Anlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Amselweg/Lerchenweg"

Synopse zur Beratung des Bebauungsplanes „Amselweg/ Lerchenweg" in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2020

Hier:
Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgetragenen Anregungen sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a und § 3 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Auszug aus den Sitzungsunterlagen Seite 3 - 25

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Bodenseekreis Amt f. Kreisentwicklung 09.01.2020	**A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen** <u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Notwendige Artenkartierungen sind frühzeitig ... durchzuführen. Funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme ‚Nisthöhlen an Gebäuden oder an Baumbeständen' ... sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... der Landschaft' zu	Es liegt eine Habitatpotenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Beurteilung vor (Planstatt Senner 02.09.2020). Die Begründung und die Hinweise wurden entsprechend ergänzt. Die funktionserhaltenden Artenschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufge-	Die Begründung und die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		integrieren. II. Belange der Landwirtschaft Nordöstlich angrenzend (Flst.Nr. 1611) befindet sich eine Beerenobstanlage ... Um Bewirtschafter dieser Intensivobstanlage gegen Abwehransprüche zu schützen, ist ... mit der geplanten Wohnbebauung ein angemessener Spritzmittel- bzw. Lärmschutzabstand zu halten. **B. Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen** Keine **C. Stellungnahmen aus eigener Zuständigkeit** I. Belange des Immissionsschutzes Wohngebäude, die an der Lindauer Straße errichtet werden, ... sind erheblichen Verkehrsemissionen ausgesetzt. ... Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen rechtsverbindlich festgesetzt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Verweis auf DIN-Normen in planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt werden muss, dass Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Die in Bezug genommene DIN-	nommen. Ergänzung Hinweise Nr. 6: Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Obstanlage heran als bisher. Die Vorbelastung ist bekannt. Das bestehende Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt erhalten. Es wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Eine zusätzliche Abschirmung kann - soweit erforderlich - durch eine zusätzliche Schutzpflanzung auf den Wohngrundstücken erreicht werden. Kenntnisnahme Nr. 10: Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passiven Lärmschutz: Zum Schutz gegen den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm (L334 Lindauer Straße im Süden) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung an den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Schlaf- und Aufenthaltsräumen sowie Büroräumen baulich technische Vorkehrungen des passiven Schallschutzes zu treffen: An den mit LPB III bzw. LPB IV (Lärmpegelbereich III bzw. IV) gekennzeichneten Gebäudesei-	Der Hinweis Nr. 6. wird entsprechend ergänzt. Kenntnisnahme Hinweis Nr. 10 wir in den Text mitaufgenommen

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Vorschrift ist bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitzuhalten und hierauf in der Planurkunde hinzuweisen.	ten ist entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein ausreichender baulicher Schallschutz (Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. R'w,res) nachzuweisen.	
		II. Belange des Planungsrechts 1. Bitte Rechtsstand LBO und GemO aktualisieren 2. Wir regen an, die Rechtsgrundlage (Ziff. 2.1) zu präzisieren, ob bei der zulässigen Überschreitung der GRZ §19 Abs. 4 Satz 2 oder Satz 3 gemeint ist. 3. Bitte überprüfen, ob die Festsetzungen bzgl. der Bebaubarkeit festgesetzter privater Grünflächen (Ziff. 5 und Ziff. 8.1) ... ausreichend bestimmt formuliert sind.	Wird berücksichtigt Festsetzung Nr. 2.1 wird konkretisiert: Durch die Grundfläche baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgargen) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einem Höchstwert von 0,8 zulässig. Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Baugrundstück einschließlich der Grünflächen. Textanpassung Ziff.4 (vorher Ziff. 5): Bauliche Nebenanlagen i.S. v. § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Neue Festsetzung Ziff. 6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Entlang der L334 sind in dem im Lageplan eingetragenen Schutzstreifen (Anbauverbot) auf einer Länge von max. 10 m pro Grundstück Erschließungsanlagen wie Zufahr-	Wird berücksichtigt Die Festsetzung Nr. 2.1. wir entsprechend konkretisiert Die Textanpassung wird entsprechend vorgenommen. Die Festsetzung Ziff. Nr. 6 wird neu in den Text aufgenommen.

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			ten und Stellplätze zulässig. Hochbauliche Anlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen können mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Tübingen) erteilt werden.	
