

Gemeinde Vörstetten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsvorschriften
Planungsrechtliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften und Hinweise

17.06.2024

Fassung: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07. bis 16.08.2024

Gemeinde Vörstetten

Anlage 2
Fassung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“ mit örtlichen Bauvorschriften
Bebauungsvorschriften**

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 13 und BauNVO)

1.1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude / Wohnen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
3. Dienstleistungsbetriebe als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Höhen werden über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

1.2.1.1 Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) beträgt 214,25 m ü.NN.

1.2.1.2 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenseiten mit Oberkante Dachhaut) beträgt 221,50 m ü.NN.

1.2.1.3 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante Dachhaut) beträgt 224,00 m ü.NN.

1.2.1.3 Überschreitungen der Firsthöhe durch Dachaufbauten

1. Die maximal zulässige Firsthöhe nach OZ 1.2.1.3 darf durch Kamine und Aufzüge überschritten werden.
2. Die maximal zulässige Firsthöhe nach OZ 1.2.1.3 darf durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie wie z.B. Photovoltaikanlage um maximal 1,00 m überschritten werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.2.2.1 Die Grundflächenzahl GRZ ist im Zeichnerischen Teil mit 0,4 festgesetzt.

1.2.2.2 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei Anrechnung der Garagen, Stellplätze Zufahrten und Nebenanlagen maximal 0,8 betragen.

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ ist im Zeichnerischen Teil mit 1,2 festgesetzt.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Diese sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese wird auf „nur Einzelhaus“ eingeschränkt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.4.2 Die Baugrenzen werden unterteilt in:

1. Baugrenze für Hauptgebäude
2. Baugrenze für Freisitze / Terrassen und Balkone.

1.5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) nur bis zu einem Volumen von 40 m³ zulässig.

1.5.2 Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen können Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Abstellflächen für Abfallsammelbehälter sind auf diesen Teilflächen ausgeschlossen.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Die Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und deren Zufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

1.6.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den gemäß OZ 1.7.1 festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Maximale Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal acht Wohnungen im Gebäude zulässig.

1.8 Festsetzungen zur Regenrückhaltung

Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und die Erhaltung einer Retentionszisterne mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Für die Bemessung der Retentionszisterne muss je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Volumen von 2 m³ bereitgestellt werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 0,1 l/s.

Bei der Errichtung von dauerhaft begrünten Dächern kann das Rückhaltevolumen des begrünten Daches bei der Berechnung der Retentionszisterne berücksichtigt werden.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 **Maßnahmen zum Artenschutz**
(Vorgabe: Artenschutzfachliche Potentialabschätzung/Prüfung des Büros für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle i.d.F. vom 26.10.2023 OZ 6)

1.9.1.1 Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse

Siehe auch Artenschutzfachliche Potentialabschätzung/Prüfung OZ 6.1

Vermeidung der Zerstörung

- M1 Vorsorglich sind 5 Kunstquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse und 3 Kunstquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert. Nach Baufertigstellung können diese auch unter den Dachüberstand an die Hausfassade umgehängt werden. Die Kunstquartiere können auch an Bäumen im nahen Umfeld aufgehängt werden. Diese müssen jährlich kontrolliert, bei Bedarf gereinigt und bei Ausfall ersetzt werden. Art und Standort der Kunstquartiere ist mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Vermeidung der Tötung

