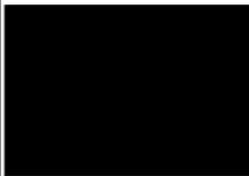


Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
1a	14.03.2021  78465 Konstanz	<p>Nach einem gründlichen Ansehen der Unterlagen haben wir noch folgende Fragen:</p> <p>1. Wie hoch werden die direkt am Marienweg geplanten drei Baukörper einschließlich der vorgeschriebenen Anbringung von Solartechnologie im Verhältnis zu den bereits bestehenden Gebäuden auf dieser Straßenseite (Marienweg Nr. 8)?</p> <p>Nach unserer Recherche sind die Häuser um mehr als 3 m höher geplant als die Firsthöhe Marienweg 8 (479,2 m), was jedenfalls nicht zulässig ist. Da legen wir einen Einspruch ein.</p> <p>Wir verlangen auch die Ausfertigung einer Skizze mit dem gleichen Maßstab, wo neben den Neubauten auch die bestehenden Häuser Marienweg Nr. 6 und Nr. 8 vom Marienweg aus in Richtung Martin-Schleyer-Str. sichtbar sind (siehe Anlage).</p> <p>Es geht um eine optische Vorstellung zu dem Istzustand, die in den Plänen nicht vorhanden ist.</p>	<p>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 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.</p> <p>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. Richtig ist, dass damit die möglichen neuen Gebäude höher sind</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>2. Wie viele Stellplätze bzw. Besucherparkplätze sind für die drei Häuser vorgesehen und wo sollen diese platziert werden? Öffentlicher Parkraum ist im Marienweg nicht möglich (schmale Straße, da schon die Müllabfuhr Probleme hat).</p> <p>Und zum Schluss eine persönliche Anmerkung: Diese Bauweise passt überhaupt nicht zum ländlichen Litzelstetten. Die geplanten Häuser sind Fremdkörper (zu hoch und zu dicht) in unserem Stadtteil. Bis zu vierstöckige Häuserblöcke würden am Orts- eingang für die Besucher nicht einladend, sondern als eine Abschreckung wirken. Die bestehenden Flachdachhäuser (Marienweg und Espenstr.) stehen etwas abseits und wirken nicht</p>	<p>als der südlich anschließende Bestand, allerdings niedriger als die Gebäude Marienweg 19-15 und Espenstraße 1-17. Die festgesetzten Baufenster 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.</p> <p>Die drei Häuser am Marienweg müssen ihre notwendigen Stellplätze – 1 Stellplatz pro Wohnung - vor den Häusern in definierten Bereichen unterbringen.</p> <p>Die Gestaltung der Bebauung ist Ergebnis eines Wettbewerbs. Der Bebauungsplan sichert sowohl Freiraum- als auch Bebauungsqualitäten.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>störend. Gut überlegte Bebauung wie z. B. in Überlingen oder Meersburg könnte als Vorbild dienen. Da wird mit Verstand, Geschmack und etwas Herz gebaut. Da kann KN leider nicht mithalten. Schade.</p>	
1b	<p>20.03.2021</p>  <p>78465 Konstanz</p>	<p>Für Ihre E-Mail bezugnehmend auf unsere Fragen und Einwände bzgl. des Bebauungsplanes Marienweg vom 14.3.21 möchte ich mich erst einmal vorab bedanken. Auf unsere Frage nach einer Zeichnung mit Ansicht vom Marienweg aus in Richtung Martin-Schleyer-Straße haben Sie leider nicht beigefügt. Ich habe mir die Mühe gemacht und die Umriss- und Abstände maßstäblich aufgezeichnet (siehe Anlagen). Aus diesen zwei Skizzen, die wahrscheinlich bewusst der Bevölkerung vorenthalten worden sind ist das katastrophale Ausmaß erst richtig sichtbar.</p> <p>Zu Punkt 1.</p> <p>Die bestehenden Gebäude Marienweg 6 und 8 liegen topographisch aufgrund des bestehenden Geländes bei einer Erdgeschosshöhe von 470,30 m und 470,10</p>	<p>Die Häuser Marienweg 6 und 8 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Litzelstetten West. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist da das</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>m und sind in zwei Vollgeschossen plus Satteldachgeschoss mit 33° erstellt was von der Bauhöhe drei Vollgeschossen entspricht.</p> <p>Nach Rücksprache mit den Eigentümern hatten auch diese damals natürlich versucht die Erdgeschosshöhen so hoch wie möglich anzusetzen was damals abgelehnt wurde. Man hat sich an die Hanglagen-topographie anzupassen, sprich die Höhe Mitte Grundstück in der leichten Hanglage wurde damals als Erdgeschosshöhe definiert.</p> <p>Bei den drei Baukörpern angrenzend an den Marienweg müsste aufgrund der gleichen Topographie die Erdgeschosshöhe auf der gleichen Höhe sein und nicht zwei Meter höher. Dann kann man auch vertretbar dreistöckig für alle Angrenzer bauen.</p> <p>Diese Höhenverschiebungen ziehen sich durch die ganze Bebauung.</p> <p>Auch die vier Baukörper an der Martin-Schleyer-Straße sind vom vorhandenen Gelände weit abgehoben (2 Meter) und haben zudem viergeschossig eine Bauhöhe von 13,50 Meter. Von einer „Tiefgarage“ unter den Gebäuden kann man da wohl auch nicht</p>	<p>Gelände. Zu beachten ist auch hier, dass der Planbereich des Neubaubereiches etwas Richtung Norden ansteigt und die Abstände der Baufenster 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 Baufenster liegen ca. 5 bis 6 Meter von der Straßenbegrenzung entfernt und die Abstände zu den Nachbargrundstücken sind großzügig.</p> <p>Siehe auch die Ausführungen unter 1a.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>mehr sprechen.</p> <p>Die zwei neu angrenzenden Einfamilienhäuser hatten sich streng an das vorhandene Terrain bei der Festlegung der Erdgeschosshöhe zu halten, was wohl für Bauträger der Kommunen nicht gilt.</p> <p>Durch das Anheben der Gebäude auf die festgesetzten Erdgeschosshöhen wird gleich zweimal profitiert. Weniger Aushub weniger Kosten und man versucht vierstöckig zu vermarkten in dieser Premiumlage.</p> <p>Da es sich hier eigentlich um eine Baugebiets-erweiterung handelt, muss die Bebauung an die</p>	<p>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.</p> <p>Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen in diesem Bereich liegen etwa 50 cm höher als die anschließende neue innere Erschließungsstraße.</p> <p>Die Planung der beiden Einfamilienhäuser nimmt auch Bezug auf die neu geplante Erschließungsstraße. Die Eigentümer beabsichtigen den Anschluss der Grundstücke an die neue Straße.</p> <p>Die neue Bebauung ist in den Übergängen zum Bestand entweder durch großzügige Abstandsbereiche</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>angrenzende Bebauung angepasst sein!</p> <p>Diese zu hohe und deswegen unerlaubte Bauweise bedeutet für alle 78 Wohneinheiten (Marienweg 9-15 und Espenstr. 1-17) eine erhebliche Wertminderung!</p>	<p>und/oder differenzierte Abstufung der möglichen Geschossigkeit gestaltet.</p> <p>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 Interessen-abwägung 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 Abwehranspruch kann jedoch nur gegeben sein, wenn die Wertminderung die Folge einer dem Betroffenen unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grund-</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>stücks ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. April 1992 - 4 B 60.92). Das Vorliegen einer unzumutbaren Beeinträchtigung ist hier nicht erkennbar.