			Ziff. 10.1 (vorher Ziff. 8.1) Auf einer Länge von max. 10 m pro Grundstück sind Erschließungsanlagen wie Zufahrten von der Lindauer Straße und Stellplätze zulässig.	Die Ziff. 10.1 wird entsprechen in den Textteil übernommen
		4. Festsetzung Nr. 7 / es sind keine Leitungsrechte im Plan enthalten	Ziff. 9. (vorher Ziff 7) Korrektur der Überschrift: Führung von Versorgungsleitungen	Die Überschrift wir entsprechend korrigiert
		5. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Verweis auf DIN-Normen in planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Immissionsschutz) sichergestellt werden muss, dass Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift ist bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitzuhalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.	Ergänzung der Hinweise	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt
		6. Das Flst.Nr. 1592/19 (Fußweg zwischen Lerchenweg und Lindauer Straße) fehlt bei der Beschreibung des Plangebiets in der Begründung.	Das Flurst.Nr. 1592/19 wird ergänzt	Die Beschreibung es Planbereiches wird entsprechend ergänzt

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		III. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Es wird empfohlen, die festgesetzten Grünflächen breiter zu gestalten, um den Pflanzgeboten mehr Raum zu geben. So könnte auch ein Teil des hohen Baumbestands auf dem Flst.Nr. 1591/9 erhalten werden. Entgegen der Begründung (S. 8,9) ist die Erhaltung von ortsbildprägenden Gehölzen bislang nicht festgesetzt.	Die Grünflächen entlang der Lindauer Straße erhalten eine durchgehende Breite von ca. 6-8 m. Die Pflanzgebote werden gemäß Luftbild entsprechend des Baumbestandes angepasst, sodass Bestandbäume miterfasst werden. Durch die Erhaltung bestehender Bäume wird das Pflanzgebot ebenfalls erfüllt. Für Neupflanzungen sind standortheimische Gehölze festgesetzt. Weitergehende Pflanzbindungen würden eine wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken.	Die Grünfläche wir auf eine Breite von 6 – 8 m festgelegt. Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung teilweise berücksichtig.
		IV. Belange des Wasser- und Bodenschutzes Hinweis B2 bitte wie folgt korrigieren/ergänzen: Der Ortsteil entwässert im Trennsystem. Der Notüberlauf der privaten Versickerungsanlagen, sowie eventuell vorhandene Drainagen sind an den bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen.	Textkorrektur wie vorgeschlagen Hinweis Nr. 2	Der Text wird entsprechend korrigiert
		Bei Tiefgaragen ist der Boden wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.	Textkorrektur wie vorgeschlagen Hinweis Nr. 2	
		V. Belange der Landwirtschaft Wir begrüßen, dass durch die	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Nachverdichtung keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Bei der Bepflanzung sollten ... keine Wirtspflanzen für Feuerbrand verwendet werden. ... Wir bitten folgende Arten in einer bindenden Pflanzliste auszuschließen: Felsenbirne, Weißdorn, Mehlbeere, Lorbeermispel, Feuerdorn, Zwergmispel, Quitte und die hoch feuerbrandanfällige Birnensorte ‚Oberösterreichische Weinbirne'. Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit v. 20.12.1985 i.dF.v. 13.12.2007	Für den verbindlichen Ausschluss bestimmter Arten bietet § 9 BauGB keine ausreichende Rechtsgrundlage. Auch Gründe der Ortsgestaltung (LBO § 74) lassen sich hier nicht heranziehen. Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit ist auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gültig. Ergänzung der Hinweise: Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Intensivobstanlagen. Daher sollten bei der Gehölzpflanzung keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten. Dies gilt insbesondere für folgende Arten: ... Die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit v. 20.12.1985 i.d.F.v. 13.12.2007 ist zu beachten.	Die Anregung wir in Form eines Hinweises im Bebauungsplan eingearbeitet.
