

Exemplar der Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB von 17.06. bis 24.07.2024
Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt _____
Unterschrift



Stand: 27.03.2024 Grünmüller

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Marienweg“

Ergänzendes Verfahren

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Anlass, Ziele und städtebauliche Erforderlichkeit der Planung
 - 1.2 Handlungsprogramm Wohnen
 - 1.3 Ortsentwicklung
- 2. Plangebiet**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
 - 2.2 Erholungsfunktion Spazierweg
- 3. Verfahren**
 - 3.1 Stand des Verfahrens
 - 3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4. Bauleitplanung / Rahmenplanung / Schutzgebiete**
 - 4.1 Flächennutzungsplan 2010
 - 4.2 Regionalplan 2000
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Ergebnis Wettbewerb
 - 4.5 städtebaulicher Entwurf
- 5. Gutachten und Untersuchungen**
 - 5.1 Umweltbericht
 - 5.2 schalltechnische Untersuchung
 - 5.3 Baugrund- und Gründungsgutachten
 - 5.4 Gebäudestandard und Energieversorgung
- 6. Planung**
 - 6.1 Städtebau
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Ver- und Entsorgung
- 7. Festsetzungen im Einzelnen**
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.2 Örtliche Bauvorschriften
- 8. Umsetzung**
- 9. städtebauliche Daten**
- 10. Anlagen**

1. Ausgangslage

1.1 Anlass, Ziele und städtebauliche Erforderlichkeit der Planung

Das ca. 1,5 ha große Gebiet in Konstanz-Litzelstetten ist als neues Wohngebiet insbesondere für junge Familien vorgesehen. Über einen städtebaulichen und hochbaulichen Realisierungswettbewerb wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als Vorstufe für den Bebauungsplan entwickelt.

Mit dem Erwerb von 60 % der Grundstücke durch die Stadt Konstanz im Juli 2015 im Rahmen des Grunderwerbsmodells wurde der Grundstein für die Entwicklung der Fläche aus dem Handlungsprogramm Wohnen gelegt. Die übrigen 40 % teilen sich private Eigentümer, die nach der Umlegung Grundstücke zugewiesen bekommen. Derzeit wird das Gebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das neue Wohnquartier liegt am nördlichen Ortseingang von Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie weit über den See hinaus (Bergpanorama). Die Bebauung soll sich mit diesem Thema sensibel auseinandersetzen und durch die Ausbildung von Sichtachsen darauf reagieren.

Im März 2017 wurde der Entwurf von Wolf Sedat Architekten PartGmbH, Weikersheim mit Baulinie Architekten Partnerschaft mbB, Ravensburg und Grabner Huber Lipp Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Freising als Grundlage für die Baugebietsentwicklung ausgewählt. Städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Eine Planung ist dann gerechtfertigt, wenn sie nach dem städtebaulichen Konzept „vernünftigerweise“ geboten erscheint. Die Gemeinde besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen.

Nicht erforderlich sind daher nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und die daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der

Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (vgl. zum Ganzen BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 - 4 C 21.07 -, BVerwGE 133, 310; BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 C 13.11 -, BVerwGE 146, 137; BVerwG, Urteil vom 10.09.2015 - 4 CN 8.14 -, BVerwGE 153,16; Senatsurteil vom 09.12.2014 - 3 S 1227/12 -, juris; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.09.2019 - 8 S 2056/17 -, VBIBW 2020, 199; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 09.07.2020 - 5 S 1493/17 -, VBIBW 2021, 23; jeweils m.w.N.).

Nach diesem Maßstab ist die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Es kommt bei dem planungsrechtlichen Begriff der Erforderlichkeit insbesondere nicht darauf an, ob die bauliche Nutzung, für die der Bebauungsplan den rechtlichen Rahmen schafft, auch auf einer anderen rechtlichen Grundlage – etwa im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB – rechtlich zulässig wäre. Vielmehr obliegt es der Planungshoheit der Gemeinde, ihr Stadtgebiet durch eine verbindliche Bauleitplanung zu ordnen und zu gestalten. Eine Bauleitplanung für ein Wohnquartier steht mithin im planerischen Ermessen der Gemeinde. (vgl. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 23. März 2021 – 3 S 2972/18 –, Rn. 37 - 39, juris). Eine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB besitzen nur solche Pläne nicht, welche einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich dazu bestimmt sind, der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt (s. o.). Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt (vgl. BVerwG, U. v. 27.3.2013 – 4 C 13.11 – BauR 2013, 1399).

Gemessen hieran entbehrt der Bebauungsplan nicht der städtebaulichen Rechtfertigung.

1.2 Handlungsprogramm Wohnen

Mit Beschluss vom 24.07.2014 hat der Gemeinderat den Bereich Marienweg als Teil des Handlungsprogramms Wohnen (HaProWo) grundsätzlich beschlossen.

Im Bericht zum Beschluss wird unter 3.1.2 „Prüfung weiterer Siedlungserweiterungsflächen“ ausgeführt:

Die größeren im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen stehen aus den unter 3.1.1 aufgeführten Gründen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde die Verwaltung beauftragt, die Siedlungsränder der Kernstadt und der Ortschaften auf kleinere Erweiterungsarrondierungen zu untersuchen.

Der gesamtstädtischen Untersuchung lag eine Bewertungsmatrix zugrunde, in der alle siedlungs-, landschafts- und eigentumsrelevanten Belange miteinander abgewogen wurden. Im Wesentlichen wurden folgende Kriterien untersucht:

- Konformität mit dem Regionalplan Hochrhein Bodensee (Lage außerhalb regionaler
- Grünzüge und Grünzäsuren),
- siedlungsräumliche Lage,
- Ökologie und Landschaft sowie Lage außerhalb der Schutzgebiete,
- ÖV-Erschließungsqualität sowie Erschließungsqualität durch Langsamverkehr,
- Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen,
- Erschließungsaufwand,
- eigentumsrechtlicher Status und Grundstücksstruktur.

Neben dem Thema, dass sich die zu untersuchenden Flächen außerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplanes befinden unterliegen diese gemäß der aktuellen Rechtslage einer Plausibilitätsprüfung des Landes. Hintergrund dieser neuen Anforderung an Siedlungserweiterungen ist das Ziel der möglichst flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Funktion als Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan prüft die erfolgten Angaben. Aus diesem Grund wurden die ausgewählten Arrondierungsflächen mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat diesem Erweiterungsbedarf und den Flächen zugestimmt.

Im Ergebnis liegen folgende fünf Siedlungsarrondierungsflächen, die insgesamt über eine Fläche von 6,8 ha verfügen:

- Christiani Wiesen in Petershausen Ost
- Fohrenbühlweg in Staad
- Marienweg in Litzelstetten
- Steinrennen II in Dingelsdorf
- Ziegelhütte in Wallhausen

Mit diesen Arrondierungen besteht unter der Voraussetzung einer schnellen Verfügbarkeit die Möglichkeit, insbesondere in den Lagen, wo kurzfristig Wohnbauflächen fehlen, zügig und zielgerichtet Wohnungsbau für Familien zu entwickeln und zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes beizutragen.

Der Bebauungsplan ist städtebaulich gerechtfertigt und die privaten Belange angrenzender Plannachbarn sind hinreichend ermittelt und zutreffend abgewogen worden.

Planungsalternativen

Die Abwägung möglicher Planungsalternativen erfolgte im Rahmen der Durchführung eines Planungswettbewerbs. Der Gemeinderat hat am 21.04.2016 den Aufstellungsbeschluss und die Durchführung eines Wettbewerbs beschlossen.

1.3 Ortsentwicklung

Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Litzelstetten-West von 1970, der die westlich und südlich angrenzenden Gebiete beplant und in dessen Geltungsbereich die angrenzende Bestandsbebauung liegt, wird ausgeführt: „Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, der Entwicklung Litzelstettens von einer dörflichen Gemeinde zu einer stadtnahen Wohngemeinde baulichen Ausdruck zu geben.“ Insofern setzt der Bebauungsplan Marienweg diejenige Entwicklung lediglich fort, die bereits in den 1960er Jahren insbesondere im Bereich Litzelstetten West begonnen wurde.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Stadtteil Litzelstetten ist aufgrund seiner landschaftlich sehr reizvollen Lage ein begehrter Wohnstandort in Konstanz. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Rand von Litzelstetten zwischen Marienweg im Westen und der Martin-Schleyer-Straße im Osten. Litzelstetten ist durch dörfliche Strukturen und eine kleinteilige Bebauung sowie das großzügige Frei- und Grünflächenangebot geprägt.

Die im Handlungsprogramm Wohnen verankerte Wohnbaufläche wird heute in den Randbereichen meist landwirtschaftlich genutzt. Im mittleren Bereich befinden sich Reste einer Halbstamm-Obstanlage und einer Obstwiese. Im nördlichen Teil schließt sich eine Obstbaumreihe an. Im Gebiet befindet sich eine Buswendeschleife (mit Aufenthaltsgebäude) der Busbetriebe der Stadtwerke Konstanz. Dieser Bereich nimmt eine Fläche von rund 1.300 m² ein.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Martin-Schleyer-Straße sowie die Straße Zum Purren und den Marienweg. In der an das Gebiet angrenzenden Martin-Schleyer-Straße befindet sich die nächstliegende Bushaltestelle Zum Purren in weniger als 200 m Entfernung (Güteklasse C). Die Hauptradroute – der Bodenseeradweg – führt durch Litzelstetten. Zusätzlich gibt es zwei Radverkehrsverbindungen, die direkt am Gebiet vorbeiführen. Dies ist zum einen die Radroute Richtung Norden nach Oberdorf und zum anderen eine Radroute, die über die Straße Zum Purren in Richtung Nordwesten führt. Ein einseitiger Gehweg befindet sich entlang der Martin-Schleyer-Straße auf der Seite des Plangebiets. In der Straße Zum Purren existiert ein einseitiger Gehweg auf der dem Gebiet abgewandten Seite. Im Marienweg als Sackgasse gibt es keinen Gehweg.

Der Geltungsbereich mit 1,64 ha umfasst die unbebauten Flurstücke 199, 202, 203/3, 203/1, 197/1, Teilflächen der Flurstücke 197 und 198/1 sowie Teile der Straßengrundstücke Marienweg 39/1 und der Martin-Schleyer-Straße 1030 vor der Umlegung. Die entsprechenden Flurstücke nach der erfolgten Vermessung haben die Nummern 1566, 1565, 1564, 1563, 1562, 1561, 1560, 1559, 1558, 1557, 1556, 1555, 1554, 1553, 1552, 1551, 1550.

Das Gebiet grenzt im Norden an unterschiedliche Schutzgebiete. Östlich begrenzt die L 219 als Landesstraße klassifizierte Martin-Schleyer-Straße das Gebiet. Im Süden und Westen reicht der Bereich bis zur bestehenden Bebauung eines Reinen Wohngebietes (Bebauungsplan Litzelstetten-West, 1971). Ein Teil grenzt zudem an den Marienweg.



