläche der Einfamilienhäuser im Osten auf. **Mit einer Höhe von 12,80m über Grund wird der im Norden angrenzende Gewerbebau „Möbel Roller“ (Höhe ca. 6,30m) um das Doppelte und selbst das wuchtige „ALS-Gebäude“ (Höhe ca. 8,20m) noch um mehr als 50% übertroffen!**

- In der Begründung des Gemeinderates der Stadt Tettnang vom 01.10.2008 zur **Aufhebung des Bebauungsplanes "Gesamt-Bürgermoos"** wird mehrfach auf die Anwendung von §34 BauGB hingewiesen: *„Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Beachtung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme Bauvorhaben zulässig, soweit sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der zu überbauenden Grundstücksfläche und der Bauweise in die städtebaulich bedeutsame Umgebungsbebauung einfügen.“*
Bei der Begründung, warum kein neuer Bebauungsplan erstellt wird, heißt es:
„...bietet die Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ein zureichend flexibles Instrument im Rahmen der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben und der Beachtung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme.“
Nun soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan genau dieser §34 BauGB „umgangen“ werden. Damit wird die Stadt Tettnang unseres Erachtens wortbrüchig.
- Nicht nur die geplante Kubatur ist hier fehl am Platze, auch die damit verbundene **Siedlungsdichte** fügt sich nicht im Geringsten in die vorhanden Besiedlung ein: wenn man die Bebauung der Fünfkirchener Straße bis zur Zerneerstraße betrachtet, so sollen auf etwa einem Viertel der Fläche genauso viele Wohneinheiten entstehen, wie auf den anderen drei Viertel der Fläche bisher bestehen!
- Eine viergeschossige Bebauung der „Layerwiese“ führt zu einer erheblichen Verkehrsmehrbelastung und **Besucherparkplatzmangel** (vor allem für die Bewohner der Sackgassen entlang der Fünfkirchener Str., wo es keine Besucherparkplätze gibt!).
Schon heute gibt es keinerlei Besucherstellplätze entlang der oberen Fünfkirchener Str. beginnend bei der „Layerwiese“, bedingt durch die Straßengestaltung mit Baumbuchten als auch die vielen Stellplatzeinbuchten auf den Häusergrundstücken und Garagenzufahrten. Laufend parken schon heute die Autos behindernd auf dem Gehweg entlang der Fünfkirchener Str.. Oft wird auf dem asphaltierten Weg in der „Layerwiese“ aus Hilflosigkeit geparkt! Die jetzige Planung sieht für 38 Wohneinheiten gerade mal 6 Besucherparkplätze vor, d.h. ein Parkplatz pro 6,33 Wohneinheiten. Das ist viel zu wenig und würde die bereits heute problematische Parksituation in der Fünfkirchener Straße weiter verschärfen. Bei Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse und gleichbleibender TG-Größe wären damit auch weniger oberirdische Stellplätze erforderlich, bzw. mehr Platz für Besucherparkplätze.

Fazit

Die Höhe der Häuser und das Einfügen der Häuser in die bestehende Bebauung wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 nicht von der Verwaltung erläutert oder vorgestellt und konnte daher von den Gemeinderäten nicht nochmals analysiert und diskutiert werden um zu einer für alle Seiten erträglichen Lösung zu kommen, wie ursprünglich angedacht. Die jetzige Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Belange des Investors. Die Einsprüche der Angrenzer und Bürgermooser Nachbarn wurden einfach ignoriert.

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese zu hochgeschossigen, übergroßen und sich in der Form völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in unserem gewachsenen „Dorf“ Bürgermoos eine „Bausünde“, die ihres gleichen sucht – nicht vorstellbar! Die Verantwortung dafür liegt nun beim Gemeinderat und der Verwaltung, dass dies für uns Bürger für die nächsten Jahrzehnte nicht zur Wahrheit wird und wir diesen Anblick ertragen müssen!

Es tut mir leid, aber ich gewinne immer mehr den Eindruck, dass die Stadtverwaltung als auch die von uns als Bürgervertreter gewählten Gemeinderäte dem Bauherrn hier das volle alleinige Sagen und Bestimmen überlassen haben! Warum? Spielt dieser Herr in unserer Stadtpolitik als Unternehmer und großer Grundstücksbesitzer eine zu große Rolle oder bestehen sogar Abhängigkeiten? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Ja die Häuser jetzt noch höher werden sollen – bis zu 3,40 m höher als die direkten Angrenzer!