		<u>VI. Belange des Verkehrsrechts</u> Für die Anlage neuer Zufahrten von der L334 (Lindauer Straße) ist eine straßen- und verkehrsrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich. Diese erfasst auch bauliche Eingriffe in den Straßenkörper, wie z.B. erforderliche Bordsteinabsenkungen. Außerdem müssen beidseitig ausreichende Sichtbeziehungen auf die L334 bestehen.	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauplanung und Erschließung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Für die Fl.Nr. 1592/20 und 1592/22 wird einer Erschließung über die L334 nicht zugestimmt, da sich hier vorgelagert eine Bushaltestelle befindet. Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Einträge mit den maßgeblichen Planzeichen vorzusehen.	Ergänzung im Lageplan: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.	Der Lageplan wird entsprechend ergänzt
2	Regierungspräsidium Tübingen 20.01.2020	I. Belange der Raumordnung Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht Auf Plansatz 2.3.2. (Z) – Gemeinden mit Eigenentwicklung – des rechtsverbindlichen Regionalplans Bodensee-Oberschwaben wird hingewiesen und gebeten, dies in der Begründung entsprechend zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Ergänzung der Begründung: Gemäß Plansatz 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist bei Gemeinden mit Eigenentwicklung (z.B. Langenargen) die Siedlungsentwicklung vorrangig in den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In diesen Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze für die Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie ausreichend Wohnungen für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben.	Kenntnisnahme Die Begründung wird entsprechend ergänzt
		II. Belange des Straßenwesens Innerhalb des Erschließungsbereiches von Landesstraßen beträgt der Schutzstreifen gem. §22 StrG einheitlich 10m gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn. ... Ausbauabsichten der L334 bestehen derzeit nicht. Innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist	Festsetzung des geforderten Schutzstreifens (Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind / Anbauverbot). Ergänzung der textlichen Festsetzung: Innerhalb des Schutzstreifens sind auf einer Länge von 10 m pro Grundstück Erschließungsanlagen wie Zufahrten und Stellplätze zulässig. Hochbauliche Anlagen sind nicht zulässig. Die	Der Schutzstreifen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung festgesetzt. Die Forderung, dort keine Stellplätze zuzulassen, wird entsprechend der Stellung-

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		ein Schutzstreifen von 8 m festzusetzen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehen Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen dürfen Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. §14 BauNVO (z.B. Lagerflächen) nicht zugelassen werden.	Baugrenzen werden angepasst. Ein vollständiges Freihalten des Schutzstreifens von Stellplätzen ist innerorts nicht begründbar. Dies wurde auch im weiteren innerörtlichen Verlauf der L334 nicht praktiziert.	nahme der Verwaltung nicht im Plan festgesetzt
		<u>Zufahrten</u> Durch die Anlage neuer Zufahrten zur L334 darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheitsaspekte und möglicherweise notwendige Beschränkungen des Gemeingebrauchs durch Verkehrszeichen oder ggf. bauliche Änderungen ist die Straßenverkehrsbehörde zu hören. An den Einmündungen in die L334 sind die Sichtfelder nach RASt zu beachten.	Ergänzung Hinweis Nr. 8 Belange des Verkehrs. Berücksichtigung im Rahmen der Erschließung	Der Hinweis Nr. 8 wird entsprechend ergänzt.
		<u>Hinweis zum Lärmschutz</u> Die ausgewiesenen Flächen liegen teilweise im Immissionsbereich (insbes. Schall) der L334 und sind daher vorbelastet. Die Straßenbauverwaltung kann sich nicht an den Kosten evtl. notwendig werdender Immissionsschutzmaßnahmen beteiligen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		<u>III. Naturschutz</u> Keine Belange der höheren	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Naturschutzbehörde erkennbar Aus den eingereichten Unterlagen geht ebenfalls keine Betroffenheit eines Gewässers I. Ordnung hervor		
2.1	Landesamt für Denkmalpflege (LAD) im Regierungspräsidium Stuttgart 13.01.2020	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		<u>Archäologische Denkmalpflege</u> Aus dem Plangebiet liegen bisher keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor allerdings sind diese auch nicht auszuschließen. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe eingetragener Bodendenkmäler und archäologischer Verdachtsflächen, welche von öffentlichem und wissenschaftlichem Interesse sind und vorgeschichtliche, mittelalterliche und neuzeitliche archäologische Zeugnisse umfassen können. Zur Erhöhung der Planungssicherheit empfehlen wir, archäologische Prospektionen des Untergrundes durch Baggersondagen mit Humuslöffel unter der Aufsicht des LAD im Plangebiet durchzuführen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. ... Erste Anhaltspunkte zu archäologierelevanten Untergrundverhältnissen ließen sich auch durch Hinzuziehen des LAD zu anstehenden geologischen	Ergänzung der Hinweise	Die Hinweise werden entsprechend ergänzt

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Baugrunduntersuchungen unter facharchäologischer Begleitung ermitteln, wodurch Synergieeffekte erzielt werden können. Der Beginn von Erdarbeiten ist mit dem Landesdenkmalamt terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen. Kontakt: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 84.2 Regionale Archäologie) marie-claire.ries@rps.bwl.de Tel 07735-93777-126. Ferner ist festzuhalten, dass gem. §20 Denkmalschutzgesetz auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem LAD zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen sind. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.		