Abbildung 1: Blick über das Plangebiet

2.1 Erholungsfunktion des Spazierwegs

Das Spaziergehen am Marienweg inklusive Aussicht auf den See hat eine gewisse lokale Naherholungsfunktion. Mit der erzielten Durchlässigkeit aufgrund der geplanten Sichtachsen, wird dies weiterhin trotz der Bebauung möglich sein, wenngleich mit eingeschränkter Sicht.

Die Blickbeziehungen und Erholungsfunktion ist durch die Bebauung zwar beeinträchtigt, durch Stellung der Gebäude und die vernetzte Durchgrünung des Gebiets jedoch weiterhin gegeben.

3. Verfahren

3.1 Stand des Verfahrens

Am 21.04.2016 wurde für das Plangebiet „Marienweg“ zusammen mit den Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 20.09.2018 beschlossen und fand vom 12.10.2018 bis einschl. 12.11.2018 statt.

Das Verfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.11.2021, die Inkraftsetzung mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 08. Dezember 2021.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB waren gegeben, da:

- die überplanten Grundflächen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Summe weniger als 10.000 m² betragen,
- ausschließlich Wohnnutzung ausgewiesen wird,
- ein unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang gebaute Ortsteile besteht,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gibt
- sowie keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen wäre.

Damit verbunden war auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus fand die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen waren entfallen. Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes wurden im Rahmen einer Umweltanalyse sorgfältig geprüft und abgewogen.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) darf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mangels Vereinbarkeit mit EU-Recht nicht mehr angewendet werden. Im Falle von bereits beschlossenen Satzungen ist zu prüfen, ob durch die Anwendung des § 13b BauGB beachtliche Fehler im Sinne des § 214 BauGB entstanden sind.

Im Falle des Bebauungsplans Marienweg wurde fristgerecht ein Normenkontrollantrag gestellt, dessen Inhalte zudem zur Beachtlichkeit von angewendeten Verfahrenserleichterungen führt.

In Anwendung des § 13b BauGB waren seinerzeit keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese werden im Rahmen des ergänzenden Verfahrens nachgeholt.

Im Rahmen der Durchführung des ergänzenden Verfahrens ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, obwohl in dem Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach §§ 2 ff. BauGB, welches aufgrund der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB durchzuführen gewesen wäre, der Flächennutzungsplan, aus dem der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB grundsätzlich zu entwickeln ist, zumindest im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 1 S. 3 BauGB anzupassen gewesen wäre; denn nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist ein Verstoß gegen das sog. Entwicklungsgebot für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans unbeachtlich, wenn – wie hier – die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt worden ist. Selbst für den Fall, dass eine derartige Beeinträchtigung angenommen werden sollte, wäre der dann zunächst beachtliche Verstoß gemäß § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich geworden, da er nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht wurde. Zwar unterscheidet das Gesetz im Hinblick auf die Anwendbarkeit des ergänzenden Verfahrens nicht danach, ob ein Fehler von vorneherein unbeachtlich gewesen, durch Fristablauf nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich geworden, infolge ordnungsgemäßer Rüge nach § 215 Abs. 1 BauGB beachtlich geblieben oder stets beachtlich ist; der Gemeinde ist es mithin nicht verwehrt, auch von vorneherein unbeachtliche oder unbeachtlich gewordene Fehler in einem ergänzenden Verfahren zu beheben. Praktische Bedeutung kommt dem ergänzenden Verfahren jedoch nur zu, solange ein Fehler noch beachtlich ist; eine Pflicht zur Behebung unbeachtlicher oder unbeachtlich gewordener Fehler besteht nicht. Vor diesem Hintergrund wird auf die Behebung des aus der Feststellung der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht resultierenden Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot verzichtet, zumal der Flächennutzungsplan im Zuge seiner nächsten Fortschreibung ohnehin nachgeführt werden wird.

Von den weiteren Verfahrenserleichterungen des § 13b BauGB i. V. m. 13a BauGB wurde im Rahmen des seinerzeitigen Bebauungsplanverfahrens kein Gebrauch gemacht.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens ist damit das Bebauungsplanverfahren zur Behebung der beachtlich gebliebenen Fehler mit den neuen Unterlagen ab der Offenlage zu wiederholen.

Der Bebauungsplan soll in Anwendung des § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Satzungsbeschluss des vorgängigen Verfahrens war am 18. November 2021, die Veröffentlichung am 08. Dezember 2021. An der Planung selbst werden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen, die die Grenzen der Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren überschreiten. Damit sind die Voraussetzungen für Durchführung des ergänzenden Verfahrens und für die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans erfüllt.

Die umfangreichen Erläuterungen der erfolgten Abwägung im vorgängigen Satzungsbeschluss zu den im Rahmen der durchgeführten Offenlage eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit werden in die Begründung integriert. Ebenso wird die Auseinandersetzung mit den im Rahmen der Normenkontrolle vorgebrachten Themen vertieft.

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplanentwurf lag bereits zur frühzeitigen Beteiligung vom 12.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 aus. Zudem erfolgte die Offenlage vom 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021. Das Wettbewerbsergebnis wurde im Vorfeld öffentlich vorgestellt, unter anderem vom 21.03.2017 bis einschließlich 25.03.2017 im katholischen Gemeindezentrum Litzelstetten.

Im ergänzenden Verfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut vorgenommen.

4. Bauleitplanung / Rahmenplanung / Schutzgebiete

4.1 Flächennutzungsplan 2010

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, Konstanz – Allensbach – Reichenau ist der Bereich des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im vorgängigen Verfahren wurde auf ein Änderungsverfahren verzichtet. Der Flächennutzungsplan wird nachgeführt. Die Abweichung vom FNP ist nach § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich geworden.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010

4.2 Regionalplan 2000, Raumnutzungskarte Ost, Landkreis Konstanz

Im Regionalplan ist der Bereich teilweise als Siedlungsfläche dargestellt. Nördlich schließt der regionale Grünzug an, östlich der L219 beginnt die Grünzäsur.

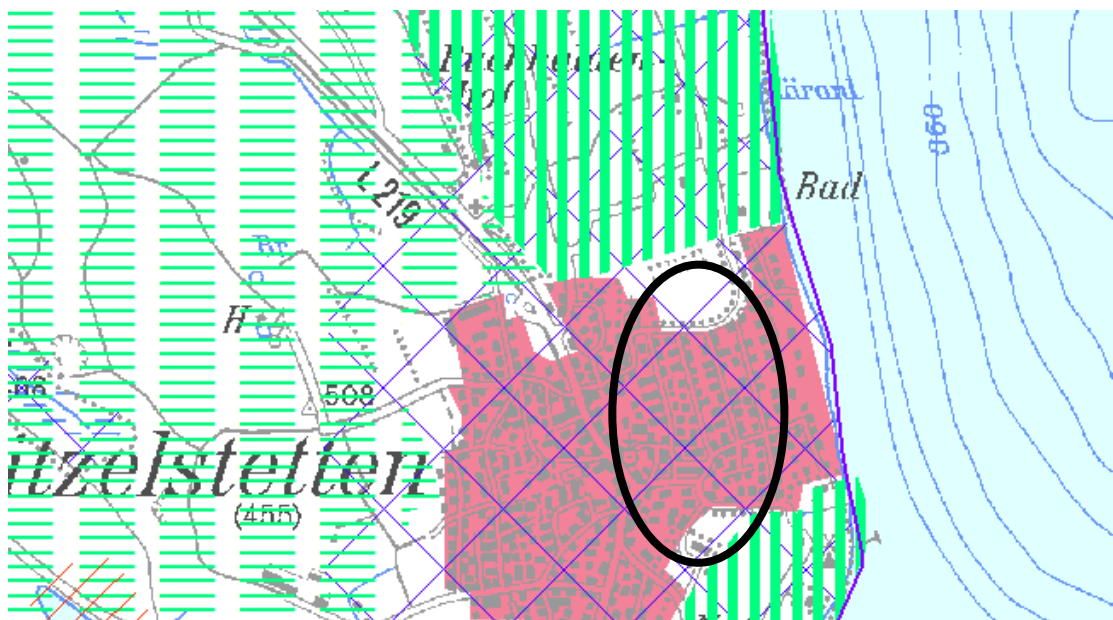
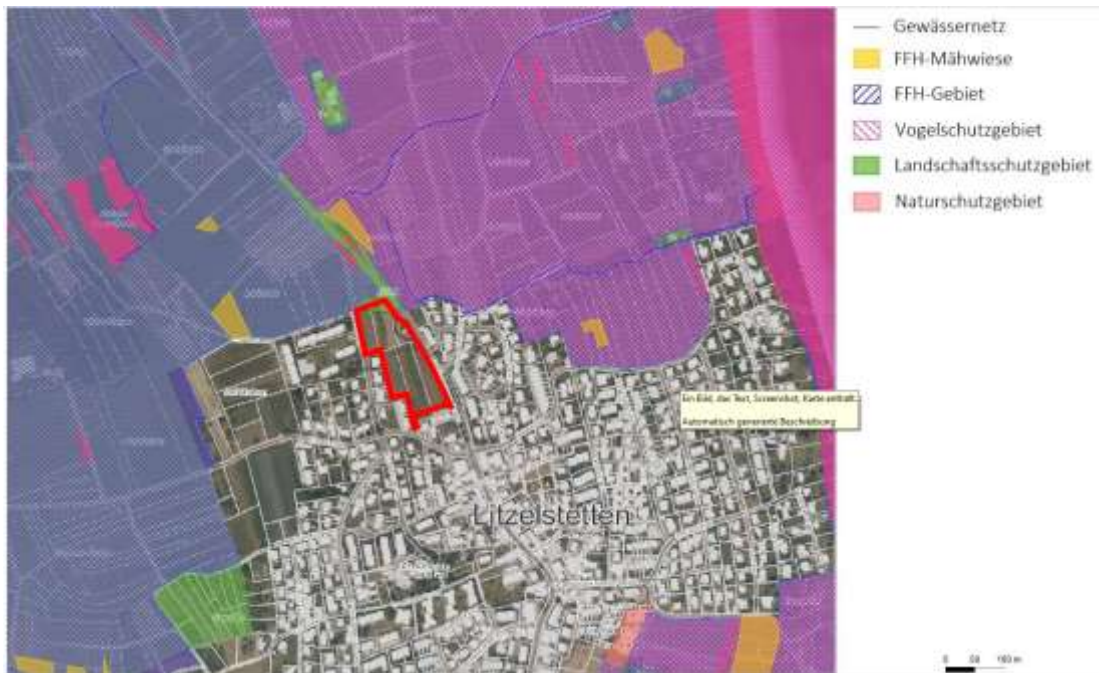


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan 2000

4.3 Schutzgebiete

Die Änderung der Landschaftsschutzgebietsgrenze „Bodanrück“ ist am 04.03.2020 in Kraft getreten. Damit sind innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiete vorhanden. Es sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.