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Aus diesem Grund legen wir nach wie vor gegen die geplante Festlegung der Erdgeschosshöhen der drei Baukörper am Marienweg und allen anderen einen</p>	<p>– 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 des hier betroffenen Grundstücks nicht unzumutbar eingeschränkt werden, fällt die Abwägung der widerstreitenden Interessen zugunsten der seitens des Bebauungsplans „Marienweg“ vorgesehenen Nutzung aus.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Einspruch ein. Findet man hier keinen vernünftigen Konsens, sehen wir uns gezwungen, die Bauplanung von einem Fachanwalt juristisch prüfen zu lassen und dagegen vorzugehen.</p> <p>Zu Punkt 2.</p> <p>Auch wenn die Landesbauordnung nur einen Stellplatz vorschreibt, ist bei solch einem großen Projekt von geplanten 80 Einheiten unseres Erachtens ein Faktor von min. 1.25 anzusetzen. Es gibt keinerlei Parkmöglichkeiten in der Umgebung. Sämtliche umliegenden Straßen sind täglich ab 17:00 Uhr zugeparkt. Hier ist der Ärger schon vorprogrammiert. Etwas Weitblick wäre hier angebracht, denn das Blech gehört in Wohngebieten unter die Erde der Wohnqualität wegen. Die von der früheren Ortsvorsteherin Frau [REDACTED] [REDACTED] angepriesene Wohnoase Litzelstetten hat sich bereits jetzt schon in eine Blechwüste verwandelt.</p>	<p>Der Marienweg selbst wird mit 3 zusätzlichen Häusern mit voraussichtlich nicht mehr als 9 möglichen Wohnungen nur geringfügig mehr Verkehr erhalten. Die übrigen Häuser sind allesamt über die Martin-Schleyer-Straße angebunden. Deren Tiefgaragen sind so geplant, dass die Zugänglichkeit zu den Wohnungen komfortabel und barrierefrei erfolgt.</p> <p>Im südlichen Bereich der Zufahrt zur Martin-Schleyer-Straße sind 5 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Entlang der Martin-Schleyer-Straße sind mindestens 10 Stellplätze nach dem Umbau vorhanden, wovon 3 rechnerisch für die neue Bebauung angesetzt werden. Im Gebiet selbst sind 2 Stellplätze für ein Carsharing-Angebot vorgesehen.</p> <p>Eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze über das</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>von der LBO geforderte Maß hinaus lässt sich nicht rechtfertigen.</p> <p>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</p>

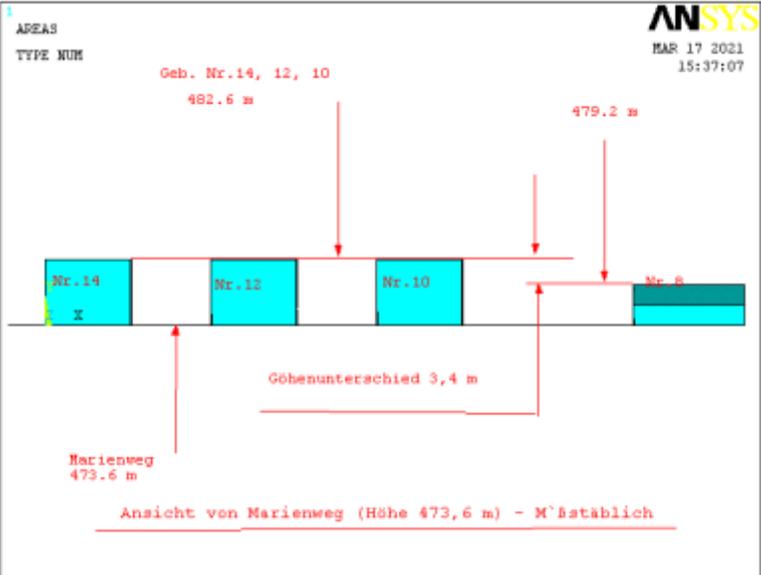
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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).</p> <p>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 verkehrgefährdender Zustände für den Fall, dass eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht festgesetzt wird, steht ebenso wenig zu befürchten; die Erschließungsverhältnisse sind hier nicht etwa derart</p>

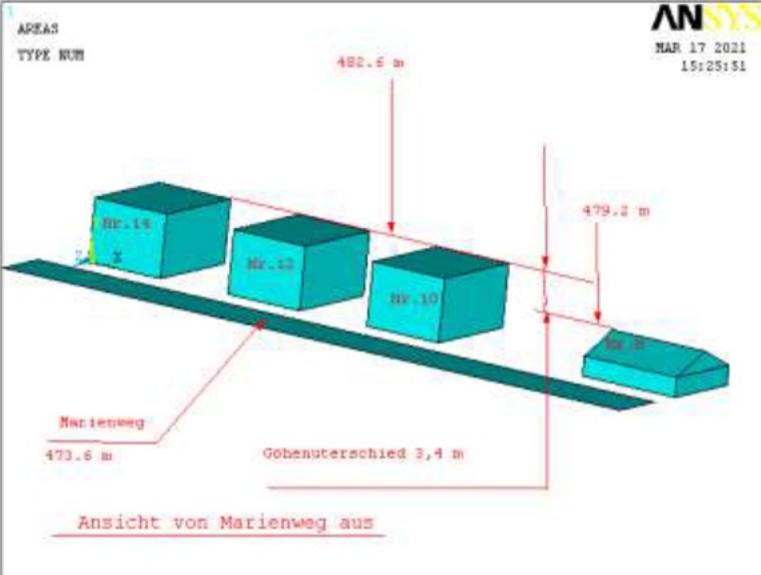
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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.</p> <p>Der Marienweg selbst wird mit 3 zusätzlichen Häusern mit voraussichtlich nicht mehr als 9 möglichen Wohnungen nur geringfügig mehr Verkehr erhalten.</p> <p>Die übrigen Häuser sind allesamt über die Martin-Schleyer-Straße angebunden.</p> <p>Deren Tiefgaragen sind so geplant, dass die Zugänglichkeit zu den Wohnungen komfortabel und barrierefrei erfolgt.</p> <p>Im südlichen Bereich der Zufahrt zur Martin-Schleyer-Straße sind 5 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Entlang der Martin-Schleyer-Straße sind mindestens 10 Stellplätze nach dem Umbau vorhanden, wovon 3 rechnerisch für die neue Bebauung angesetzt werden. Im Gebiet selbst sind 2 Stellplätze für ein Carsharing-Angebot vorgesehen.</p>