2.2	RP Tübingen Ref. 53.2 Gewässer	Die Belange des Landesbetriebes Gewässer sind nicht betroffen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3	Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 17.01.2020	Von dem Vorhaben sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan ... betroffen. Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
4	Vermögen- und Bauamt Ravensburg 10.12.2019	Keine Einwendungen, Voraussetzung ist, dass die bau- und nachbarrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.	nicht Gegenstand des Bebauungsplans	Kenntnisnahme
5	Unitymedia BW GmbH 10.01.2020	Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6	Eisenbahn-Bundesamt 11.12.2019	Bahnflächen werden nicht überplant	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
7	Netze BW GmbH 10.12.2019	Der Geltungsbereich befindet sich im Versorgungsgebiet des ‚Regionalwerk Bodensee'	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8	Thüga Energienetze GmbH 10.12.2019	Keine Einwände Eine Erschließung mit Erdgas ist möglich	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung	Kenntnisnahme
9	Handwerkskammer Ulm 15.01.2020	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
10	IHK Bodensee-Oberschwaben 19.12.2019	Keine Anregungen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
11	Dt.Telekom Technik GmbH 27.01.2020	Keine Einwände Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Sollte ein zusätzlicher Bedarf	Kenntnisnahme Berücksichtigung bei der Bauausführung	Kenntnisnahme

Nr	Behörden	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen Gemeinde und Gemeinderat vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		an Telekommunikationsinfrastruktur entstehen, so mögen sich die Bauherren bitte rechtzeitig über das Internetportal melden https://www.telekom.de/hilfe/bauherren		
12	DB Immobilien 17.12.2019	Keine Einwendungen Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Neugestaltung der Bebauung keine Ansprüche auf mögliche stärkere Belastungen aus der elektrifizierten Bahnstrecke ableiten lassen. Insbesondere sind Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen sowie elektromagnetische Wellen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
13	Gemeinde Kressbronn 13.12.2019	Keine Einwände	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	Offene Grüne Liste 09.01.2020	Maß der baulichen Nutzung Eine verträgliche Nachverdichtung wird begrüßt. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude soll begrenzt werden, damit die kleinteilige Struktur der bestehenden Siedlung nicht durch zu große Baukörper gestört wird. Bei der geplanten Bebauung	Die bestehende gering dimensionierte Bebauung des Flst.Nr. 1591/9 ist keine Referenz für das Maß der Nutzung im Gebiet. Die bauliche Dichte liegt (ebenso beispielsweise auf Flst. 1591/5, 1592/18 und /20 unter den Nachbarbebauungen. Zudem ist das Maß der Nutzung	Die Anregung wir entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt. Gebäude die bisher bereits 6 Wohneinheiten

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		1591/9 wären 4 WE pro Haus bereits ein Vielfaches zu dem bisher bestehenden Einfamilienhaus. Damit wäre ein hohes Maß an Nachverdichtung erreicht.	über alle Grundstücke gleich über die GRZ und die Geschossigkeit definiert. Das Gebäude Lerchenweg 28 enthält derzeit bereits 6 WE. Dies soll auch weiterhin zulässig sein. Die Zahl der Wohneinheiten wird ansonsten auf 4 WE/pro Wohngebäude begrenzt. Dies führt allerdings dazu, dass ein evtl. gewünschtes 6-Familienhaus dann in 2 kleinere Gebäude aufgeteilt wird. Dadurch entsteht auch durch die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze sowie Nebenanlagen (z.B. Terrassen und Wege) tendenziell eine größere überbaute Fläche. Da die Nebenanlagen bei der Berechnung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.	haben können diese weiterhin verwirklichen.
		<u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> Der Verlauf der Baugrenze sollte bei allen Grundstücken jeweils mit gleicher Tiefe behandelt werden. Die Bebauung auf Flst.Nr. 1591/9 sollte nicht zu weit in die Lindauer Straße ragen.	Korrektur der Baugrenze / Abstand von der Fahrbahn durchgängig mindestens 8 m entsprechend der Stellungnahme RP Belange des Straßenwesens. Dadurch entstehen je nach Grundstückszuschnitt unterschiedliche Grünflächenanteile. Im Gegenzug wird auf die Ausweisung von privaten Grünflächen entlang der Verbindungswege verzichtet.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt
		Die Hauptfirstrichtung sollte für alle Grundstücke frei wählbar oder festgelegt sein.	Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird im Sinne der Flexibilität verzichtet. Die damit zunächst verfolgte Steuerungsmöglichkeit entfällt.	Die Anregung wir entsprechend berücksichtigt

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Um den Amselweg von zusätzlichem Verkehr zu entlasten sollte eine Zufahrt von der Lindauer Straße erfolgen.	Zufahrten von Süden sind zulässig und werden von der Straßenverkehrsbehörde in Aussicht gestellt mit Ausnahme der Grundstücke 1592/20 und 1592/22 (Bushaltestelle) (Verbot von Zufahrten).	Die Anregung wird entsprechend berücksichtigt
		Ein Grünordnungsplan würde die nicht bebaubaren Flächen klar definieren, um vor der späteren Bebauung der Grundstücke sicherzustellen, dass grüne Inseln in Bezug zum städtischen Kontext erhalten bleiben. Die Wendeplatte im nördlichen Bereich Flst.Nr. 1591/9 ist eine solche Grünfläche sowie der vordere Bereich zwischen Grundstück 1591/9 und 1592/18, der durch den vorgeschlagenen konischen Grundstücksverlauf entsteht. Das Zurücknehmen der Baugrenze ... schafft einen gleichmäßigen Grüngürtel entlang der Lindauer Straße.	Der Bebauungsplan setzt überbaubare Flächen und Grünflächen fest. Darüber hinaus werden Baumstandorte definiert. Im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans bleibt die detaillierte Bebauung und Grüngestaltung auf den Baugrundstücken im Sinne einer langfristig flexiblen Nutzung offen. Grundstücksgrenzen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Wendeplatte befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die Baugrenze wird einheitlich auf 8m vom Straßenrand vereinheitlicht.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme zum Teil berücksichtigt. Ein Grünordnungsplan wir nicht erstellt.