*Abbildung 4:
Schutzgebiete im Umfeld des Vorhabens, Plangebiet: rote Umrandung,
Quelle: LUBW Daten- und Kartenservice online, abgerufen am 03/2024
unmaßstäblich*

Bebauungsplan „Marienweg“ – Begründung



Abbildung 5: Lageplan, Verordnung Änderung LSG Bodanrück 04.03.2020
unmaßstäblich

4.4 Ergebnis Wettbewerb

Geplant ist die Entwicklung von etwa 80 Wohneinheiten in mehrgeschossiger Bauweise.

In der Beurteilung des Entwurfs des zur Realisierung ausgewählten Entwurfs formuliert das Preisgericht:

Die Verfasser überraschen mit einer betont robusten wie schlichten Grundstruktur in leichtem Spiel. Aus der leicht versetzten Situierung dreier Baufelder entwickelt sich – gut eingelegt und stringent weitergedacht aus der vorhandenen Topographie – ein stimmiger Dialog. Die zukünftigen Bauten entwickeln perspektivisch in der einen Richtung eine angemessene städtebauliche Raumkante und öffnen in der anderen – jeweils leicht zueinander versetzt – die einladende Fernsicht in Richtung See.

Durch den Versatz der Baufelder wird die Buswendeschleife stimmig in die Gesamttraumfolge des Quartiers integriert, der Ortsrand passend kraftvoll betont, die Stadteinfahrt bekommt durch den Versatz der Baufelder einen rhythmisch spannenden Doppelakzent und – als besonderes Bonbon – entwickelt sich mit der „Dorfdüne“ im Inneren ein großzügiger wie ansprechender und verbindender gemeinschaftlicher Freiraum von hoher atmosphärischer Dichte. Die Leitstruktur für die Fledermäuse ist dargestellt.

Die auf den ersten Blick spröden Bauten reagieren im Detail durch ein gekonntes, ja fast sinnliches Spiel mit Kubatur und deren Vor- und Rücksprüngen sensibel wie gut verflechtend auf die visuell wahrnehmbaren Höhenwirkung in Richtung Stadteinfahrt wie zu den angrenzenden Bauten. Die Arbeit stellt so durch den gekonnten Spagat zwischen der Sehnsucht nach landschaftlicher Weite, notwendiger baulicher Dichte und Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis von Gemeinschaft und Individualität einen überzeugenden Beitrag für eine Neubebauung an diesem Ort dar.



Abbildung 6: Wettbewerbsergebnis Lageplan

4.5 Städtebaulicher Entwurf (siehe Anlagen)

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde der städtebauliche Entwurf weiterentwickelt und ausdifferenziert. Im Bebauungsplan werden die wesentlichen Qualitäten gesichert und die notwendige Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet.

Das Baukonzept basiert für die drei Baukörper entlang des Marienwegs, entlang der Martin-Schleyer-Straße und in der Zeile dazwischen auf eigenen

Haustypen. Die Bebauungsstruktur orientiert sich in Körnung und Setzung an den Volumen der gewachsenen Struktur der Gemeinde Litzelstetten. Die Gebäude sind entlang der Hangneigung in der Höhe gestaffelt. In Kombination mit den Rücksprüngen der Baukörpergliederung und den damit entstehenden schmalen Ansichtsflächen werden die Volumina der Baukörper maßstäblich.

Im Hinblick auf die Unwägbarkeiten bei der Umsetzung der privaten Bauvorhaben erweisen sich die abgeleiteten Baufelder als effizient und robust. An den Hauseingängen jedes Bauteils werden, soweit es Blickbeziehung und Topographie zulassen, Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern sowie Abstellplätze für Fahrräder ermöglicht.

Im Hinblick auf ein mögliches Interesse der Erhaltung der Sichtbeziehungen zum See von den insbesondere entlang des Marienwegs bereits bebauten und genutzten Grundstücken gilt Folgendes: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Litzelstetten-West, in dessen Geltungsbereich die Nachbarbebauung aufgeht, ist für das Maß der baulichen Nutzung eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ein schutzwürdiges Vertrauen der Eigentümer im Plangebiet dahingehend, dass sich daraus ein Schutz ihrer Sichtbeziehungen zum See begründen lassen ist nicht ableitbar. Dies gilt umso mehr, als sich weder dem Bebauungsplan Litzelstetten-West noch seiner Begründung Anhaltspunkte dafür entnehmen lassen, die Festsetzung einer Zwei-Geschossigkeit sei aus anderen als städtebaulichen Gründen erfolgt. Insbesondere ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, die betreffende Festsetzung sei aus Gründen der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen von den im Plangebiet belegenen Häusern zum See getroffen worden; auch ansonsten spricht nichts dafür, dass die damalige Plangeberin der Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung eine wie auch immer geartete drittschützende Wirkung habe zukommen lassen wollen.

Abgesehen davon hat die Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen durch verschiedene Maßnahmen Einzug in die Planung gefunden. Die Gebäude entwickeln sich hangabwärts mit aufeinander bezogenen großzügig gehaltenen Abständen. Des Weiteren sind Sichtkorridore angelegt. Zum einen im Bereich der geplanten Treppenanlage in Platzfolge zum Wendepunkt und privater Grünfläche sowie zum anderen im Bereich der Grünfläche der sog. Dorfdüne und des Straßenanschlusses zur Martin-Schleyer-Straße. Straßenräume, Gebäude und Grünflächen entwickeln sich aus dem Bestand der Umgebung.

Die zu begrünenden Flachdächer unterstützen, dass weiterhin großzügige Blickbeziehungen zum See wie auch in die Ferne möglich sind. Es bleibt unbestritten, dass sich durch die Neubebauung für die Bewohner in der Umgebung und insbesondere am Marienweg Änderungen ergeben, Die Auswirkungen sind

wie ausgeführt soweit wie möglich minimiert und im Übrigen unvermeidbar. Der Bebauungsplan folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5. Gutachten und Untersuchungen (siehe Anlagen)

5.1 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, wurde ein Umweltbericht erstellt. Zum Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegen ein aktualisiertes Artenschutzgutachten sowie eine Natura 2000 Vorprüfung vor.

Neben Darstellung der Bestandssituation und der Prognose der Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält der Umweltbericht auch Inhalte der Grünordnung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Die darin enthaltene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe sowie Grundlage für den zu erbringenden Ausgleich.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden soweit erforderlich in den Festsetzungen bzw. Hinweisen des Bebauungsplanes integriert.

Zum verbleibenden Ausgleichsbedarf der Eingriffe sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Um das bestehende Kompensationsdefizit zu decken, werden dem Bebauungsplan 145.718 Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto zugeordnet. Die betreffende Maßnahme aus dem Ökokonto betrifft Maßnahme Nr. 5, Fl.-Nr. 845 (Gemarkung Dingelsdorf). Hier wurde ein Acker in eine Nasswiese umgewandelt. Die zugeordneten 145.718 Ökopunkte entsprechen einer Teilfläche von ca. 6.624 m².

Durch die oben erläuterte Zuordnung von Ökopunkten aus dem städtischen Ökokonto kann das bestehende Ausgleichsdefizit vollständig abgedeckt werden.



Abbildung 7: Zugeordnete Teilfläche (rot) der Ökokontomaßnahme, zugeordnet werden 6.624m² Quelle: Maßnahmenplan zum Ökokontoantrag Reichle/Wallhausen vom 13.11.2018

5.1.1 Natura 2000 Vorprüfung

Das Planungsgebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“, das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ sowie das Vogelschutzgebiet „Bodanrück“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Natura 2000-Vorprüfung (Anlage) durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass mit dem Vorhaben eine Beeinträchtigung des FFH- und Vogelschutzgebietes sowie seiner maßgeblichen Bestandteile und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann. Auf die Durchführung einer vollumfänglichen FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

5.1.2 Artenschutz mit CEF-Maßnahmen

Neben dem Umweltbericht wurde das Büro 365° auch zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG für das Gebiet beauftragt. Diese ist als Anhang dem Umweltbericht beigelegt. Durch die Untersuchung

sollte herausgefunden werden, ob streng oder besonders geschützte Arten durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden. Dazu wurde das Gebiet im Jahr 2015 erstmals untersucht und im Jahr 2023 wurden weitere Relevanzbegehungen durchgeführt.

Das Gebiet hat für die Vogelwelt artenschutzfachlich eine lokale bis lokal hohe Bedeutung. Aufgrund der extensiven bzw. aufgegebenen Nutzung und der zahlreich vorkommenden Gehölze finden sich im Plangebiet etliche Vogelarten. Unter den 24 beobachteten Vogelarten sind vier Arten artenschutzrechtlich relevant (Feldsperling, Haussperling, Fitis und Goldammer) die das Gebiet als Brut- bzw. Nahrungshabitat nutzen.

Zahlreiche siedlungsbewohnende Fledermausarten nutzen die relativ ungestörten Flächen und linearen Strukturen als Jagdhabitat, Balzstandort und Flugstraße; vier Bäume bieten Fledermäusen Quartiermöglichkeiten. Das Plangebiet hat daher auch für Fledermäuse eine lokal hohe Bedeutung.

Nachweise von Reptilien oder anderen geschützten Arten gibt es nicht.

Bei vollständiger Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs-, Kompensationsmaßnahmen und vorgezogener CEF-Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen für die untersuchten Artengruppen durch das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es ist kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich der im Gebiet vorkommenden streng geschützten Fledermaus- und Vogelarten sind verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich dabei um das Anbringen von Vogelnistkästen (u.a. für Feldsperling) und Fledermausquartieren (für Pipistrellus-Arten). Zudem ist für den Fitis (gebüschbrütender Vogel) die Schaffung eines Ersatz-Bruthabitates durch die Entwicklung eines gestuften und strauchreichen Waldrandes außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Maßnahmenfläche liegt am Rande eine Buchenmischwaldes an der Dettinger Straße (L220) auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 9284/5, Gemarkung Konstanz.

Alle CEF-Maßnahmen sind vorgezogen zur Rodung der im Plangebiet vorhandenen Bäume umzusetzen.

5.1.3 Klima

Durch die Bebauung wird die Frischluftbildung im Gebiet reduziert. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung kann zu lokalen Aufheizeffekten und zu einem geringfügigen Anstieg lokaler Temperaturen führen. Die Baufenster sind jedoch so angeordnet, dass eine ausreichende Durchlüftung gegeben ist.

Die geplante Durchgrünung des Quartiers mit den zahlreichen Bäumen und Hecken lässt neue klimarelevante Strukturen entstehen. Auch die festgesetzte Dachbegrünung dient dem klimatischen Ausgleich (Luftbefeuchtung, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen) sowie gleichzeitig als Schadstoff- und Staubfilter. Die vorgeschriebenen offenporigen Beläge für private Zufahrten, Stellplätze und Wege vermindern ebenfalls den Aufheizungseffekt.

Bei Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen auf das Klima als gering einzustufen.

5.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Jahr 2015 wurde eine gutachterliche Stellungnahme als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren ausgearbeitet. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken Schallimmissionen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Landesstraße L219 Martin-Schleyer-Straße. Es wurde festgestellt, dass die relevanten Schallquellen innerhalb des Planungsgebietes die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten sind.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wurden diese schalltechnischen Konflikte detailliert untersucht (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung).