- M2 Insbesondere die Dachabdeckung aber auch die Abrissarbeiten müssen außerhalb der Fortpflanzungszeit (Mitte April bis Mitte August) und außerhalb der Zeit der Winterruhe (November bis Mitte März) stattfinden. Abrissarbeiten sind in den Zeiträumen von Mitte März bis Mitte April und von Mitte August bis Ende Oktober möglich. Vor Beginn der Arbeiten werden relevante Bereiche mit Horchboxen zur automatisierten Erfassung von Ultraschalllauten auf Fledermausbesatz geprüft. In Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis wird das weitere Vorgehen bei der räumlichen Anordnung der Abrissarbeiten mit der ökologischen Baubegleitung festgelegt.
- M3 Bei Nachweisen im Dachstuhl ist wie folgt vorzugehen: Bei warmer Witterung in den Zeiträumen Mitte März bis Mitte April oder von Mitte August bis Ende Oktober wird das Dach des Gebäudes an mehreren Stellen und nach Absprache mit der ökologischen Baubegleitung händisch auf jeweils mindestens 2 m Breite und 3 m Länge geöffnet. Evtl. sich im Gebäude befindenden Fledermäuse können danach bei den nachfolgenden Abrissarbeiten aus dem Dachstuhl ausfliegen. Die Abrissarbeiten erfolgen schonend, d.h. z.B. nicht mit Abrissbirne etc. Das Vorgehen wird in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festgelegt und von dieser dokumentiert.

1.9.1.2 Maßnahmen zum Schutz der Vögel

Siehe auch Artenschutzfachliche Potentialabschätzung/Prüfung OZ 6.2

Vermeidung der Tötung und Störung

- M4 Die Arbeiten an Fassade und Dach müssen vor der Brutzeit, d.h. vor dem 1. April begonnen werden, sodass ausgeschlossen werden kann, dass Vögel am Haus mit der Brut beginnen. Durch die Arbeiten werden die Vögel vergrämt und weichen temporär auf Nistplätze in der Umgebung aus. Da es sich bei gebäudebrütenden Vögeln um häufige bzw. ubiquitäre Arten handelt, ist ein temporäres Ausweichen möglich.

1.9.2 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, Drain-Pflaster oder Schotterrasen.

1.9.3 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungen nicht zulässig.

1.10 Pflanzgebote, Pflanzverbote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 1.10.1 Auf dem Grundstück ist je 400 m² angefangene Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 1.10.2 Beim Abgang eines Baumes ist dieser artgerecht zu ersetzen.
- 1.10.3 Die Bepflanzung ist im Bauantrag (Bepflanzungsplan) nachzuweisen.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform

Die zulässige Dachform ist im Zeichnerischen Teil vorgeschrieben. Zulässig ist nur ein Mansarddach – mit oberem, extensiv begrüntem, flachgeneigtem Dach.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässigen Dachneigungen sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie beträgt maximal 75°.

2.1.3 Dachaufbauten

2.1.3.1 Technische Dachaufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen und Kamine, sind zulässig.

2.1.3.2 Gauben, Widerkehren, Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen bei Mansarddächern je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite betragen.

2.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind zulässig:

- rote bis braune oder anthrazitfarbenen nicht glänzende Ziegel
- integrierte bzw. aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauchwassers oder Heizungswassers (Absorberanlagen)
- dauerhaft, extensiv begrünzte Dächer (Flachdach über Mansarddach)

2.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mit maximal 2° Dachneigung zu errichten, entweder als dauerhaftes und extensives Gründach, oder mit/in Verbindung einer Photovoltaikanlage/Solaranlage.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie sind an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.

2.2.3 Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegenden Licht sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Freiflächen

2.3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt sind, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

2.3.1.2 „Sterile Steingärten“, die technisch angelegt sind und einer Unterdrückung der Vegetation dienen bzw. keine Lebensmöglichkeiten für Amphibien, Reptilien, Wildbienen, andere Insekten und Mauer bzw.- Steingartenpflanzen bieten, sind nach § 21a NatSchG BW ausgeschlossen. Naturnahe Beete mit Kräuterspiralen, Trockenmauern, Kleinstrukturen und Steppenbeete mit Lebensmöglichkeiten für Amphibien, Reptilien, Wildbienen und Mauer bzw. - Steingartenpflanzen sind erwünscht und fallen nicht unter das Verbot für „sterile Steingärten“. Die Größe der o.g. „naturnahen“ Steingartenstrukturen darf nicht mehr als 10 % der gesamten Freifläche des Grundstückes betragen. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Steingartenstrukturen ausgeschlossen.