Ich fordere eine Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse und stelle hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung Höhe und Form grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich im Moment in keinsten Weise an der Höhe, Form, Größe der vorhandenen Bausubstanz!

Des Weiteren möchten ich vorsorglich Einspruch gegen den Vorschlag von StRat Welte in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.06.2016 erheben, die **Tiefgaragenzufahrt** zu den Häusern C&D nicht wie geplant von der Mastorter Straße, sondern wie die Zufahrt zu den Häusern A&B ebenfalls von der Fünfkirchener Straße zu bauen.

Begründung: Die jetzige Planung sorgt für eine Entzerrung des Verkehrs und Entlassung in der oberen Fünfkirchener Straße. Da die Mastorter Straße hier als 30er-Zone ausgelegt ist, sehen wir auch keine erhöhten Risiken durch die geplante TG-Zufahrt.

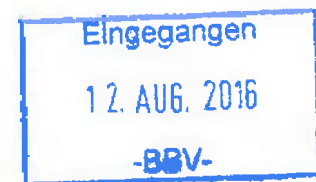
Folgende Punkte hätte ich zudem gerne abgeklärt:

1. Ich bitte ich um Stellungnahme, ob die Abstandsflächen zum Haus Mastorterstr. 44 eingehalten werden und warum dieses Haus mit seiner nur 8,80 m Höhe bei der Planung nie berücksichtigt wurde.
2. Ich bitte um eine Abklärung und Stellungnahme von der zuständigen Naturschutzbehörde betreff der Beeinträchtigung der Fledermäusepopulation durch Bebauung in unserem Gebiet, insbesondere der „Layerwiese“. Hier gibt es viele Fledermäuse. Ich selbst hatte schon 4 Stück in diesem und letzten Jahr in meiner Wohnung, welche über meinen Balkon eingeflogen sind – Dokumentationsmaterial liegt vor.
3. Es ist uns ein Anliegen, dass die an der Grenze zu unserem Grundstück auf der „Layerwiese“ stehenden zwei Fichtenbäume als Sichtschutz für alle Angrenzer und als Nist-, Schutz- und Aufenthaltsraum für die vielen Vögel erhalten bleiben. Es bräuchte lange, bis ein junger Baum wieder so groß wäre und es ist fraglich, ob er es überhaupt schaffen würde. Ebenso ein wilder Mirabellenbaum an unserer Sackgasse auf der „Layerwiese“, der jährlich viele hervorragende Früchte trägt. Gerade wir an das Industriegebiet angrenzende Wohngebiet brauchen jeden Baum für uns als „grüne“ Lunge.
4. Wie und wo ist die Regen- und Schmutzwasserableitung geplant?
5. Gerne hätte ich auch eine Erläuterung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Seite. 6, Punkt 4.2, zweitletzter Absatz „Die Geschossigkeit ...festgesetzt“, was es mit diesen ca. 50 cm auf sich hat, die so bei der Bauvoranfrage nicht angegeben waren. Das EG sollte doch heute behinderten-, alters- und Familiengerecht ebenerdig beginnen?

Für eine visuelle Beurteilung und als Diskussionsgrundlage beantrage ich ein CAD naturgemäßes 3D-Volumenmodell oder städtebauliches Modell mit Echtmaßen der bestehenden und geplanten Häuser Fünfkirchener Str. / Mastorterstr. damit alle Beteiligten das Ausmaß und die Dimensionen einmal „direkt vor Augen haben“. Da es scheint, dass hier dem Gemeinderat und der Verwaltung die Transparenz in der Sache und damit das Unverständnis für die Örtlichkeit und deren Bürger verloren gegangen ist!

Freundliche Grüße

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tettnang



09.08.2016

**Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 gebe ich als folgende Stellungnahme und Einspruch ab:

1.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.