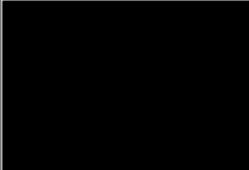
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		 <p>The diagram is an ANSYS sketch showing a cross-section of buildings. The buildings are labeled 'Nr. 14', 'Nr. 12', 'Nr. 10', and 'Nr. 8'. The height of building Nr. 14 is indicated as 482.6 m. The height of building Nr. 10 is indicated as 479.2 m. The height difference between building Nr. 10 and building Nr. 8 is indicated as 3.4 m. The reference height for the sketch is 473.6 m, labeled as 'Marienweg'. The sketch is titled 'ANSYS' and 'MAR 17 2021 15:37:07'. The text 'Geb. Nr. 14, 12, 10' is also present. The sketch is titled 'ANSYS' and 'MAR 17 2021 15:37:07'. The text 'Geb. Nr. 14, 12, 10' is also present. The sketch is titled 'ANSYS' and 'MAR 17 2021 15:37:07'. The text 'Geb. Nr. 14, 12, 10' is also present.</p>	<p>Die Skizzen geben die Situation wieder. Wie bereits ausgeführt, ist der Abstand zwischen Nr. 8 und Nr. 10 bei über 20 m.</p>

Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		 <p>ANSYS MAR 17 2021 15:25:51</p> <p>482.6 m</p> <p>479.2 m</p> <p>Marienweg 473.6 m</p> <p>Gehäuserückgang 3,4 m</p> <p>ANSICHT VON MARIENWEG AUS</p>	<p>In der dreidimensionalen Darstellung dagegen sind die Baukörper vollständig 3-geschossig dargestellt. Die 2-geschossige Abstufung Richtung Osten fehlt.</p>
2	14.03.2021 [REDACTED]	<p>Wir (die Erbengemeinschaft [REDACTED]) weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan und die daran anschließende öffentlich rechtliche Umlegung und Erschließung der Grundstücke (Bebauungsplan Marienweg in Konstanz Litzelstetten) eine Nutzung des uns dann zugewiesenen Grundstücks, entsprechend unserer mündlich getroffenen Absprache, als Grundstückseigentümer, unabhängig von den Plänen der</p>	<p>Die den privaten Grundstückseigentümern im Rahmen der Umlegung zuzuteilenden Grundstücke werden ohne Belastungen zugeteilt.</p>

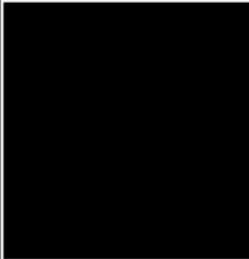
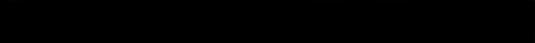
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
	78465 Konstanz	anderen Grundstückseigentümer, ohne weitere Kosten und ohne weitere privatrechtliche und/oder öffentlich rechtliche Vereinbarungen, ermöglichen muss.	
3	17.03.2021 	<p>Der Technische und Umweltausschuss hat mein Anliegen nicht richtig verstanden. Es geht nicht darum den Anschluss an das Neubaugebiet für Radfahrer herzustellen, sondern die oft beobachtete Gefährdung der Radfahrer in dem genannten Bereich zu entschärfen. Wer in Litzelstetten mit dem Rad zum Einkaufen fährt (Apotheke, Edeka...), wird auf dem Heimweg in Richtung Dingelsdorf nicht zum Purren hochfahren, sondern auf der Martin-Schleyer-Straße bleiben, dort kommt es regelmäßig zu gefährlichen Situationen.</p> <p>Es wäre durchaus möglich einen kombinierten Fuß- und Radweg hinter den Bäumen zu bauen, da in dem Bereich sehr wenig Fußgänger unterwegs sind, auch an der Buswendeschleife sehe ich Möglichkeiten indem ein kleiner Teil der Insel abgesenkt wird.</p>	Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erläutert, ist die Anlage eines Radweges im Bereich der Martin-Schleyer-Straße 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.