Die Bereiche, in denen die für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte der DIN-18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden, sind in den Schallimmissionskarten im Gutachten (Karte 1.1 und 1.2, Anlage 6) dargestellt. Die Schallimmissionskarten dienen ausschließlich der Orientierung.

Maßgebend für die Beurteilung der Schallimmissionen sind die Einzelpunktberechnungen an den Gebäudekörpern. Aufgrund des Straßenverkehrs kommt es an einer Vielzahl von Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Die höchsten Überschreitungen von bis zu 11 dB(A) liegen an den östlichen Fassaden der Gebäude D1-D4 und B4 entlang der Martin-Schleyer-Straße. Ferner wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm am Gebäude D1 aufgrund der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage TG überschritten.

Es sind daher Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Von Festsetzungen zum aktiven Schallschutz wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Ein aktiver Vollschutz würde aufgrund der Topographie eine Schallschutzwand von deutlich mehr als 5 Metern Höhe entlang der Martin-Schleyer-Straße erfordern. Im Gutachten wurde untersucht, ob eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Dazu wurde untersucht, ab welcher Höhe unter Berücksichtigung der Topographie Schallschutzwände eine Minderung der Beurteilungspegel im Planungsgebiet erwarten lassen. Um schallmindernde Effekte zu erzielen, müsste eine mind. 1,50 m hohe, hochabsorbierende Schallschutzwand am östlichen Rand entlang der Gebäude D1 und D4 direkt auf der Grenze zwischen privaten Grundstücken und öffentlicher Verkehrsfläche (Gehweg) und im Bereich bei Gebäude C1 und B4 eine mind. 2 m hohe Wand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Verweis auf Abb. 6 im angefügten Gutachten) gebaut werden. Die Schallschutzwände würden Minderungen von max. 2,1 dB(A), im Bereich C1 und B4 aufgrund der von der Landesstraße abgerückten Lage deutlich weniger, erwarten lassen. Die Minderungen beschränkten sich in erster Linie auf das Erdgeschoss sowie die ebenerdigen Außenwohnbereiche entlang der Martin-Schleyer-Straße. Die Beurteilungspegel der DIN-18005 [3] bzw. 16 BImSchV (1) wären an den Immissionsorten jedoch weiterhin überschritten.

Eine ca. 130 m lange und mind. 1,50 m bis 2 m hohe, hochabsorbierende Lärmschutzwand direkt entlang des Gehweges zur privaten Grundstücksgrenze wäre ein sehr massives Bauwerk. Es würde die Maßstäblichkeit des Ortes sprengen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Die bereits bestehende trennende Wirkung der Martin-Schleyer-Straße auf den Ort würde verstärkt werden.

Eine städtebauliche und gestalterisch ansprechende Eingliederung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in das Ortsbild ist nicht möglich.

Resultierend daraus wurden passive Schallschutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ungeschützte Außenwohnbereiche im Bereich der Baukörper D1-D4 und B4 zur Martin-Schleyer-Straße wurden ausgeschlossen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird die Grenze für die noch mögliche angemessene Nutzung eines Außenwohnbereichs analog zum Urteil des BVerwG¹ bei einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) gezogen.

¹ BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04 – zum Fluglärm

Für die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im Gutachten auf Grundlage der zu erwartenden Fahrbewegungen bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen übernommen wurden.

Die festgesetzten Maßnahmen sind bei Einhaltung der entsprechenden Empfehlungen im Schallgutachten (Verweis auf Gutachten, Kapitel „Maßnahmenempfehlungen zum Schallschutz“) ausreichend, um gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet sicherzustellen.

5.3 Baugrund- und Gründungsgutachten

Vor Durchführung des Wettbewerbes wurde aufgrund der ausgeprägten Hangsituation ein Baugrund- und Gründungsgutachten erarbeitet (siehe Anlage Baugrund- und Gründungsgutachten, hpc, Radolfzell, 20.11.2015). Die Untergrundverhältnisse wurden anhand von zwölf Schürfgruben und vier schweren Rammsondierungen beurteilt. Insgesamt besitzen die vorgefundenen Böden eher bindige Eigenschaften und nur eine geringe Tragfähigkeit.

Im Gutachten werden Angaben zur Ausführung von Baumaßnahmen wie bei Verkehrsflächen, Kanalbau und Gründung von Gebäuden sowie Hinweise zu Ausführung und Bodenaustausch gemacht. Eine gezielte Untersuchung für Gründungsmaßnahmen im Zuge konkreter Bauwerksplanungen wird aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse dringend empfohlen. Details zu den einzelnen Maßnahmen sind dem Gutachten zu entnehmen.

5.4 Gebäudestandard und Energieversorgung

Für das Baugebiet „Marienweg“ ist ein Energiekonzept erarbeitet worden, welches insbesondere die Bereiche „Gebäudehülle“ und „Energieversorgung“ umfasst. Das Energiekonzept beruht auf folgenden Grundannahmen, welche getroffen wurden, um gute Voraussetzungen für eine klimafreundliche Energieversorgung zu schaffen:

- KfW-55-Gebäudestandard
- Doppelhaushälften mit Lüftung mit Wärmerückgewinnung (Mehrfamilienhäuser ggf. nur mit Abluftanlagen)
- weitestmögliche Ausnutzung der Dachflächen für die Stromproduktion mittels Photovoltaikanlagen

Ergebnisse der Potenzialabschätzung zur Versorgung mit vor Ort verfügbaren regenerativen Energien sind:

- Photovoltaikpotenzial (Dachflächen) beträgt bei Ost-West-Ausrichtung insgesamt ca. 217 MWh pro Jahr.
- Potenzial für die Nutzung oberflächennaher Geothermie besteht. Bei einer Länge der Erdsonden von 100 Metern müssten im KfW-55-Standard für die Wärmeversorgung 61 Bohrungen erfolgen, im KfW-40-Standard wären es 37. Die Zahl der Bohrungen kann durch entsprechend größere Bohrtiefen und/oder besseren Gebäudestandard reduziert werden.
- Gebäude mit gemeinsamer Tiefgaragenschließung können zentral versorgt werden. Für alle weiteren Gebäude kommt auch eine dezentrale Versorgung infrage.

Unter den drei untersuchten Varianten wird nur Variante 2 (KfW-55-Standard, Energieversorgung mittels Wärmepumpen mit Erdsonden und Photovoltaik) den städtischen Klimaschutzziele für die Energieversorgung im Neubau gerecht. In dieser Variante wird eine nahezu klimaneutrale Energieversorgung zumindest im Falle einer entsprechenden Stromversorgung möglich. Die Endpräsentation hierzu ist als Anlage beigefügt. Ziel ist eine Umsetzung von Variante 2 oder einer den städtischen Klimaschutzanforderungen vergleichbaren Variante. Maßgabe für Bauträger ist für die Betriebsphase das Erreichen eines Zielwerts von unter 2,9 kg CO₂ pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr.

Der Technische Ausschuss hat am 14.07.2022 mit der Vorlage 2022-2249/1 in der Zusammenfassung der bereits erfolgten Beschlüsse für den Neubau die Verwaltung beauftragt die Anforderungen der Klimaschutzstrategie im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten für Neubauten verpflichtend festzulegen. Relevant für die Quartiersentwicklung am Marienweg ist, dass beschlossen wurde, dass insbesondere die Neubauten im Rahmen von Quartiersentwicklungen des Handlungsprogramms Wohnen und Neubauten der WOBAK hier genannt werden.

Damit ist für die betreffenden städtischen Grundstücke im Gebiet zukünftig folgendes definiert:

- Minimum KfW-Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse
- Über die Jahresbilanz eine mindestens zu 90 % regenerative Energieversorgung.

Ein großer Teil der sogenannten grauen Treibhausgasemissionen, welche durch die Nutzung von Baumaterialien verursacht werden, entfällt auf die Nutzung von Stahl und Zement (Beton). Hier fallen am Marienweg insbesondere die Tiefgaragen ins Gewicht. Im Kontext des hängigen Grundstückes und der

erforderlichen Dichte der Bebauung ist keine Alternative zur Tiefgaragenlösung möglich. Für den Hochbau sollten möglichst klimafreundliche Baustoffe verwendet werden – insbesondere kann hier Holz-Hybridbauweise zum Einsatz kommen.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die städtebauliche Planung sieht vor, mit der geplanten Bebauung den Siedlungsrand klar zu definieren. Geplant ist eine Bebauung mit drei bis zu vier Vollgeschossen. Die Baufenster beschreiben die aus dem Wettbewerbsbeitrag entwickelte Bebauungsstruktur. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der Erdgeschossfußböden sind das Ergebnis einer detaillierten Planung der öffentlichen Erschließungsstraße im Zusammenwirken der topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Grundstücke. Sie sichern damit sowohl das Funktionieren der Erschließung als auch der Bebauung der jeweiligen Nachbargrundstücke.

Die Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen findet durch verschiedene Maßnahmen Einzug in die Planung.

Die Gebäude entwickeln sich hangabwärts mit sich aufeinander bezogenen großzügig gehaltenen Abständen. Des Weiteren sind Sichtkorridore angelegt. Einmal im Bereich der geplanten Treppenanlage in Platzfolge zum Wendepplatz und privater Grünfläche, sowie im Bereich der Grünfläche der „Dorfdüne“ und des Straßenanschlusses zur Martin-Schleyer-Straße. Straßenräume, Gebäude und Grünflächen entwickeln sich aus dem Bestand der Umgebung.

Die zu begrünenden Flachdächer unterstützen, dass weiterhin großzügige Blickbeziehungen zum See wie auch in die Ferne möglich sind.

Insofern stellt die Planung insbesondere sicher, dass die bestehenden Sichtbeziehungen nicht über Gebühr beeinträchtigt oder gar fast gänzlich beseitigt werden.

Die neue Bebauung ist in den Übergängen zum Bestand entweder durch großzügige Abstandsbereiche und/oder differenzierte Abstufung der möglichen Geschossigkeit gestaltet.

6.1.1 Bebauung am Marienweg

Die drei Baufenster entlang des Marienwegs liegen mit ihrer Erdgeschossfußbodenhöhe mit 472,50 m etwa 1,10 m unter dem Niveau des Marienwegs mit ca. 473,60 m um die Bebaubarkeit des hängigen Grundstücks zu ermöglichen.

Die Höhen der Gebäude werden differenziert mit Bezug auf die EFH festgesetzt. Zum Marienweg hin sind das 3 Geschosse. Mit der möglichen Geschosshöhe von 3,10 m und einer möglichen Attika von 0,80 m ergibt sich eine maximal

mögliche Gebäudehöhe von 10,10 m. Die Gebäudehöhe liegt dann 8,60 m über dem Niveau der Straße. Absolut bei 482,60. Die möglichen neuen Gebäude sind höher als der südlich anschließende Bestand, allerdings niedriger als die Gebäude Marienweg 19-15 und Espenstraße 1-17. Die festgesetzten Bauflächen definieren großzügige Abstände. Im Bereich zum Marienweg 8 ist, ergänzt durch die dort vorgesehene öffentliche Grünfläche und die Treppenanlage, der Abstand von Gebäude zu Gebäude bei über 20 m.