2.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung am 08.06.2016

In keinsten Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinsten Weise umgesetzt und erfüllt, sondern gewissenhaftslos ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung immer nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden jedoch nicht das direkt angrenzende Haus Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m oder geschweigenen die anderen Häuser in der Fünfkirchener Str. u.a..

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch hier so überdimensioniert, wie nirgends in Bürgermoos – kaum vorstellbar! Es drängt sich hier die Frage auf, ob hier nur der Bauherr das Sagen hatte, der ja auch einen/diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt!? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Ich stelle hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Freundliche Grüße

09.08.2016



Einspruch/Stellungnahme/Hinweis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 „Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 gebe ich als folgende Stellungnahme und Einspruch ab:

1.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: *„Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.*

2.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung am 08.06.2016

In keinsten Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinsten Weise umgesetzt und erfüllt, sondern ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung immer nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden jedoch nicht das direkt angrenzende

Haus Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m oder geschweigenen u.a. die Häuser Fünfkirchener Str. 60 ff.,

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch hier so überdimensioniert, wie nirgends in Bürgermoos – kaum vorstellbar! Es drängt sich hier die Frage auf, ob hier nur der Bauherr das Sagen hatte, der ja auch einen/diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt!? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Ich stelle hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Mich wundert übrigens schon wie sich das Baurecht auf der Zeitachse ändert. Als ich vor ca. 26 Jahren mein Häuschen (Fünfkirchenerstraße 60) baute hätte eine kleine Erhöhung des Kniestockes (ca. 25cm) oder eine etwas steilere Dachneigung (35°) die Wohnqualität im OG wesentlich verbessert. Das war nicht möglich? Sowas wäre kaum wahrnehmbar gewesen. Auch die Farbe der Dachdeckung wurde streng reglementiert.

Jetzt nachdem einige Jahre vergangen sind scheint alles möglich, sogar das Bauen von viereckigen „Wohnklötzen“. Wo bleibt da das einheitliche, harmonische Baubild? Ich kann sowas nicht nachvollziehen.

Übrigens hatte ich eine Baufrist von 2 Jahren. Die jetzige Bebauung erfolgt nach mehr als 25 Jahren. Warum diese Unterschiede?

Mein Gerechtigkeitsgefühl ist da irgendwie gestört, fühle mich da verscheißert. Finde da besteht Erklärungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Tett nang
Bauamt

88069 Tett nang

Tett nang, 11.08.2016

Betr. Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung Fünfkirchener Straße / Mastorter Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung Fünfkirchener Straße / Mastorter Straße.

Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.10.2015 wurde die damals vorliegende Bauvoranfrage abgelehnt unter Bezug auf §34 BauGB, weil die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen das Maß des Einfügens nach §34 BauGB überschreitet.

Die vorhandenen Wohnhäuser werden in der Höhe um bis zu 5m (im Osten) überragt. Außerdem haben diese Wohnhäuser Satteldächer, der geplante Baukörper aber ein Flachdach. Durch diese Bauart und die Grundfläche der Häuser haben die Giebelseiten der Häuser etwa die doppelte bis dreifache Fläche der umliegenden Häuser. Dies zeigt, dass sich die neue Planung nicht in die vorhandene Bebauung einfügt. Bei einer persönlichen Nachfrage auf dem Bauamt wurde mir damals das Bestreben des Bauamtes die Bauhöhe zu reduzieren bestätigt.

Wir fordern deshalb nochmals eine Reduzierung der Bauhöhe auf 3 Geschosse.

Auch in der Begründung des Gemeinderates in der Sitzung vom 1.10.2008 zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gesamt-Bürgermoos“ und auf den Verzicht auf die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes wird auf die Anwendung des §34 BauGB hingewiesen. Nun soll aber durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dieser §34 umgangen werden. Dies widerspricht den vorher mehrfach gefassten Beschlüssen, auf die wir uns als Bürger verlassen können sollten. Es geht hier bei der geplanten Bebauung um gravierende Abweichungen von der vorhandenen Bebauung.

Auch die geringe Zahl an Besucherstellplätzen (1 Parkplatz für ca. 6,3 Wohneinheiten) verschärft sich die jetzt schon in der Fünfkirchener Straße knappe Parksituation. Zum Vergleich sei hier die VBB „Sängerstraße Süd“ mit 1 Parkplatz pro ca. 3,7 Wohneinheiten genannt. In einer mobilen Zeit wie heute ist das nicht zeitgemäß.