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
4	20.03.2021  78465 Konstanz	<p>Gegen den jetzt veröffentlichten Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ insbesondere gegen die geplante Gesamthöhe der drei Häuser, die am Marienweg geplant sind, lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Begründung: Nach dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die drei Häuser angepasst an die Häuser Marienweg 6 und 8 zwar auch dreigeschossig ausgerichtet werden. Was aber bisher nicht bekannt war ist die Tatsache, dass von unterschiedlichen Bauebenen ausgegangen wird, womit die neu zu errichtenden Gebäude das Niveau der bestehenden Häuser praktisch um ein Geschoss überragen werden. Aufgrund der gleichen Hanglagentopographie ist nicht erkennbar, weshalb die Erdgeschosshöhe nicht gleichzusetzen ist. Ferner sollte die vorgesehene Baugebietserweiterung an die angrenzende Bebauung angepasst sein. Der ohnehin schon vorliegende Verstoß gegen das „Bodenseeleitbild“ würde nach den vorliegenden Planungen nochmal gravierender, da die neuen Häuser wie Zähne in den Himmel ragen würden. Es sind also die Bodenplatten der neuen</p>	<p>Siehe Erläuterungen zu 1a und b.</p> <p>Der Bebauungsplan lag bereits zur Frühzeitigen Beteiligung vom 12.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018 in dieser Form öffentlich aus. Ebenso wurde das Wettbewerbsergebnis im Vorfeld öffentlich vorgestellt, unter anderem vom 21.03.2017 bis einschließlich 25.03.2017 im katholischen Gemeindezentrum Litzelstetten.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Häuser entweder zu senken oder die Häuser dürften nur zweigeschossig gebaut werden.</p> <p>Anmerkung: Teile des Neubaugebietes sind Streuobstwiesen. Wie wird dem ab 31.07.2020 neu gefassten § 33a Naturschutzgesetz Rechnung getragen, wonach Streuobstflächen von mindestens 1.500 qm grundsätzlich zu erhalten sind?</p>	<p>Bei einem Großteil des Bestandes handelt sich um keine Streuobstwiese, sondern um Reste einer aufgegebenen Niederstamm-Obstanlage. Die Streuobstanteile im Bereich der Böschung sind mit 700 qm Fläche gering und deutlich unter 1.500 qm. § 33a NatSchG ist daher nicht einschlägig.</p>
5	<p>24.03.2021</p>  <p>78467 Konstanz</p>	<p>Als Hausverwaltung der beiden Wohnungseigentümergeinschaften  sowie  in 78465 Konstanz legen wir im Namen der Wohnungseigentümergeinschaften gegen den jetzt veröffentlichten Bebauungsplan WIDERSPRUCH ein.</p> <p>Insbesondere die geplante Höhe der drei am Marienweg vorgesehenen Baukörper kann nicht hingenommen werden. Das Fundament ist dafür wesentlich höher angesetzt als es für die Häuser Marienweg 6 und 8 seinerzeit genehmigt wurde.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen 1a und b.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Dadurch wird die Sicht aus vielen Wohnungen der beiden Wohnungseigentümergeinschaften unverhältnismäßig eingeschränkt und die jeweiligen Eigentümer hätten einen enormen Wertverlust ihrer Immobilie hinzunehmen.</p>	<p>Die Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen findet durch verschiedene Maßnahmen Einzug in die Planung.</p> <p>Die Gebäude entwickeln sich hangabwärts mit aufeinander bezogenen großzügig gehaltenen Abständen. Des Weiteren sind Sichtkorridore angelegt. Einmal im Bereich der geplanten Treppenanlage in Platzfolge zum Wendepunkt und privater Grünfläche, sowie 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.</p> <p>Die zu begründenden Flachdächer unterstützen, dass weiterhin großzügige Blickbeziehungen zum See wie auch in die Ferne möglich sind.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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 Abwehrenspruch 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.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Es verwundert, dass darüber vorher nicht informiert wurde, sondern lediglich erklärt wurde, die neuen Häuser werden auch dreigeschossig wie die bereits dort stehenden Häuser. Die unterschiedliche Höhe der Bodenplatte wurde bisher verschwiegen. Die Eigentümergeinschaften behalten sich rechtliche Schritte gegen den vorliegenden Bebauungsplan vor, wenn er nicht in den oben genannten Punkten korrigiert wird.</p>	<p>qualitativen Aspekte und Ziele nicht vernachlässigt. Insbesondere eine angemessene verträgliche Dichte ist dabei von entscheidender Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nutzungsmöglichkeiten des hier betroffenen Grundstücks nicht unzumutbar eingeschränkt werden, fällt die Abwägung der widerstreitenden Interessen zugunsten der seitens des Bebauungsplans „Marienweg“ vorgesehenen Nutzung aus.</p> <p>Der Bebauungsplan lag bereits zur Frühzeitigen Beteiligung vom 12.10.2018 bis einschl. 12.11.2018 in dieser Form öffentlich aus. Ebenso wurde das Wettbewerbsergebnis im Vorfeld öffentlich vorgestellt, unter anderem vom 21.03.2017 bis 25.03.2017 im katholischen Gemeindezentrum Litzelstetten.</p>