Die Häuser Marienweg 6 und 8 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Litzelstetten West. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist dort das Gelände. Zu beachten ist auch hier, dass der Planbereich des Neubaubereiches etwas Richtung Norden ansteigt und die Abstände der Bauflächen der neuen Baukörper näher am Marienweg zu liegen kommen. Grundsätzlich ist die Organisation der Grundstücke im neuen Bebauungsplan ähnlich angelegt wie im Bebauungsplan Litzelstetten-West. Das heißt, die Lage der Gebäude definierenden Bauflächen liegen ca. 5 bis 6 Meter von der Straßenbegrenzung entfernt und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind großzügig.

6.1.2 Bebauung an der Martin-Schleyer-Straße

Im Bereich der Martin-Schleyer-Straße ist die Hangsituation völlig anders gelagert. Der Hang ist viel flacher. Der Niveauunterschied zwischen der Martin-Schleyer-Straße und der neuen Erschließung ist etwas weniger als ein Geschoss. Die Tiefgarage bildet zur Martin-Schleyer-Straße einen Sockel aus. Die maximale Gebäudehöhe ist bei Viergeschossigkeit 13,20 m. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen der Erdgeschossfußböden sind auch hier das Ergebnis einer detaillierten Planung der öffentlichen Erschließungsstraße im Zusammenwirken der topographischen Gegebenheiten der jeweiligen Grundstücke.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen in diesem Bereich liegen etwa 50 cm höher als die anschließende neue innere Erschließungsstraße.

Zwischen den Gebäuden entlang der Martin-Schleyer-Straße und den Grundstücken entlang des Marienwegs - Zum Purren 8, 8a und 10 und liegen mit der Dorfdüne und der neuen Erschließungsstraße bis zu 30 m Abstand. Zudem liegen diese Gebäude ca. zwei Geschosse höher, so dass die neue Bebauung keine allzu dominante Wirkung gegenüber dem Bestand entfalten kann.

Die Planung der beiden Einfamilienhäuser Martin-Schleyer-Straße 43 und 45 nimmt Bezug auf die neu geplante Erschließungsstraße. Die Eigentümer beabsichtigen den Anschluss der Grundstücke an die neue Straße.

6.1.3 Bebauung im Binnenbereich

Die drei Baufenster im Binnenbereich der neuen Bebauung entlang des Marienwegs liegen mit ihrer Erdgeschossfußbodenhöhe mit 467,90 m etwas höher als die aktuelle Höhe des Geländes, das etwa bei 467 am westlichen Rand der Baufenster liegt. Die Höhen der Gebäude werden differenziert mit Bezug auf die EFH festgesetzt. Im Bereich der Baufenster B1 bis B3 sind das 3 bzw. 2 Geschosse. Mit der möglichen Geschosshöhe von 3,10 m und einer möglichen Attika von 0,80 m ergibt sich eine maximal mögliche Gebäudehöhe von 10,10 m bzw. 7,00 m. Dies hängt damit zusammen, dass das Untergeschoss hangseits noch im Zusammenhang mit der anschließenden Erschließung und Grünfläche funktionsfähig ist. Die festgesetzten Baufenster definieren großzügige Abstände, die im Bezug zum westlich angrenzenden Bestand gesetzt sind. Durch die differenzierte Höhenfestsetzung wird der Übergang gestaltet.

6.1.4 Freiräume

Die durch die Gebäudegruppierung entstehende öffentliche Freifläche ist die zentrale Mitte des Quartiers und soll als multifunktionale gemeinschaftliche Grünfläche mit Kinderspielbereich genutzt werden. Durch die verkehrsberuhigte Erschließung, welche sich zum zentralen Quartiersplatz weitet, entsteht ein Wohnumfeld mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Die bestehenden Baumreihen an der Martin-Schleyer-Straße und dem Marienweg werden teilweise neu gesetzt und in ihrer ökologischen und gestalterischen Funktion gestärkt. Die privaten Grundstückflächen werden mit Gehölzpflanzungen entlang des Geltungsbereichs eingegrünt, um das neue Quartier in Ort und Landschaft einzubinden. Die Gestaltung der Bebauung ist Ergebnis eines Wettbewerbs. Der Bebauungsplan sichert sowohl Freiraum- als auch Bebauungsqualitäten.

6.1.5 Bewertung möglicher Auswirkungen

Das Interesse eines Plannachbarn am Erhalt eines „unverbauten Blicks“ und einer Ortsrandlage ist in der Regel ebenso wenig ein abwägungserheblicher Belang i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB wie ein allgemeines Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zustands. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird.

Zwar kann zu den abwägungserheblichen Belangen grundsätzlich das Interesse des Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen, ihn tatsächlich begünstigenden Zustands gehören. Führt ein Bebauungsplan dazu, dass ein Nachbargrundstück anders genutzt werden darf als bisher, so gehören die Interessen des Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands jedoch nicht stets, sondern nur grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial

(BVerwG, Beschl. v. 20. Juli 2011 - 4 BN 22.11 -, juris Rn. 7). Änderungen, die objektiv geringfügig sind oder sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück auswirken können, sind unbeachtlich (BVerwG, Beschl. v. 20. Juli 2011 a. a. O.; SächsOVG, NK-Urt. v. 18. Juli 2002 - 1 D 26/00 -, juris Rn. 20). Beachtlich sind daher auch hier nur schutzwürdige, mehr als nur geringfügige private Interessen, wobei jeweils auf die möglichen Auswirkungen, die von einer planbedingten Nutzungsänderung auf das betroffene Grundstück ausgehen können, abzustellen ist. Allein die Belegenheit eines Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem erstmals festgesetzten Plangebiet begründet grundsätzlich noch keine Unzumutbarkeit der Planung. Die Schutzwürdigkeit des Interesses an dem Fortbestand des bestehenden Zustands fehlt, wenn durch den Bebauungsplan auf der Nachbarfläche lediglich die gleiche Nutzung ermöglicht wird, wie sie dem betreffenden Eigentümer oder anderweitig dinglich Berechtigten auf seinem eigenen Grundstück möglich ist, und wenn hiervon keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück des Plannachbarn ausgehen.

Vorliegend wird durch den Bebauungsplan lediglich die gleiche Nutzung – hier Wohnbebauung – ermöglicht, wie sie den Eigentümern der benachbarten Grundstücke auf diesen möglich ist. Hiervon gehen keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf ihre Grundstücke aus. Mit der durch das künftige Wohngebiet bedingten Veränderung der Umgebungsbebauung tritt daher keine über die Nutzungsänderung hinausgehende erhebliche Beeinträchtigung ihrer schutzwürdigen Belange ein.

Das durchaus verständliche Interesse am Erhalt des unverbauten Blicks und Sichtbeziehungen zum See stellt hier keinen abwägungserheblichen Belang dar, dessen Beeinträchtigung möglich erscheint. Diese Interessen sind vorliegend nicht schutzwürdig.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist grundsätzlich weder das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer von seinem Grundstück aus gegebenen freien Aussicht abwägungsrelevant, noch sein Interesse daran, eine Ortsrandlage zu bewahren. Der Umstand allein, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des bisherigen Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang. Wann die Schwelle zur Abwägungserheblichkeit überschritten wird und wann deshalb auch eine Verletzung des Abwägungsgebots zu Lasten des Nachbarn möglich ist, ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls. Wann demnach ein privater Belang der Erhaltung einer besonderen Aussichts- und Ortsrandlage so stark betroffen ist, dass er im Rahmen der Abwägung von der Gemeinde besonders beachtet werden muss, lässt sich nicht allgemeinverbindlich festlegen (BVerwG, Beschl. v. 2. August 1993 - 4 NB 25.93 -, juris Rn. 8; Beschl. v. 22. August 2000 a. a. O.). Im Grundsatz gilt, dass

allein die Verschlechterung der Aussichtslage durch die künftige Bebauung der Nachbargrundstücke keinen schutzwürdigen Belang beeinträchtigt und damit auch keine Rechtsverletzung i. S. v. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO darstellen kann. Auch die bisherige Ortsrandlage eines Grundstücks hat für sich genommen keine rechtliche Erheblichkeit. Es handelt sich jeweils um einen Vorteil, auf dessen Fortbestand der Eigentümer zwar hoffen, aber rechtlich nicht vertrauen kann. So dürfen Eigentümer von Grundstücken in Innenbereichslagen in der Regel nicht darauf vertrauen, dass eine bestehende Aussicht nicht verbaut wird und die Ortsrandlage erhalten bleibt. Auch dann, wenn Grundstücke am Rande des Innenbereichs gelegen sind, wird das Vertrauen darauf, dass eine Anschlussbebauung im Außenbereich unterbleibt, nicht geschützt. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (BVerwG, Beschl. v. 9. Februar 1995 - 4 NB 17.94 -, juris Rn. 11 f.). Eine bestehende ungehinderte Aussicht und der Erhalt der Ortsrandlage sind in der Regel lediglich eine Chance, die grundsätzlich keinen bauplanungsrechtlichen Schutz genießt. Die Beeinträchtigung der Aussicht und die Aufhebung der Ortsrandlage durch eine, entsprechend den Festsetzungen des angegriffenen Bebauungsplans, zu erwartende Bebauung vermögen deshalb im Regelfall einen abwägungserheblichen Belang nicht zu begründen (vgl. BVerwG, Urte. v. 21. Oktober 1999 - 4 CN 1.98 - juris Rn. 17; Beschl. v. 22. August 2000 a. a. O.; SächsOVG, Beschl. v. 13. Juli 2009 - 1 B 293/09 -, juris Rn. 10; NK-Urte. v. 13. Oktober 2011, BRS 78 Nr. 60; VGH BW, NK-Urte. v. 27. September 2007 - 3 S 882/06 -, juris Rn. 20; BayVGH, NK Urte. v. 29. Juli 2011 - 15 N 08.2086 -, juris Rn. 20; Beschl. v. 10. Februar 2012 - 15 NE 11.2857 -, juris Rn. 5).

Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Zwar ist der dargestellte Grundsatz ausnahmefähig; etwas anderes kann insofern gelten, wenn eine durch einen Bebauungsplan eingeschränkte Aussicht aufgrund außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist (BayVGH, NK- Urte. v. 29. Juli 2011 a. a. O.).

Unabhängig davon ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die als Folge der Ausnutzung einer Baugenehmigung möglicherweise eintretenden Wertminderungen des eigenen Anwesens für sich genommen keinen Maßstab dafür bilden, ob Beeinträchtigungen zumutbar sind oder nicht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 13. November 1997 – 4 B 195.97). Die im Rahmen der Prüfung des Rücksichtnahmegebotes gebotene Interessenabwägung hat sich am Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten. Zu fragen ist, ob die zugelassene Nutzung zu einer – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessen – unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des anderen Grundstücks führt.