Uns scheint, dass bei der vorliegenden Planung mehr auf die Interessen des Investors geschaut wird als auf die Interessen der Anwohner, die hier unter anderen Voraussetzungen gebaut oder gekauft haben und sich auf Entscheidungen der Gemeinde verlassen haben, die jetzt gravierend verändert werden. Uns ist auch klar, dass durch die kompakte Bauweise dringend notwendige Wohnungen für Tett nang entstehen können, aber auch durch eine maßvolle Umsetzung eines Bauvorhabens wie es am 28.10.2015 beschlossen wurde könnte dies geschehen.

Weiterhin werden wir uns rechtliche Schritte vorbehalten, da eine solche konzentrierte Bebauung und das massive Verkehrsaufkommen eine Wertminderung der vorhandenen Immobilien zur Folge hat.

Mit freundlichen Grüßen,

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tettnang



09.08.2016

**Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 gebe ich als folgende Stellungnahme und Einspruch ab:

1.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.

2.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung am 08.06.2016

In keinster Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinster Weise umgesetzt und erfüllt, sondern gewissenhaftslos ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung immer nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden jedoch nicht das direkt angrenzende Haus Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m oder geschweigenen u.a. die Häuser Fünfkirchener Str. 60 ff..

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch hier so überdimensioniert, wie nirgends in Bürgermoos – kaum vorstellbar! Es drängt sich hier die Frage auf, ob hier nur der Bauherr das Sagen hatte, der ja auch einen/diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt!? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Ich stelle hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderats-sitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Freundliche Grüße

Stadt Tettnang
Stadtplanung

D-88069 Tettnang

Datum 11.08.2016

**Betr: Einspruch gegen den VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„WOHNBEBAUUNG FÜNFKIRCHENER STRASSE/ MASTORTER STRASSE“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnbebauung Fünfkirchener Strasse/ Mastorter Straße“.

Begründung:

1. In der Sitzung des Gemeinderates vom 28.10.2015 wurde der damals vorliegende Bebauungsplan behandelt und eine Ausführung in der damaligen Form abgelehnt. Zitat (Pkt. 2 des Protokolls vom 28.10.2015): „... **Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten.** .. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Straße vor. Aufgrund der geplanten Kubaturen, sowie auch der angrenzenden gewerblichen Nutzung mit den bekannten Immissionsproblematiken wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, über die im Besitz eines einzelnen Grundstückseigentümers befindlichen, zusammenhängenden Flurstücke, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu legen.“

Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden“.

Der jetzt vorliegenden VBB weißt weiterhin 4 Geschosse aus und die Gesamthöhe wurde **sogar noch um ca. 0,5m erhöht**. Der vorliegenden VBB dient also nur dazu, einen Baukörper der sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, baurechtlich zu legalisieren?

Die umliegenden Wohnhäuser werden um mehr als 2m im Süden, mehr als 4m im Westen und ca. 5m im Osten übertroffen. Zudem haben diese Wohnhäuser alle Satteldächer, deren Traufhöhen z.T. bei nur 4m liegen. Dies ist insofern relevant, als für die geplanten Baukörper Flachdächer vorgesehen sind, sodass ein massiver Kubus von ca. 15x27x12,80m (BxLxH) pro Wohneinheit entsteht. Dass die flächenmäßig wesentlich größeren Tiefgaragen offensichtlich bis zu 70cm aus dem Boden ragen ist hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Stirnseiten dieser Blöcke weisen damit die doppelte Fläche der Giebelseiten der Zweifamilienhäuser im Süden und mehr als die dreifache Fläche der Einfamilienhäuser im Osten auf. **Mit einer Höhe von 12,80m über Grund wird der im Norden angrenzende Gewerbebau „Möbel Roller“ (Höhe ca. 6,30m) um das Doppelte und selbst das wuchtige „ALS-Gebäude“ (Höhe ca. 8,20m) noch um mehr als 50% übertroffen!**