6	26.03.2021 [REDACTED]	Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten geben wir, [REDACTED]	Siehe Stellungnahme 7

Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
	<p>██████████</p> <p>78465 Konstanz</p>	<p>██████████ 78465 Konstanz, folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab.</p> <p>A. Sachverhalt</p> <p>I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks ██████████, 78465 Konstanz, Flurstück Nr. ██████████. Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an unser Grundstück an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf unser Grundstück verbunden.</p> <p>II. Planung der Plangeberin</p> <p>1. Gegenstand der Planung ist laut Planbegründung im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Erschließung eines neuen Wohngebietes für junge Familien. Da sich das Gebiet am nördlichen Ortseingang des</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Ortsteils Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus (Bergpanorama) befindet, solle laut Planbegründung insbesondere eine sensible Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen erfolgen.</p> <p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“ (Fassung vom 13.11.2020) liegt laut Bekanntmachung vom 03.02.2021 seit dem 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p> <p>I. Anträge</p> <p>Zur Wahrung unserer Rechte machen wir diese folgenden Einwendungen geltend und stellen folgenden Antrag: Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>II. Begründung</p> <p>1. Bereits die vorgesehene Standortauswahl verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Die so vorgesehene Planung entbehrt mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung sowie dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgt die Pflicht zur Prüfung von alternativer Planungen, was insbesondere auch Alternativen zum Planentwurf als solchem umfasst (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.05.2019 - 8 S 2431/17).</p> <p>Eine entsprechende Prüfung von Alternativen ist jedoch den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für das derzeit vorgesehene Plangebiet davon ausgeht, dass die derzeitige Planung dort erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie bezüglich der</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

lfd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Sichtbezüge der oberhalb gelegenen Wohnbebauung zum Bodensee zur Folge hätte und auch die Funktion der Erholungsnutzung durch den Wegfall der Sichtbezüge erheblich beeinträchtigen würde (Seite 13 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für diesen Bereich von erheblichen Beeinträchtigungen ausgeht, wäre eine Alternativstandortprüfung erforderlich gewesen. Insbesondere drängen sich vor diesem Hintergrund andere, eindeutig besser geeignete Flächen auf – zum Beispiel im südlichen Teil von Litzelstetten zwischen dem dortigen Sportplatz und der dortigen Wohnbebauung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch unsere Interessen als Eigentümer der oberhalb gelegenen Wohnbebauung hierdurch beeinträchtigt werden, verletzt die unterlassene Alternativstandortprüfung auch unserer Rechte. Bereits vor diesem Hintergrund ist die derzeit vorgesehene Planung abwägungsfehlerhaft und mithin rechtswidrig und ist mithin nicht weiter zu verfolgen.