		Weiter regen wir an, dass die Anzahl der Ferienwohnungen auf einem Grundstück mit nur einer Wohneinheit festgelegt wird, um sicherzustellen, dass die Wohnungen dauerhaft bewohnt sind.	Nach § 4(3) 2 BauNVO (WA) können ‚sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe' zugelassen oder ausgeschlossen werden. Ferienwohnungen können nach § 13a BauNVO als ‚nicht störende Gewerbebetriebe' oder ‚kleine Beherbergungsbetriebe' gesehen werden und sind im WA1 ausgeschlossen, da die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Allerdings bleibt eine unregelmäßige	Die Anregung 1 FeWo zuzulassen wird entsprechend der Stellungnahme nicht berücksichtigt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			Vermietung von Wohnungen oder Räumen als Ferienwohnung in kleinerem Rahmen davon unberührt, wenn ansonsten das Wohnen überwiegt und die Nutzung als Ferienwohnung das Gebiet nicht prägt. Eine quantitative Begrenzung auf z.B. 1 Fewo pro Wohngebäude ist planungsrechtlich nicht möglich. Im WA2 können zum Schutz des bestehenden Gewerbebetriebes ‚sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' auch künftig zugelassen werden.	
	Bürger 1 07.01.2020	Der Schutz der Anwohner im Amselweg vor nicht tragbaren Verkehrs- und Immissionsbelastungen gebietet zwingend eine Fahrerschließung von Grundstück Nr. 1591/9 über die Lindauer Straße, und nur so sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an eine verträgliche Nachverdichtung haltbar. Mit Blick auf drei vergleichbare Grundstückseinfahrten in einer Rechtsbiegung im Bereich Eisenbahnstraße/Friedrichshafener Straße dürften Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit ausgeschlossen sein.	Der Amselweg hat mit insgesamt 7-8 m eine ausreichende Breite für seine Funktion als Wohnerschließungsstraße. Das Verkehrsaufkommen in der Sackgasse ist sehr gering. Die Erschließung zusätzlicher Wohneinheiten von Flst.Nr. 1591/9 ist zweckmäßig und zumutbar. Ein Zufahrtsverbot am Amselweg wäre angesichts der gegebenen Straßenbreite und des Wendehammers, der an Flst. 1591/9 angrenzt und dieses erschließt unverhältnismäßig. Der Anliegergebrauch des Amselweges soll nicht beeinträchtigt werden. Eine generelle Fahrerschließung aller Neubauten in diesem Bereich von Süden über die Lindauer Straße ist darüber hinaus verkehrstechnisch und bezüglich der Flexibilität der Grundrissgestaltung ungünstig. Unabhängig davon ist eine Erschlie-	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme nicht berücksichtigt. Die zusätzlich Möglichkeit der Zufahrt von der Lindauer Straße kommt der Anregung entgegen.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			ßung über die Lindauer Straße im Bebauungsplan vorgesehen und zulässig.	