Da sich jede – auch eine legale – Nachbarbebauung auf den Wert der umliegenden Grundstücke auswirken kann, kommt einer Wertminderung allenfalls eine Indizwirkung für die Interessenabwägung zu. Ein Abwehrensanspruch kann jedoch nur gegeben sein, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. April 1992 - 4 B 60.92). Das Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist hier nicht erkennbar.

Abgesehen davon gilt: Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diesem Abwägungserfordernis ist Genüge getan, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht. Eine Schutzgewähr besteht insoweit nur nach Maßgabe des einschlägigen einfachgesetzlichen Rechts (vgl. BVerwG, B.v. 13.11.1997 – 4 B 195/97). Nachteilige Folgen, die – wie hier – im Wege der Abwägung überwindbar sind, weil sie die Grenze der Unzumutbarkeit nicht erreichen, bedürfen nach der gesetzgeberischen Konzeption auch vor dem Hintergrund des Art. 14 GG nicht zwingend eines finanziellen Ausgleichs, auch wenn sie zu Wertminderungen führen (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.2006 – 4 A 1075.04). Dem Interesse der Grundstückseigentümer und Nutzer der am Marienweg gelegenen Bebauung an einer ausbleibenden oder geringeren Bebauung der im Plangebiet befindlichen Grundstücke ist das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen gegenüberzustellen. Die Stadt Konstanz verfolgt mit der Ausweisung des Baugebietes Marienweg, im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen, das Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Dabei werden auch die qualitativen Aspekte und Ziele nicht vernachlässigt. Insbesondere eine angemessene verträgliche Dichte ist dabei von entscheidender Bedeutung.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nutzungsmöglichkeiten der hier betroffenen Grundstücke nicht unzumutbar eingeschränkt werden, fällt die Abwägung der widerstreitenden Interessen zugunsten der seitens des Bebauungsplans „Marienweg“ vorgesehenen Nutzung aus.

April 2004 – 4 CN 1.03 – juris Rn. 9; Urt. v. 4. November 2015 – 4 CN 9.14 – juris Rn. 12).

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Das notwendige Abwägungsmaterial i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB umfasst dabei solche Belange, die in der konkreten

Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 310, juris Rn. 29).

Dies gilt auch im vorliegenden Fall. Einschränkungen des Ausblicks im hier drohenden Umfang stellen kein privates Interesse von derartigem Gewicht dar, als dass es im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigen gewesen wäre.

Zwar ist der dargestellte Grundsatz wie bereits dargelegt ausnahmefähig; etwas anderes kann insofern gelten, wenn eine durch einen Bebauungsplan eingeschränkte Aussicht aufgrund außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist. Weiterhin können Festsetzungen eines Bebauungsplans gerade dem Schutz der Aussicht oder dem Schutz vor Einsichtnahme dienen. Ob das so ist, ist der jeweiligen Festsetzung im Wege der Auslegung – unter Umständen auch unter ergänzender Berücksichtigung der Planbegründung – zu entnehmen.

Ein unterstelltes Interesse am Erhalt des unverbauten Blicks und der Sichtbeziehungen zum See stellt sich hier jedoch ausgehend von den genannten Grundsätzen auch nicht ausnahmsweise als schutzwürdiges und insofern abwägungsrelevantes Interesse dar, mit welchem der Bebauungsplan erfolgreich angegriffen werden könnte. Die bestehende Aussichtslage von den oberliegenden Grundstücken ist nicht schon wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten „aus sich heraus“ besonders schutzwürdig. Vielmehr handelt es sich um eine örtliche Situation, wie sie vielfach am gesamten Bodenseeufer anzutreffen ist. Wenngleich man den bislang bestehenden Ausblick von den Grundstücken der Anlieger auf den Bodensee gegebenenfalls als durchaus malerisch bezeichnen mag, ist er jedenfalls nicht in höherem Maße eindrucksvoll-spektakulär oder gar herausragender als von anderen am Bodenseeufer oder in dessen Nähe gelegenen Grundstücken.

Etwas anderes lässt sich im vorliegenden Fall auch nicht etwa aus besonderen Festsetzungen eines Bebauungsplans herleiten. Insbesondere ist nichts dafür ersichtlich, dass der Bebauungsplan „Litzelstetten-West“, den Betroffenen Eigentümern bisheriger Randgrundstücke eine schutzwürdige Position im Hinblick auf den künftigen Erhalt dieser Lage und der unverbauten Aussicht gewähren wollte. Speziell dem zukünftigen Schutz des ungestörten Blicks auf den Bodensee und des Erhalts der Ortsrandlage dienende Festsetzungen kommen auch unter Berücksichtigung der Begründung des Bebauungsplans sowie der seinen Festsetzungen zugrundeliegenden Motivlage der Plangeberin nicht zum Ausdruck.

Unabhängig davon, dass bereits keine außergewöhnliche örtliche Gegebenheit vorliegt, welche der Aussichtslage hier eine besondere Schutzwürdigkeit und damit eine Abwägungserheblichkeit dieses Interesses verschaffte, wird den Antragstellern die bislang vorhandene Aussichtslage durch die Planung selbst bei anderer Einordnung der Frage der Schutzwürdigkeit lediglich zum Teil genommen.

Nichts anderes ergibt sich auch aus der Entscheidung des VGH Baden-Württemberg (Urteil 09.09.2020 – 5 S 2132/17 – juris – Rn. 59). Das Gericht stellt fest, dass auch dann, wenn ein schützenswertes Vertrauen auf die Erhaltung einer unverbauten Aussicht nicht durch die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans begründet wird, eine Aussichtslage abwägungserheblich i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB sein kann, sofern sie – anders als im vorliegenden Fall – aufgrund außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist und ein hierauf gestützter Normenkontrollantrag deswegen insoweit nicht per se mangels Antragsbefugnis unzulässig sein muss. Des Weiteren betont das Gericht, allein der Umstand, dass ein bisher unbebautes Grundstück zukünftig bebaut werden darf, mache das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung dieses Zustands – etwa aufgrund der bisherigen Ortsrand- und Aussichtslage seines eigenen Grundstücks – noch nicht zu einem schutzwürdigen Belang in der Abwägung, und folgt damit der Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 22.08.2000 – 4 BN 38.00 – juris Rn. 10); ein auf den Fortbestand eines solchen Lagevorteils und einer damit einhergehenden Aussicht in die Landschaft grundsätzlich rechtlich geschütztes Vertrauen, besteht gerade nicht.

Nach der VGH-Entscheidung könnte eine besondere Schutzwürdigkeit der Aussicht auf den Bodensee und die dahinterliegenden Schweizer Alpen allenfalls für eine außergewöhnliche Situation als abwägungsrelevant einzustufen sein. Eine solche besondere Schutzwürdigkeit komme etwa dann in Betracht, wenn es sich z. B. um eine Ausflugsstätte bzw. ein Hotel mit einer besonderen Aussicht, auf deren Fortbestand vertraut werden durfte, handelte. Eine derartige Situation liegt hier mit der bestehenden Wohnbebauung jedoch – wie gezeigt – nicht vor, insbesondere handelt es sich bei den Grundstücken der Nachbarn befindlichen Gebäude nicht um ein Panoramarestaurant oder einen sonstigen Betrieb, der mit der schönen Aussicht „arbeitet“.

Bezüglich der Möglichkeit einer Verletzung der subjektiven Rechte der Nachbarn durch den planbedingten Fortfall der Ortsrandlage ihrer Grundstücke gilt das zur Frage der Abwägungserheblichkeit des Interesses an der Gewährleistung einer bestehenden Aussichtslage entsprechend. Wie unter dort bereits dargestellt, ist nach der Rechtsprechung des BVerwG neben dem Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer von seinem Grundstück aus

gegebenen freien Aussicht grundsätzlich ebenso wenig sein Interesse an der Bewahrung einer Ortsrandlage seines Grundstücks abwägungsrelevant. Ein Ausnahmefall von dem Grundsatz, dass der Erhalt einer Ortsrandlage keinen schutzwürdigen privaten Belang darstellt, der in die planerische Abwägung einzustellen ist, liegt hier ebenso wenig vor.

6.2 Erschließung

Die Parkierung erfolgt hauptsächlich in den Tiefgaragen, deren Zufahrten in der bestehenden Buswendeschleife und im südlichen Bereich am Quartiersanfang liegen. Die Topografie erlaubt den Verzicht auf lange und flächenintensive Rampenbauwerke. Die direkte, barrierefreie Erschließung der Einzelgebäude aus der TG-Ebene ist ausnahmslos möglich. Für die Bebauung am Marienweg ist die Parkierung oberirdisch organisiert.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die an die Martin-Schleyer-Straße anschließt. Das Profil der Straße wird ohne Aufkantungen und Unterteilungen in Geh- und Fahrbereiche ausgebildet und definiert somit den Fußgänger als wichtigsten Akteur. Die fußläufige Erschließung des Gebiets kann über die Martin-Schleyer-Straße, über die Straße Zum Purren und den Marienweg erfolgen. Die westlichen Grundstücke werden auch über den Marienweg erschlossen. Die notwendigen Stellplätze für das gesamte Gebiet sind in den unter den Gebäuden angeordneten Tiefgaragen geplant. Die Anfahrt mit dem Pkw an das Haus bzw. an den hausnahen Bereich ist über die interne Wohnstraße möglich. Im öffentlichen Raum sind mit 0,1 Stellplätzen pro Wohneinheit ausreichend Flächen für den Besucherverkehr vorgesehen. Ein Teil davon wird mit 5 Stellplätzen im südlichen Planbereich angeordnet, die erforderlichen 3 weiteren Plätze im Bereich der Martin-Schleyer-Straße. Um eine Alternative zum eigenen Auto zu bieten und ein weiteres Mobilitätsangebot zu schaffen, sind im Gebiet gut erreichbare Car-Sharing-Stellplätze integriert. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels muss nicht vorgenommen werden, da das Gebiet ausreichend erschlossen ist und gut vom ÖPNV versorgt wird.

Der Marienweg selbst wird mit drei zusätzlichen Häusern mit voraussichtlich nicht mehr als neun möglichen Wohnungen nur geringfügig mehr Verkehr erhalten.

Die übrigen Häuser sind allesamt über die Martin-Schleyer-Straße angebunden.

Die Anlage eines Radweges im Bereich der Martin-Schleyer-Straße ist aus Platzmangel nicht möglich. Trotz der geplanten Erweiterung des Gehwegs auf

2 m Breite ist eine Kombiutzung nicht zielführend. Es wird darauf hingewiesen, dass alternative Routen für Radfahrende ohne Nutzung der Martin-Schleyer-Straße möglich sind.

Der Brandschutz erfolgt für alle viergeschossigen Bauteile mittels Anleiterung per Drehleiter von der Wohnstraße und der Martin-Schleyer-Straße aus, alle dreigeschossigen Bauteile werden per Handleiter angeleitet.

6.2.1 Bewertung möglicher Auswirkungen

Die Zunahme des Verkehrs im Marienweg und damit die Auswirkungen sind geringfügig.