Wir fordern daher eine Reduzierung der Bauhöhe auf drei Geschosse. Bei gleichbleibender TG-Größe würden damit auch weniger oberirdische Stellplätze erforderlich, bzw. mehr Platz für Besucherparkplätze (s. u. Pkt.3)

2. In der Begründung des Gemeinderates der Stadt Tettnang vom 01.10.2008 zur Aufhebung des Bebauungsplanes "Gesamt-Bürgermoos" wird mehrfach auf die Anwendung von §34 BauGB hingewiesen:

„Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils unter Beachtung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme Bauvorhaben zulässig, soweit sie sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der zu überbauenden Grundstücksfläche und der Bauweise in die städtebaulich bedeutsame Umgebungsbebauung einfügen.“

Bei der Begründung, warum kein neuer Bebauungsplan erstellt wird, heißt es:

„...bietet die Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ein zureichend flexibles Instrument im Rahmen der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben und der Beachtung des Gebots gegenseitiger Rücksichtnahme.“

Nun soll mit dem VBB genau dieser §34 BauGB „umgangen“ werden. Damit wird

die Stadt Tettang unseres Erachtens wortbrüchig.

3. Auch die Rahmenplanung vom 30.01.2014, die im März 2014 vom Gemeinderat verabschiedet wurde und ein „Mindestmaß an Ordnung“ bringen sollte, sieht auf dem fraglichen („Layer“) Grundstück noch vier Doppelhäuser mit Satteldach vor. Natürlich steht es dem Gemeinderat frei, gefasste Beschlüsse zu revidieren und durch neue zu ersetzen, aber auf was soll sich der Bürger denn noch verlassen, wenn die Grundlage für Entscheidungen – die für den normalen Immobilienbesitzer eine Lebensentscheidung sind – alle paar Jahre geändert wird! So wird Vertrauen zerstört und Unzufriedenheit generiert!!
4. Nicht nur die geplante Kubatur ist hier fehl am Platze, auch die damit verbundene Siedlungsdichte fügt sich nicht im Geringsten in die vorhandene Besiedlung ein: wenn man die Bebauung der Fünfkirchener Straße bis zur Zerneerstraße betrachtet, so sollen auf etwa einem Viertel der Fläche genauso viele Wohneinheiten entstehen, wie auf den anderen drei Vierteln der Fläche bisher bestehen!
5. Die jetzige Planung sieht für 38 Wohneinheiten gerade mal 6 Besucherparkplätze vor, d.h. ein Parkplatz pro 6,33 Wohneinheiten. Das ist viel zu wenig und würde die bereits heute problematische Parksituation in der Fünfkirchener Straße weiter verschärfen.
Anm: In der Gemeinderatsitzung vom 10.08.2016 wurde der überarbeitete VBB „Sängerstraße Süd“ vorgestellt, bei dem u.a. die Zahl der Besucherparkplätze deutlich erhöht wurde und nun in einem Verhältnis von einem Parkplatz für 3,7 Wohneinheiten liegt. Übertragen auf das obige Vorhaben müssten hier also mindestens 10-11 Besucherparkplätze eingeplant werden.
6. Durch den vorliegenden VBB wird möglicherweise ein Präjudiz für die Bebauung der Grundstücke 1292/49 und 1292/50 geschaffen, die sich ebenfalls im Besitz von Herrn Layer-Reiss befinden. Als unmittelbarer Angrenzende zu diesen Grundstücken wäre damit für uns eine weitere Minderung der Wohnqualität und des Immobilienwertes verbunden.

Des Weiteren möchten wir vorsorglich Einspruch gegen den Vorschlag von StRat Welte in der Sitzung des Gemeinderates vom 08.06.2016 erheben, die Tiefgaragenzufahrt zu den Häusern C&D nicht wie geplant von der Mastorter Straße, sondern

wie die Zufahrt zu den Häusern A&B ebenfalls von der Fünfkirchener Straße zu bauen.

Begründung:

Die jetzige Planung sorgt für eine Entzerrung des Verkehrs und Entlastung in der oberen Fünfkirchener Straße. Da die Mastorter Straße hier als 30er-Zone ausgelegt ist, sehen wir auch keine erhöhten Risiken durch die geplante TG-Zufahrt.