	Bürger 2 31.12.2019	Grünflächen. Es wird angeregt den Grünstreifen entlang der Lindauer Straße auf gleicher Breite aus Gründen der Gleichbehandlung und des Schallschutzes durchlaufen zu lassen ... Örtliche Bauvorschriften 1.3 Dachaufbauten Es wird angeregt, keine Nebengiebel (Zwerchhaus/Widerkehr) zuzulassen ... wegen Störung der Wand- und Dachfläche / bessere Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik. Eine gute Belichtung des Dachgeschosses kann auch über ... die Giebelseiten erreicht werden. Aufnahme eines Passus zur verpflichtenden Bauweise nach Niedrigstenergiestandard (EU Gebäuderichtlinie 2019) ... Hier könnte die Gemeinde eine Vorreiterrolle in Bezug auf energiesparendes Bauen einnehmen ... generell wäre diese Verpflichtung in allen zukünftigen Bebauungsplänen wünschenswert.	Wird berücksichtigt Ein Nebengiebel dient weniger der Belichtung. Dieser ermöglicht vielmehr, ein Treppenhaus / Aufzug bis in das Dachgeschoss zu führen. Die Nutzung des Dachgeschosses würde ansonsten stark eingeschränkt. Es wird empfohlen, einen Nebengiebel weiterhin zuzulassen. Festsetzungen bestimmter Energiestandards sind im Bebauungsplan derzeit nicht rechtssicher möglich. Ebenso kann eine Nutzungsverpflichtung regenerativer Energien nicht festgesetzt werden. Eine Regelung dazu enthält das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und die jeweils gültige Energieeinsparverordnung. Nach der angekündigten EnEV2020 sollen ab 2021 im privaten Wohnungsbau nur noch Niedrigst-Energiehäuser errichtet werden. Über die energiefachlichen Verpflichtungen hinausgehende planungs-	Die Anregung wir berücksichtigt Die Anregung wir entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt. Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung in Form eines Hinweises im Bebauungsplan eingearbeitet.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			rechtliche Festsetzungen (z.B. für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Wärme aus erneuerbaren Energien) lassen sich für den Geltungsbereich des BPlanes nicht ausreichend über die besondere örtliche Situation (besonders) städtebaulich begründen. Hier wäre z.B. die Feststellung einer Überhitzung durch ein Klimagutachten erforderlich. Allgemeine Klimaschutzziele reichen als Begründung nicht aus. Im Gebiet werden kompakte energetisch günstige Gebäudeformen (Doppel- Reihen- Mehrfamilienhäuser) zulässig. Die zulässige Gebäudeausrichtung ermöglicht die Nutzung von Solargewinnen. Durch eine höhere bauliche Dichte verringert sich der Energiebedarf im Verhältnis zur Wohnfläche. Der Einsatz von regenerativen Energien wird ermöglicht. Ergänzung der Hinweise: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Niedrigstenergiestandard (nach EnEV2020) realisiert werden. Bei der Errichtung von Gebäuden sollen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorgesehen werden.	
	Sammelstellungnahme Amselweg / Lerchenweg	Maß der baulichen Nutzung. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sollte auf 4 festgesetzt werden.	Ziel des Bebauungsplans ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund erhöhten Wohnungsbe-	Die Anregung wird entsprechend der Stellungahme der

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
	04.01.2020 36 Unterzeichner	Dadurch werden Gebäude verhindert, die der bisherigen Wohnbebauung, sowie dem angestrebten Siedlungscharakter nicht entsprechen. Ansonsten ist für die Anwohner eine verträgliche Nachverdichtung nicht gewährleistet.	darfs. Das Maß der Nutzung ist über alle Grundstücke gleich über die GRZ und die Geschossigkeit definiert. Das Gebäude Lerchenweg 28 enthält derzeit bereits 6 WE. Dies soll dort auch weiterhin zulässig sein. Die Zahl der Wohneinheiten wird ansonsten auf 4 WE/pro Wohngebäude begrenzt.	Verwaltung berücksichtigt, lediglich Gebäude mit 6 WE können diese weiterhin behalten.
		Überbaubare Grundstücksfläche. Der südliche Grünzug sollte in gleichmäßiger Tiefe verlaufen. ...Dies sollte auch für die Grundstücke 1591/9 und 1592/18 gelten. Bzgl. der Hauptfirstrichtung soll eine Gleichbehandlung für alle Grundstücke erfolgen.	Wird berücksichtigt. Der Grünzug entlang der Lindauer Straße wird durchgängig mit einer Breite von 6-8 m festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird im Sinne der Flexibilität verzichtet.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.
		Eine Zufahrt von der Lindauer Straße ist zwingend erforderlich, um den Amselweg mit Verkehr zu entlasten und allen Grundstücken eine verlustfreie Nacherschließung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird auf bereits bestehende Grundstückszufahrten ... verwiesen	Die Zufahrt von der Lindauer Straße ist im Bebauungsplan vorgesehen. – Ausnahme ist der Bereich der Bushaltestelle – hier wird eine Genehmigung seitens der Straßenverkehrsbehörde nicht in Aussicht gestellt.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zum Teil berücksichtigt.