Eine planbedingte Zunahme von Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr gehört zwar grundsätzlich zum Abwägungsmaterial und auch zu den wesentlichen Belangen, die in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht der Ermittlung und Bewertung bedürfen. Das Interesse, von planbedingten Immissionen durch Kraftfahrzeugverkehr verschont zu bleiben, ist aber nur dann abwägungserheblich, wenn es über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird. Ob dies der Fall ist, lässt sich nicht durch reine Subsumtion ermitteln, sondern nur unter Einbeziehung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls beurteilen (BVerwG, Beschluss vom 11.8.2015 – 4 BN 12.15 – juris Rn. 6 m. w. N.; Beschluss vom 20.7.2011 – 4 BN 22.11 – juris Rn. 5 f.).

Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrslärms, wie sie hier zu erwarten ist, gehört nicht zu den für die Stadt als Plangeberin beachtlichen abwägungserheblichen Belangen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts können bei der planerischen Abwägung alle betroffenen Interessen unbeachtet bleiben, die entweder – objektiv – geringwertig oder aber – sei es überhaupt, sei es im gegebenen Zusammenhang – nicht schutzwürdig sind. Letzteres führt nicht etwa nur zum Ausscheiden solcher Interessen, die als Interessen mit einem Makel behaftet sind und aus diesem Grunde keinen Schutz verdienen; nicht schutzwürdig in dem hier in Rede stehenden Sinne sind Interessen vielmehr auch dann, wenn sich deren Träger vernünftigerweise darauf einstellen müssen, dass „so etwas geschieht“, und wenn deshalb ihrem etwaigen Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand etwa einer bestimmten Marktlage oder Verkehrslage die Schutzbedürftigkeit fehlt. Darüber hinaus beschränkt sich die Abwägungserheblichkeit auf solche Betroffenenheiten, die erstens mehr als geringfügig, zweitens in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und drittens – dies vor allem – für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan als abwägungsbeachtlich erkennbar sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.11.1979 – 4 N 1.78 u.a. – BVerw-GE 59, 87).

Ob eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms nach diesen Grundsätzen zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört und deshalb für die davon betroffenen eine Antragsbefugnis begründet, richtet sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschluss vom 19.02.1992 – 4 NB 11.91 – NJW 1992, 2844) nach den Umständen des Einzelfalls. Insbesondere existiert keine Regel dahingehend, dass bereits die Erhöhung des Dauerschallpegels um ein bestimmtes Maß die Abwägungserheblichkeit begründet, wenngleich das Vorliegen einer Antragsbefugnis nicht stets schon dann von vorneherein zu verneinen ist, wenn die durch die Planung begründete Lärmzunahme für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist.

Demzufolge gehört eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auch unterhalb einschlägiger Grenzwerte zwar grundsätzlich zum Abwägungsmaterial und begründet die Antragsbefugnis des Betroffenen; ist der Lärmzuwachs allerdings nur geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück aus, so muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden und die Antragsbefugnis entfällt. Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen oder durch reine Subsumtion ermitteln. Es bedarf vielmehr einer wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24.05.2007 – 4 BN 16.07 u. a. – BRS 71 Nr. 35).

Setzt ein Bebauungsplan eine Verkehrsfläche neben einem Wohngrundstück fest, so kann auf die Ermittlung konkret zu erwartender Immissionswerte verzichtet werden, wenn schon nach der Zahl der täglich zu erwartenden Kfz-Bewegungen im Hinblick auf die konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.07.2011 – 4 BN 22.11 – juris m. w. N.). So liegt der Fall auch hier, weshalb der in diesem Zusammenhang geltend gemachte Belang nicht imstande ist, die Antragsbefugnis zu begründen.

Die angeführte Verkehrszunahme durch drei zusätzliche Häuser im Marienweg ist kein zu berücksichtigender Belang (vgl. hierzu insb. BVerwG, Urteil vom 21.10.1999 – 4 CN 1.98 – juris Rn. 16 f.). Im vorliegenden Fall können dort maximal bis zu neun Wohneinheiten entstehen. Die Verkehrszunahme ist geringfügig.

Eine Erhöhung von Stellplatzanforderungen über das erforderliche Maß ist nicht begründbar.

Im vorliegenden Fall rechtfertigen weder städtebauliche Gründe noch Gründe des Verkehrs eine Erhöhung der Stellplatzzahl. Insbesondere ist aufgrund der

städtebaulichen Planung kein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten. Der Eintritt verkehrsgefährdender Zustände für den Fall, dass eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht festgesetzt wird, steht ebenso wenig zu befürchten; die Erschließungsverhältnisse sind hier nicht etwa derart beengt oder verkehrlich dermaßen vorbelastet, dass ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Stellplatz je Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden kann.

Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO ist für jede Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ermächtigt die Gemeinde, diese gesetzlich vorgeschriebene Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen zu erhöhen, und zwar auf bis zu zwei Stellplätze je Wohnung. Voraussetzung hierfür ist, dass städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs dies rechtfertigen. Die Gemeinde hat deshalb zu prüfen und auch darzulegen, dass in der konkreten Situation ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreichend ist und eine Erhöhung der Stellplatzzahl verkehrlichen oder städtebaulichen Belangen dient. Es muss also von der Gemeinde dargelegt werden, aus welchen Gründen sie eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen hat. Weil eine Erhöhung der Stellplatzzahl nur insoweit möglich ist, als städtebauliche Gründe oder Gründe des Verkehrs sie rechtfertigen, müssen von der Gemeinde konkrete gebietsbezogene Erwägungen angestellt werden, was angesichts der unterschiedlichen Verhältnisse zwischen den verschiedenen Baugebieten in der Gemeinde zur Folge hat, dass Satzungen nach Nr. 2 auch nur streng gebietsbezogen erfolgen können; insbesondere rechtfertigt ein in der Gemeinde bestehender rechnerischer Stellplatzbedarf von über 1,0 Stellplätzen je Wohnung keine allgemeine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung durch Satzung, da es sich um eine Erwägung allgemeiner Art handeln würde, die nicht zu pauschalen Erhöhungen der Stellplatzzahl für das ganze Gemeindegebiet – losgelöst von konkreten gebietsbezogenen Erkenntnissen – verwendet werden kann. Daneben sind dabei auch die Interessen der durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung belasteten Bauherrn in die Abwägung einzubeziehen (vgl. Sauter, 58. EL Februar 2021, LBO BW § 74 Rn. 77-80).

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Stromversorgung

Für die Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke muss das Verteilnetz im Bereich des Marienweges entsprechend ausgebaut bzw. erweitert werden. Zu berücksichtigen ist, dass im Marienweg zwar eine Trafostation vorhanden ist, diese aber für die Deckung des zusätzli-

chen Leistungsbedarfs nicht ausgelegt ist. Zudem steht diese auf einem privaten Grundstück, so dass die notwendige Planungssicherheit für eine dauerhafte Versorgung von neu zu erschließenden Grundstücken nur bedingt gegeben ist.

Deshalb ist es notwendig, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einen neuen Standort für eine Trafostation vorzusehen. Für den Standort der Trafostation ist ein Grundstück mit einer Grundfläche von mindestens 7,5 m x 5,5 m notwendig, welches die Stadtwerke Konstanz (SWK) im Hinblick auf die Planungssicherheit käuflich erwerben werden.

6.3.2 Abfallwirtschaft

Bei den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) sind nur 3-achsige Müllfahrzeuge im Einsatz. Abfälle dürfen nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“). Können diese Anforderungen nicht gewährleistet werden, tritt die Regelung der Abfallwirtschaftsatzung der Stadt Konstanz in Kraft, wonach die Abfallbehälter an eine durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen sind. Dies ist bei der Anordnung der Müllräume/-flächen zu beachten.

Im Bereich der nördlichen Stichstraße und in der Mitte können jeweils zwei der Grundstücke nicht direkt angefahren werden. Im Bebauungsplan sind deshalb auf der Straßenfläche zwei Bereiche der Straßenverkehrsfläche zur temporären Bereitstellung der Müllgefäße definiert.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des geplanten Gebietes muss im modifizierten Trennsystem erfolgen. Das im Gebiet zukünftig anfallende Schmutzwasser kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der Franz-Moser-Straße und das anfallende Niederschlagswasser an den in der Martin-Schleyer-Straße verlaufenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Für die Kanalführung zur Franz-Moser-Straße ist ein Leitungsrecht im privaten Grundstück vom geplanten verkehrsberuhigten Bereich zur Martin-Schleyer-Straße notwendig.

Da der vorhandene Regenwasserkanal hydraulisch nicht ausreichend dimensioniert ist, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet berücksichtigt werden. Es ist vorgesehen, im Bereich der öffentlichen Grünflächen Retentionsbereiche anzuordnen. Wo die Topographie es zulässt, ist auf den privaten Grundstücksflächen Regenwasser zurückzuhalten.

Durch den Planbereich verläuft in Nord-Südrichtung eine Quelleitung, die Zierbrunnen in der Ortslage mit Quellwasser versorgt. Die Stadtwerke prüfen, ob im Rahmen der Erschließungsmaßnahme eine Verlegung wirtschaftlich sinnvoll ist oder aber alternativ die entsprechenden Brunnen an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

7. Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Ausschluss der gebietsuntypischen, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, festgesetzt. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung aufgrund der Größe des Plangebiets und Dichte der Bebauung ausgeschlossen. Die umgebenden Quartiere sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ einzustufen. Da mit dem Wohngebiet die Deckung des Bedarfs an Wohnungen im Vordergrund steht, sind Ferienwohnungen ausgeschlossen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximale Geschosshöhe bestimmt. Die Kubatur und Struktur der neuen Bebauung orientiert sich am Bestand des umliegenden Wohnquartiers sowie an der Verdichtungsnotwendigkeit.

Die maximale Zahl der Geschosse wird differenziert gebietsweise festgesetzt, um die Neubebauung an die bestehenden Bebauungsstrukturen anzuschließen. Bezugspunkt der Geschosshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH über NHN), die für die verschiedenen Baugebiete bzw. bezogen auf das jeweilige Baufenster festgelegt wird. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosshöhe eines Geschosses wird damit die Höhe der Gebäude definiert.

Die festgesetzten Geschosshöhen lassen keine Erhöhung durch Nicht-Vollgeschosse zu. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen. In Verbindung mit der zulässigen maximalen Geschosshöhe von 3,10 m wird dadurch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die angestrebte Dichte der Bebauung im Hang erfordert eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden Anlagen allgemein bis zu einer GRZ von 0,7 für die Grundstücke in WA4, WA3 und WA2, in WA1 bis zu 0,5.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise und die durch Baufenster definierte Stellung der baulichen Anlagen entsprechen dem beschriebenen städtebaulichen Konzept. Die Baukörper sind aufgegliedert und trotzdem erreicht die Bebauung eine gewisse Dichte.