Anm: In diesem Zusammenhang bitten wir um Klärung der Aussage von StRat Welte: *„Die Mastorter Straße solle Verbindungsstraße werden ...“*

Was bedeutet das?

Die jetzige Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Belange des Investors. Die Belange der umliegenden Anwohner blieben bisher außen vor. Sollte die Stadt Tettang eine Bebauung nach der jetzt vorliegenden Planung genehmigen, werden wir uns rechtliche Schritte vorbehalten einschließlich einer Schadensersatzklage, denn dass eine solche massive Bebauung und das damit erhöhte Verkehrsaufkommen zu einer Wertminderung umliegender Immobilien führt, liegt auf der Hand. Schließlich haben wir seiner Zeit im Vertrauen auf bestehende Bebauungspläne unter anderen Voraussetzungen gebaut.

Mit freundlichen Grüßen

An

Stadt Tettnang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tettnang



09.08.2016

**Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“,**

Nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 geben wir folgende Stellungnahme und Einspruch ab:

1.) Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzuarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.

In keinsten Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinsten Weise umgesetzt und erfüllt, sondern gewissenhaftlos ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung immer nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden jedoch nicht das direkt angrenzende Haus Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m oder geschweigenen u.a. die Häuser Fünfkirchener Str. 60 ff..

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch hier so überdimensioniert, wie nirgends in Bürgermoos – kaum vorstellbar! Es drängt sich hier die Frage auf, ob hier nur der Bauherr das Sagen hatte, der ja auch einen/diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt!? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Wir stellen hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Name	Adresse	Unterschrift	Datum
Kimmelman	Fünfkirchenerstr. 51	[Signature]	9.8.16
Müller, Anton f. Viktoria	Fünfkirchenerstr. 52	Viktoria Müller	9.8.16
Rau Tugid	Fünfk. Str. 54	Rau	9.8.16
[Signature]	Fünfk. 48	Grawehn Gundruh	10.08.16
Frank Alex	Fünfkirchenerstr. 50	A. Frank	10.08.16
Luk's Stefan	"	S. Luk	10.08.16
Frank Hans	"	H. Frank	10.8.16

Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016

„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“

Name	Adresse	Unterschrift	Datum
Frank, Ingrid	Fünfkirchener	F. Frank	10.8.2016
Obermeier, Maria	Fünfkirchener Str.	M. Obermeier	10.8.2016
Obermeier, Gotthard	Fünfkirchener Str.	G. Obermeier	10.8.2016
Müller, Roland	Fünfkirchener Str. 62	R. Müller	10.8.2016
Hack, Alexander	Fünfkirchener Str. 59	A. Hack	10.08.2016
Kevin Basner	Fünfkirchener Str. 59	B. Basner	10.08.2016
Anja Flied	Fünfkirchener Str. 61	A. Flied	10.8.2016
Sejan Hirt	"	S. Hirt	10.8.2016
Sejan Hirt	" Nr. 56	S. Hirt	10.8.16
Störcken Alfred	" Nr. 63	A. Störcken	10.08.16
Henschke Rüd	" "	R. Henschke	10.08.16
Helene Hirt	Mastorters Str. 40	H. Hirt	10.08.16
Helene Müller-Kescheims	Mastorters Str.	H. Müller-Kescheims	10.08.16
Thomas Wickenhauser	Mastorters Str. 38	T. Wickenhauser	10.08.16

Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016

„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“

[illegible]

An

Stadt Tett nang
Planen und Bauen
Montfortplatz 7
88069 Tett nang

Nachtrag zum Unterschriftenliste vom 09.08.2016
Verspätet eingegangen am 10.10.2016
Nicht Teil der Abwägung

09.08.2016

**Einspruch/Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016
„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“,**

Nach der Einsichtnahme des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Protokolle der Gemeinderatssitzungen vom 28.10.2015 und 08.06.2016 geben wir folgende Stellungnahme und Einspruch ab:

Zum Protokoll aus der Gemeinderatssitzung 28.10.2015

Beim Vorstellen der Bauvoranfrage des Herrn Horst Layer für 2 Mehrfamilienhäuser auf der „Layerwiese“ stellte die Verwaltung folgende Sachlage klar: „Die geplante Kubatur würde sich in der Entwicklung der Breite sowie der Tiefe der Baukörper gerade noch in die Umgebung einfügen. Die vorgesehene Ausführung mit 4 Geschossen würde das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB aber überschreiten. Die ursprüngliche Planung des aufgehobenen Bebauungsplanes sah in diesem Gebiet die Weiterführung der vorhandenen Bebauung an der Fünfkirchener Str. vor.“ Um diesen Konflikt abzarbeiten schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Der Gemeinderat war einstimmig in allen Punkten der gleichen Meinung. Zitat der Gemeinderätin Dr. Susanne Lund aus diesem Protokoll: „Es muss eine verträgliche Lösung gefunden werden – die Gesamtsituation ist in Bürgermoos unzufrieden“.

In keinsten Weise wird die überzogene Höhe und damit das Nicht-Einfügen der Häuser auf der „Layerwiese“ in die bestehende Bebauung von Seiten der Verwaltung als auch vom Gemeinderat angesprochen. Die Bauweise ist nun immer noch viergeschossig, ja mit 12,20 m nun noch höher als mit 11,75 m bei der Bauvoranfrage ausgewiesen. Die Verwaltung hat die Vorgaben für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 in Hinblick auf das Nicht-Einfügen der Baukörper in die vorhandene Bebauung in keinsten Weise umgesetzt und erfüllt, sondern gewissenhaftlos ignoriert, ja die Problematik mit einer noch größeren Höhe noch verstärkt. Zudem ist anzumerken, dass als Höhenorientierung immer nur die Häuser Fünfkirchener Str. 61-65 mit 10,63 m herangezogen werden jedoch nicht das direkt angrenzende Haus Mastorterstr. 44 mit nur 8,80 m oder geschweigenen u.a. die Häuser Fünfkirchener Str. 60 ff..

Die Wohnqualität der Angrenzer wäre durch diese übergroßen sich völlig unharmonisch eingefügten Baukörper äußerst gemindert. Das momentan sehr familiäre, weil durch kleinere Wohneinheiten geprägte Miteinander und das Erscheinungsbild hätte in Bürgermoos eine weitere „Bausünde“ – jedoch hier so überdimensioniert, wie nirgends in Bürgermoos – kaum vorstellbar! Es drängt sich hier die Frage auf, ob hier nur der Bauherr das Sagen hatte, der ja auch einen/diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt!? Wie sonst könnte dieser plötzliche Gesinnungs-/Meinungswandel der Verwaltung und des Gemeinderates von der Gemeinderatssitzung am 28.10.2015 auf die Gemeinderatssitzung am 08.06.2016 erklärt werden. Fakt ist, dass sämtliche Tatsachen, Einwände der Angrenzer und sogar selbst die einstimmige Meinung/Vorgaben der Gemeinderäte und Verwaltung selbst aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 von Seiten der Verwaltung als Vorgabe und Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfach ignoriert und nicht umgesetzt worden sind!

Wir stellen hiermit den Antrag an die Verwaltung und den Gemeinderat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016 auf das Nicht-Einfügen in die bestehende Bebauung grundlegend zu überprüfen, zu überdenken, zu überarbeiten und zu ändern, gemäß den Vorgaben aus der Gemeinderatssitzung vom 28.10.2015 und den Einsprüchen der Angrenzer/Nachbarn auf die Bauvoranfrage und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 20.05.2016.

Name	Adresse	Unterschrift	Datum
Reibl Otto + Anna	Friedrichshofstr. 32	Reibl	11.09.16
Reith Josef	Fünfkirchenstr. 38	Reith	11.09.16
Kircher Karin	Siebenbürgenweg 9	Kircher	11.09.16
Kircher Gabriele	Siebenbürgenweg 9	Kircher	11.09.16
Philli Ingrid	Fürstentumstr. 63	Philli	11.09.16
Reith Rainer	Fünfkirchenstr. 38	R. Reith	11.09.16
Rapp Herta	Katharinenfeldstr. 5	H. Rapp	11.09.16
Giulia Topp-Cabaret	Banater Weg 9	Giulia Topp-Cabaret	11.09.16

„Wohnbebauung Fünfkirchener Straße/Mastorterstraße, Bürgermoos“

[illegible]