		Es wird angeregt, einen Kreisverkehr Lindauer Str. / Mühlstraße einzurichten. Dieser würde es ermöglichen, das Grundstück Amselweg 18 direkt von der Lindauer Straße aus zu befahren und erzeugt eine Verkehrsberuhigung sowie gefahrlose Zu- und Abfahrten. – ergänzende Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h.	Für einen Kreisverkehr ist dort weder der ausreichende Platz vorhanden noch ist eine Anbindung einzelner Grundstücke direkt in einen Kreisverkehr verkehrstechnisch sinnvoll. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unabhängig davon wird eine grundsätzliche Geschwindigkeitsbegrenzung	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Sobald das Grundstück Amselweg 18 bebaut ist, wird der notwendige Flächenerwerb für Fahrräder, Fußgänger und Querungshilfen (z.B. für Schulkinder an der Bushaltestelle) kaum mehr möglich sein ...	begrüßt und seitens der Verwaltung geprüft.	
		Es ist wünschenswert, dass im nördlichen Bereich des Grundstücks 1591/9 die Grundstücksfläche entlang der Wendeplatte als private Grünfläche festgelegt wird, um am Ende der Straße eine gesicherte Grünfläche für dieses Wohngebiet zu erhalten.	Entlang des Amselweges sind keine privaten Grünflächen festgelegt. Ein grünordnerischer Zusammenhang für eine Festsetzung einer privaten Grünfläche auf Flst.Nr. 1591/9 ist nicht erkennbar. Ein nachträgliches Abschneiden des Flst.Nr. 1591/9 vom Amselweg als Anliegerstraße durch Festsetzung einer Grünfläche soll nicht erfolgen. Auf eine entsprechende Grünfestsetzung wird verzichtet. Unabhängig davon sind nicht überbaubare Flächen des Grundstücks gärtnerisch anzulegen.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.
		Bauantrag Flrst.Nr. 1591/9 wird abgelehnt: Das Bauvorhaben steht in eklatantem Widerspruch zum bestehenden Bebauungsplan ‚Bei der Ölmühle' Das Bauvorhaben ist nach §34 BauGB nicht genehmigungsfähig ... Das Gebiet ist geprägt durch 1-2-geschossige Wohnhäuser in einer ruhigen Wohnstraße. Durch die geplante Bebauung wird der Anliegerverkehr um das 10-fache erhöht. ...Die bestehenden Gebäude fügen sich als Einfamilienhäuser in eine Gebäudeflucht ein.	Der Bauantrag ist nicht Gegenstand des BPlan-Verfahrens. Der Bebauungsplan ‚Bei der Ölmühle' ist nie rechtskräftig geworden. Baugesuche in den 60 er Jahren bis 1970/1971 wurden auf der Grundlage des Entwurfes, im Vorgriff auf einen rechtskräftigen Plan, nach § 33 BauGB genehmigt. Ab dem Jahr 1970 wurden jedoch Baugenehmigungen in Ermangelung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach der zwischenzeitlich vorhandenen Umgebungsbebauung, nach § 34 BauGB erteilt (Einfügung in die	Den Ausführungen der Verwaltung wird zugestimmt.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			nähere Umgebung nach Art und Maß der Nutzung). In der näheren Umgebung sind bereits heute 18 m lange Gebäude vorhanden und auch längere Gebäude genehmigungsfähig. Eine Nachverdichtung wäre auch nach bestehendem Baurecht zulässig. Dazu müssen keineswegs Einfamilienhäuser in einer Gebäudeflucht stehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht 2-geschossige Wohnhäuser vor. Der Charakter einer ruhigen Wohnstraße bleibt erhalten. Die nachbarlichen Interessen werden gewürdigt Nach bestehendem Baurecht dürfen die Gebäude auch als Ferienwohnungen genutzt werden. Dies wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt.	
	Informationsveranstaltung 18.12.2019	Bürgerdiskussion: Die Grünfläche entlang der Lindauer Straße solle gleich breit sein. Eine Zufahrt von der Lindauer Straße soll möglich sein, da der Amselweg bereits jetzt überlastet sei. Insbesondere die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum seien knapp. Insbesondere bei zu erwartenden Mehrfamilienhäusern könne der Verkehr nicht von der Wohnstraße aufgenommen werden.	Die Grünfläche wird angepasst, sodass durchgängig ein 6-8 m breiter Grünstreifen festgesetzt wird. Die Zufahrt von der Lindauer Straße wird ermöglicht. Zufahrten werden von der Verkehrsbehörde (Landesstraße 334) in Aussicht gestellt (Ausnahme an der Bushaltestelle). Eine Überfahrbarkeit der Grünflächen wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem Privatgrundstück zu decken. Der Amselweg ist ausreichend leistungsfähig.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Anregung wird teilweise entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
		Im Vorentwurf seien die Interessen des Bauträgers bereits berücksichtigt. Es seien zwei Gebäude bzw. große Gebäude zulässig, die bisher nicht genehmigt wurden.	Grundlage für die Planung war eine Bestandsaufnahme und ein städtebauliches Konzept des Büros KVB, das eine sinnvolle und verträgliche Nachverdichtung ermöglichen soll. Der Bauträger muss seine Planung an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen.	Die Bedenken werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht geteilt.