7.1.4 Stellplätze und Garagen

Bis auf die Stellplätze der Bebauung am Marienweg ist der ruhende Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Die drei Häuser am Marienweg müssen ihre notwendigen Stellplätze – 1 Stellplatz pro Wohnung – vor den Häusern in definierten Bereichen unterbringen. Dementsprechend sind nur in gekennzeichneten Flächen Stellplatzanlagen zulässig. Die Festsetzung, dass offene und überdachte Stellplätze (ST), Carports (CP) und Garagen (GA) nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig sind, verfolgt das Ziel, den ruhenden Verkehr auf die Erschließungsflächen auszurichten und städtebaulich sinnvoll anzuordnen.

7.1.5 Nebenanlagen

Um Versiegelungen durch Nebenanlagen zu begrenzen und im visuellen Erscheinungsbild einen gebietsverträglichen Charakter zu wahren, wird die Lage der baulichen Nebenanlagen je Grundstück fixiert. In der Planzeichnung sind die Bereiche der möglichen Anlagen definiert.

7.1.6 Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebietes dient ein verkehrsberuhigter Bereich. Die Zufahrt erfolgt von der Martin-Schleyer-Straße. Die Ausweisung im Bebauungsplan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Zum Marienweg nimmt eine als Fußweg definierte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die dort geplante Treppenanlage auf.

Zwei Car-Sharing-Stellplätze werden im Bereich der Wendefläche festgelegt. Die Einrichtung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgt über eine Sondernutzungserlaubnis. Um die Entwicklung des Car-Sharing in Konstanz voranzutreiben, ist die Ausweisung von festen Car-Sharing-Standorten im gesamten Stadtgebiet notwendig. Vor allem das stationsgebundene (klassische) Car-Sharing-Angebot bietet den Nutzern die Option, den privaten Pkw adäquat zu ersetzen, da die Fahrzeuge vorab fest gebucht werden können. Zudem vereinfacht die Festlegung eines genauen Standortes die Nutzung des Car-Sharing-Angebots, da die Nutzer bei der Anmietung eines Fahrzeuges dieses nicht erst suchen müssen.

7.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine Leistungsbereitstellung über das im angrenzenden Bereich vorhandene örtliche Niederspannungsnetz kann durch die Errichtung einer neuen Trafostation gewährleistet werden.

7.1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Mit dem Hintergrund der ökologischen Daseinsvorsorge soll das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser zurückgehalten werden. Zur Abflussminimierung und damit zur Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen sind hier Retentionsmulden vorgesehen. Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge gefordert und geprüft.

7.1.9 Solaranlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB ist die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Dem entspricht ein Grundsatzbeschluss der Stadt Konstanz von 2019, nach dem eine Solarpflicht für bestimmte Neubauten besteht. Daher wird bei der Errichtung von Gebäuden der Bau von Solaranlagen (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen) vorgeschrieben. Die Installation von Solaranlagen ist auch auf den begrünten Dächern möglich, indem die Module aufgeständert werden und auch ein Nebeneinander von Photovoltaik, Solarthermie und Vegetation ist durch entsprechende Abstimmung der Abstände der Modulreihen untereinander, der Modultiefe und der Höhenlage der Module möglich. Die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung wird sichergestellt, indem verschiedene Fälle benannt werden, in denen die Pflicht zur Errichtung solcher Anlagen entfällt.

7.1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Umweltbericht werden die zu erwarteten Auswirkungen auf die Umwelt, die durch die Bebauung des Gebietes entstehen, beschrieben und bewertet. Daraus resultierend werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation definiert.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Maßnahmen sind in den Hinweisen aufgeführt. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen: Verwendung offener Beläge, Verzicht auf Oberflächen aus unbeschichte-

tem Metall, Reduktion der Lichtemissionen, Begrünung von Flachdächern, Minimierung von Vogelschlag an Glasflächen, Durchführung von Rodungsarbeiten in den Wintermonaten und Schutz des Oberbodens.

Verschiedene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor Rodung der im Plangebiet vorkommenden Bäume umzusetzen. Im Einzelnen das Anbringen von Fledermausquartieren und Höhlenbrüternistkästen an Bestandsbäumen im Gebiet sowie die Entwicklung eines gestuften, strauchreichen Waldrandes auf einer städtischen Maßnahmenfläche außerhalb des Planungsgebietes.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über das städtische Ökokonto ausgeglichen und über die Zuordnungsfestsetzung den relevanten Grundstücken zugeordnet.

7.1.11 Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehende Baumreihe an der Martin-Schleyer-Straße wird neu gesetzt. Dazu werden Linden (*Tilia cordata*) zwischen den Parkflächen, deren Vitalität als mangelhaft eingestuft wurde, im Rahmen der Gehwegverbreiterung und Neuorganisation der Parkflächen neu gepflanzt. Dadurch können die momentan zu groß dimensionierten Baumscheiben verkleinert werden und somit mehr Besucherstellplätze entlang der Martin-Schleyer-Straße angeboten werden. In Ergänzung und als optische Fortführung der Baumreihe werden zwei weitere Lindenpflanzungen in den Flächen mit Pflanzbindung entlang der privaten Grundstücke vorgesehen.

Die Obstbaumreihe entlang des Marienwegs, die nach Norden in das Landschaftsschutzgebiet führt, beinhaltet zwei erhaltenswerte Obstbäume. Diese werden zum Erhalt festgesetzt und markieren somit den Eingang zum neuen Quartier vom Marienweg aus. Die Baumreihe wird durch Neupflanzungen ersetzt bzw. ergänzt und knüpft damit an das Landschaftsschutzgebiet Bodanrück an.

Die Zufahrt in das Gebiet wird durch Baumpflanzungen gestärkt. Die durch die Gebäudesetzung entstehende zentrale Freifläche soll durch eine entsprechende Bepflanzung mit ortstypischen Obsthochstämmen, in Anlehnung an die bestehenden Streuobstwiesen im Kernort, die grüne Dorfmitte des Baugebietes werden.

Ausgewählte Baumstandorte für Solitärbäume im verkehrsberuhigten Bereich definieren den Straßenraum und zentralen Quartiersplatz.

Die Baumreihe entlang der öffentlichen Grünfläche entlang des Fußweges zum Marienweg ist Teil der Grünverbindung, die als Leitstruktur für Fledermäuse zwischen Marienweg und Bushaltewendeschleife dient. Diese wird durch entsprechende Baum- und Gehölzpflanzungen im verkehrsberuhigten Straßenraum sowie der privaten Grünfläche ergänzt.

Eine gute Einbindung des Baugebietes in die vorhandene Bebauung und in die Landschaft wird durch entsprechende Festsetzungen in den Flächen mit Pflanzbindungen erreicht. Durch entsprechende Baum- und Heckenbepflanzung, auch im Bereich der Tiefgaragenzu- und -einfahrten, soll die bauliche Dominanz abgeschwächt und eine gute Anbindung in Bestand und Umgebung erreicht werden.

7.1.12 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Zur Information und Klarstellung werden folgende Hinweise und nachrichtliche Übernahmen aufgeführt:

a. Naturschutzfachliche Hinweise

- Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden/Glasflächen
- Festlegung von Baumstandorten
- Hinweise zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Baufeldfreimachung
- Schutz des Oberbodens
- Freiflächengestaltung und -pflege
- Eingrünung angrenzend an das Plangebiet
- Fassadenbegrünung

b. Sonstige Hinweise

- Denkmalschutz
- Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg
- Schallschutz im Städtebau und Hochbau

- Geotechnik

Zur Gewährleistung der Einsichtnahme planrelevanter DIN-Normen werden diese im Baurechts- und Denkmalamt – Baupunkt der Stadt Konstanz bereitgehalten.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zur Durchführung der baugestalterischen Absichten getroffen. Daher werden in den örtlichen Bauvorschriften insbesondere die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der Grundstücke entsprechend geregelt. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden. Sie beinhalten Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, zur Leitungsführung und zu den erforderlichen Stellplätzen.

7.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Gestaltung und Wahl der Materialität von Gebäuden und Fassaden soll besonders auf den dörflichen Charakter Bezug genommen werden. Daher sind verputzte Oberflächen, Holzschalungen und Beton als Materialien zulässig, während grelle und fluoreszierende Materialien und Farbtöne sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff ausgeschlossen werden. Um jedoch die Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von dieser Regelung ausgenommen.

7.2.2 Dachgestaltung

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sind zur Sicherung der Einbindung in die topografische Situation Flachdächer vorgesehen.

7.2.3 Nebenanlagen

Um visuelle Belastungen durch die Aufstellung von Abfallbehältern und sonstigen Gerätschaften zu vermeiden, werden Maßgaben zu deren Unterbringung getroffen. Aufgrund der städtebaulichen Dichte und der hohen Qualität der Bebauung sind Nebengebäude außer in den dafür vorgesehenen Bereichen unzulässig. Die Freiflächen sollen dadurch zusammenhängend erlebbar bleiben und gleichzeitig im Bedarfsfall einem steigenden Bedarf an Fahrrad-, Müll- oder sonstigen Abstellplätzen nachgekommen werden können.

7.2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Hofflächen und Wege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien dient dem schonenden Umgang des Wasserhaushalts und vermindert die Belastung des Kanalnetzes. Die Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen ergänzen die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung unter der Wahrung der Privatsphäre.

8. Umsetzung

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden über die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern anteilig erhoben. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenso satzungsgemäß umgelegt. Der Umbau der Martin-Schleyer-Straße und der Umbau im Marienweg sind nicht abrechenbar. Diese Maßnahmen müssen von der Stadt vollständig getragen werden. Mit der aktuellen Änderung der Satzung ist die Grünfläche als nicht selbstständige Grünfläche nicht beitragspflichtig.

9. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16.436 m²
allgemeines Wohngebiet	10.355 m²
Verkehrsflächen gesamt	3.697 m²
Verkehrsfläche Marienweg, Bestand	327 m ²
Verkehrsfläche Martin-Schleyer-Straße, Bestand	1.022 m ²
Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Straße	2.245 m ²
Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung Fußweg	104 m ²
Grünfläche gesamt	2.352 m²
öffentliches Grün „Dorfdüne“	1.600 m ²
öffentliches Grün an Buswendeschleife	307 m ²
öffentliche Grünflächen an Trafostation	167 m ²
private Grünfläche	277 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	32 m²

10. Anlagen

- überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Lagepläne und Schnitte, grabner huber lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising, 13.12.2019
- Umweltbericht, 365Grad freiraum + umwelt, Überlingen, 27.03.2024
- Bestandsplan zum Umweltbericht, 27.03.2024
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht, 27.03.2024
- Natura 2000-Vorprüfung, 365Grad freiraum + umwelt, Überlingen, 27.03.2024
- Artenschutzrechtliche Prüfung, 365Grad freiraum + umwelt, Überlingen, 27.03. 2024
- schalltechnische Untersuchung, zum Bebauungsplan „Marienweg“ in Konstanz - Ortsteil Litzelstetten, Büro Planung + Umwelt, Stuttgart, 13.11.2020
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Erschließung Baugebiet Marienweg, hpc, Radolfzell, 20.11.2015
- Erschließungsplanung, Lageplan, Rapp Regioplan, 22.10.2020