2.3.2 Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter müssen eingezäunt werden.

2.3.3 Einfriedungen

2.3.3.1 Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 0,80 m über Oberkante Straßenrand. Geschlossene Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer maximalen Höhe von 0,50 m über Oberkante Straßenrand zulässig.

2.3.3.2 Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sind gemäß der Abgrenzung im Zeichnerischen Teil Grundstücksmauern zulässig. Siehe auch OZ 2.3.3.4

2.3.3.3 Seitliche Einfriedungen sind als lebende Einfriedungen (z.B. als Hecken) und/oder als tote Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberkante zulässig.

2.3.3.4 Bei der Errichtung von Einfriedungen wird auf die Beachtung des Nachbarrechtsgesetz BW (NRG) §§ 18 bis 25 (Grenzabstände) verwiesen.

2.3.3.5 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff (auch als Einflechtungen), Glasbausteinen, Stacheldraht und Gabionen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

2.4 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Grundstücke sind straßenseitig auf gesamter Grundstücksbreite bis Vorderkante Hauptgebäude über das Straßenniveau aufzuschütten.

2.4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 5,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

2.4.3 Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.5 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen aller Art inkl. Satellitenschüsseln sind nicht zulässig, sofern sie an der Außenfassade angebracht werden. Der Begriff Außenfassade umfasst auch die Fenster sowie alle Bauteile, die nach außen wirken.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.7 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so ist dieser ab einem Wert von 0,5 aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern sind entsprechend den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zu Grundwasserverhältnissen

Nach dem Grundwassergleichenplan des Landratsamtes Emmendingen, Stand 24.02.2023, weist der Grundwasserpegel ein Gefälle von Osten nach Westen auf. Im Westen, Bereich Zufahrt von der Kirchstraße, liegt der Mittlere Grundwasserhochstand MHW bei ca. 210,25 m ü.NN und im Osten an der Grundstücksecke an der Heimstraße bei 210,70 m ü.NN angegeben. Als maßgebender Mittlerer Grundwasserhochstand wird 210,65 m ü.NN für das Planungsgebiet angesetzt.

Die Straßenhöhe der Heimstraße im Bereich des o.a. Pegels mit 210,70 m ü.NN beträgt ca. 213,45 m ü.NN. Die durchschnittliche Grundstückshöhe beträgt ca. 213,95 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserhochstand MHW im Bereich des Grundstückes liegt somit zwischen ca. 3,20 m im Westen und ca. 2,80 m im Osten unter der bestehenden Geländeoberkante.

Die Errichtung eines Untergeschosses ist bezüglich Grundwasserpegel möglich. Die Unterkante Bodenplatte darf jedoch nicht unterhalb des maßgebenden Mittleren Grundwasserhochstandes MHW von liegen.

Siehe auch beigefügte „Baugrunduntersuchung - Gründungsbeurteilung“.

3.2 Hinweis zu Altlasten

Für den Bebauungsplan wurde eine neue Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung durch das Büro BfUE Geotechnik & Umweltschutz erstellt. Im OZ 3.1 der Untersuchung wird geschrieben, dass keine Bodenkontaminationen oder sonstige Verunreinigungen organoleptisch festgestellt wurden.

3.3 Hinweise zur Geologie

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Katasterwerk, eine Übersicht über den am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LRGB (<http://lrgb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.4 Hinweis zum Gesundheitsschutz

Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.

3.5 Hinweis zu Pflanzmaßnahmen

3.5.1 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, ist zu beachten.

3.5.2 Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

3.6 Hinweis zum Artenschutz

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

Gemeinde Vörstetten, den

Lars Brügner, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vöstetten,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg
Tel. 0761/2021592, Fax. 0761/88668577, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 17.06.2024

Freier Stadtplaner Michael Dorer