		Derzeit befinden sich Lärmschutzmaßnahmen der Grundstückseigentümer im Bereich des Grünstreifens. Diese sollten möglichst erhalten bleiben.	Bestehende Anlagen haben Bestandsschutz. Die Erstellung neuer Lärmschutzanlagen ist nach dem Bebauungsplan nicht möglich. Hier ist über die passiven Schutzmaßnahmen der Lärmschutz zu verwirklichen.	Die Anregung die bestehenden Anlagen zu erhalten wird durch den Bestandschutz gewährleistet. Neue Anlagen werden nicht befürwortet. Hier wird der Schallschutz durch die passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gewährleistet.
		Die derzeitigen Lärmwerte der Lindauer Straße sind bereits inakzeptabel hoch und sollten durch Maßnahmen der Gemeinde reduziert werden.	Eine wirksame Lärmreduzierung kann durch passiven Lärmschutz erreicht werden. Dieser ist auch bei einer Neubebauung erforderlich und wird im Bereich der straßennahen Fassaden festgesetzt. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes bieten sich nicht an.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt. Beim Neubau von Gebäuden sind durch den Bauherrn passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
				Gemeinde kann hier nicht tätig werden.
		Die Sicherheit beim Überqueren der Straße kann durch zusätzliche Zebrastreifen oder noch besser durch einen Kreisverkehr im Bereich Mühlstraße erhöht werden. Das Flurst.Nr. 1591/9 und die Planung des Bauträgers könne daher nicht in dieser Form in den Bebauungsplan einbezogen werden, da hierfür ggf. Flächen für den Kreisverkehr liegen.	Verkehrssteuernde Maßnahmen in der Lindauer Straße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Flächen für einen Kreisverkehr stehen nicht zur Verfügung. Maßnahmen zur Steuerung und Lenkung des Verkehrs sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu prüfen.	Der Stellungnahme der Verwaltung wir zugestimmt
		Die fußläufigen Verbindungen zwischen Lerchenweg bzw. Amselweg und Lindauer Straße seien gefährlich. Sie würden vermehrt widerrechtlich durch Fahrradfahrer genutzt, was dann im Bereich des Gehweges Lindauer Straße und den Bushaltestellen zu erheblichen Gefährdungen führt.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Der Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.
		Die Firstrichtungen sollten für alle Grundstücke geregelt werden oder flexibel bleiben.	Auf die Festsetzung der Firstrichtungen im Bebauungsplan wird im Sinne einer Flexibilisierung verzichtet.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt
		Es wird die Erstellung eines Grünordnungsplans angeregt.	Ein Grünordnungsplan bzw. detaillierte und örtlich verbindliche freiraumplanerische Vorgaben sind insbesondere im Bereich der Bestandsbebauung nicht zielführend. Die Flexibilität bzgl. der künftigen Grundstücksnutzung ginge verloren.	Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

	Bürger	Inhalt der Äußerung (gekürzt) Originalschreiben liegen der Gemeinde vor	Stellungnahme Planer / Verwaltung	Beschluss
			Im Bebauungsplan werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen die privaten Grünflächen und die Pflanzbindungen festgesetzt. Die Pflanzbindungen berücksichtigen den vorhandenen Baumbestand entlang der Lindauer Straße. Darüber hinaus werden Regelungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen sowie zur wasserundurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten aufgenommen.	
		Die vorgesehene Nachverdichtung sei zu groß und bedeute im Vergleich zum Bestand einen zu großen Sprung.	Da gegenwärtig kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, gelten derzeit die Regelungen des §34 BauGB. Danach waren auch bisher 2-geschossige Gebäude zulässig. Die vorgesehene Planung (WA, GRZ 0,4 2 Vollgeschosse) bedeutet keine unverträgliche Nachverdichtung und ist ortsverträglich. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auch die Versorgung mit Mietwohnraum und damit verbundene soziale Durchmischung gewünscht.	Die Stellungnahme der Verwaltung wird zugestimmt.

Seite 25