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>2. Darüber hinaus sind die derzeit vorgesehenen Planungen widersprüchlich und entbehren mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und verletzen unsere Rechte. Ausweislich der Planbegründung ist es eines der ausdrücklichen Ziele der Planung eine sensible Auseinandersetzung mit den Sichtbeziehungen zum See sowie über den See hinaus, insbesondere hinsichtlich des Bergpanoramas, vorzunehmen und unter anderem durch die Ausbildung von Sichtachsen hierauf zu reagieren (Seite 3 der ausgelegten Planbegründung). Das im Planentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung solle sich hierbei insbesondere hinsichtlich Kubatur und Struktur am Bestand des umliegenden Wohnquartiers orientieren (Seite 21 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>a) Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen widersprechen jedoch diesen Zielen. Vorgesehen insbesondere für den Bereich neben unserem</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Grundstück (Gebäude ████████) ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen. Für die geplanten Gebäude entlang der Martin-Schleyer-Straße und damit unmittelbar unter unserem Grundstück (Gebäude ████████) ist sogar eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Der für unser Grundstück maßgebliche Bebauungsplan „Litzelstetten West“ sieht hingegen eine zwingende Vorgabe von 2 Vollgeschossen vor.</p> <p>Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon die Rede sein, dass der Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ in der derzeitigen Form sich am derzeitigen umliegenden Bestand orientiert. Vielmehr geht die vorgesehene Planung in erheblichem Umfang darüber hinaus.</p> <p>b)</p> <p>Aber auch am Ziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen geht die derzeit vorgesehene Planung deutlich vorbei.</p> <p>Neben der höheren Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird dies insbesondere auch dadurch gestützt, dass die vorgesehene Erdgeschoss-</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>fußbodenhöhe willkürlich festgesetzt wird und dadurch zu einer weit höheren zulässigen Gebäudehöhe beitragen würde.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL, 2020, § 9 Rn. 246). Für die neben unserem Grundstück gelegenen vorgesehenen Gebäude (Gebäude ■■■) wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■ m vorgesehen. Zieht man jedoch die Höhenlinien heran, so schwankt die Erdoberfläche für diesen Bereich jedoch zwischen einer Höhe von 466 m und 467 m. Warum eine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen werden soll, die mindestens 90 cm über dem tatsächlichen im zeichnerischen Teil des Planentwurfs ausgewiesenen Erdoberflächenverlauf liegen soll, lässt sich städtebaulich nicht begründen. Noch erheblicher ist die entsprechende Abweichung hinsichtlich der unterhalb unseres Grundstücks vorgesehenen Gebäude. Insbesondere für das unmittelbar unterhalb unseres Grundstücks vorgesehene Gebäude ■■■ wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■ m vorgesehen, während der Erdoberflächen-</p>	<p>Das Gebäude ■■■ liegt nicht unmittelbar unter dem betreffenden Grundstück. Zwischen dem Grundstück und dem Gebäude ■■■ liegen mit der „Dorfdüne“ und</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>verlauf laut ausgewiesener Höhenlinie bei 461 m verläuft. Ähnliche Abweichungen finden sich auch bezüglich der vorgesehenen Gebäude D2-D4.</p> <p>Durch diese Vorgabe wird jedoch bewirkt, dass zusätzlich zu dem Umstand, dass dort bereits die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgesehen ist, sich die nach dem Planentwurf vorgesehene zulässige Gebäudehöhe weiter erhöht. Diese Festsetzungen verhalten sich mithin geradezu diametral zum eigentlichen Planungsziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen, da diese durch die vorgesehene Planung letztlich nahezu vollständig beseitigt werden.</p> <p>c) Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Umstand, dass vorliegend die zulässige Gebäudehöhe allein durch Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden soll, jedoch eine weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen zusätzlichen nicht als Vollgeschoss zu wertenden Aufbau möglich wäre.</p>	<p>der neuen Erschließungsstraße mindestens 35 m Abstand. Davon abgesehen liegt das Gebäude auf dem betreffenden Grundstück ca. zwei Geschosse höher als das Gebäude [REDACTED]. Zudem darf nicht übersehen werden, dass das betreffende Grundstück in Verlängerung des Sichtkorridors der in diesem Bereich senkrecht zur Martin-Schleyer-Straße verlaufenden [REDACTED] liegt.</p> <p>Insofern stellt die Planung sicher, dass die Sichtbeziehungen nicht über Gebühr beeinträchtigt oder gar fast gänzlich beseitigt werden.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>d)</p> <p>Unsere Belange bleiben in diesem Zusammenhang vollkommen außen vor. Die derzeit vorgesehene Planung ist mithin weder geeignet die ausgegebenen Planungsziele zu erreichen und ist mithin auch nicht städtebaulich erforderlich, noch werden unsere Belange und Rechte berücksichtigt, sodass die derzeit vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist.</p> <p>Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass für unser Grundstück durch den Bebauungsplan „Litzelstetten West“ zwei Vollgeschossen vorgeschrieben werden. Durch diese Vorgabe wird zugleich ein schutzwürdiges Vertrauen auch bauplanungsrechtlich gesichert, dass im Rahmen der Wechselbeziehungen auch unsere Sichtbeziehungen entsprechend geschützt werden. Dies wird hinsichtlich der derzeit vorgesehenen Planung nicht berücksichtigt, sodass auch eine Verletzung unserer bauplanerisch und mithin eigentumsrechtlich nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Position vorliegt.</p>	

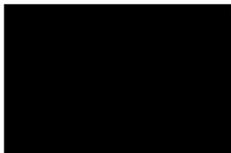
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Sowohl die höhere maximale Vollgeschossanzahl als auch die weitere Erhöhung durch die willkürlich bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe sorgen dafür, dass unsere Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus nahezu vollständig beseitigt werden.</p>	
		<p>3. Zudem wird die bereits jetzt erheblich angespannte Parkplatzsituation durch die vorgesehene Planung weiter verschärft und lässt somit unzumutbare Beeinträchtigungen insbesondere durch den durch die Planung zu erwartenden Zufahrts- und Parkplatzsuchverkehr sowie durch abgestellte Fahrzeuge zu unseren Lasten erwarten. Neben einem Verstoß gegen das Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB begründet dies auch einen Verstoß gegen das Gebot der planimmanenten vorzunehmenden Konfliktbewältigung, sodass die vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrt. Insbesondere sieht die derzeitige Planung vor, dass der Stellplatzbedarf für die 80 Wohneinheiten allein durch die Tiefgaragenstellplätze gesichert werden soll.</p>	

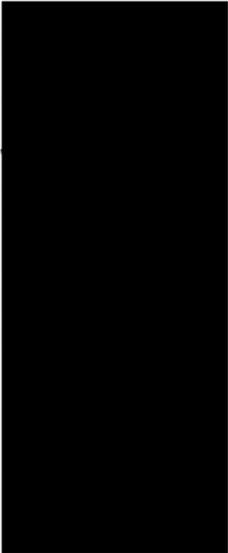
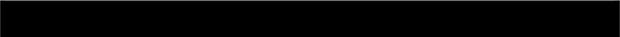
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Bereits dies ist zu gering angesetzt, da derzeit von einem erheblich höheren Stellplatzbedarf pro Wohneinheit auszugehen ist.</p> <p>Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorliegend auch keine Ausweichmöglichkeiten vorgesehen sind. Vielmehr wird laut Planbegründung für die Gästestellplätze von einem Stellplatzbedarf von 0,1 pro Wohneinheit ausgegangen, was bei 80 Wohneinheiten 8 Gästestellplätzen entspräche. Bereits die Ansetzung von 0,1 Gästestellplätzen ist als zu gering anzusehen. Darüber hinaus finden sich in den zeichnerischen Festsetzungen jedoch, entgegen der Planbegründung, auch lediglich fünf entsprechend ausgewiesene Stellplätze. Da laut vorgesehener Planung Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen, erschließt sich aus der vorgesehenen Planung nicht, wo die drei zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden sollten. Auch die zwei vorgesehenen Carsharing-Stellplätze, die entsprechend der Planbegründung zusätzlich zu den Gästestellplätzen ausgewiesen werden sollten, können insofern einen entsprechenden Bedarf nicht kompensieren.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Auch vor diesem Hintergrund ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die derzeit vorgesehene Planung zu unseren Lasten zu rechnen. Zudem werden hierdurch entgegen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung bereits vorliegende Konflikte noch weiter verschärft.</p> <p>4. Wie dargelegt verstößt die vorgesehene Planung mithin gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und entbehrt auch der städtebaulichen Erforderlichkeit. Damit sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen unserer Rechte und Belange zu erwarten, die in der Planung keinen Eingang gefunden haben. Die Planung ist mithin rechtswidrig und, wie beantragt, nicht weiter zu verfolgen.</p>	
7	26.03.2021 	<p>In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten zeigen wir unter Vorlage einer auf uns laufenden Vollmacht Anlage 1 die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen der   78465</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
	78465 Konstanz vertreten durch: 	Konstanz, an. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten geben wir namens unserer Mandanten folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab. A. Sachverhalt I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender Die  sind Eigentümer des Grundstücks  , 78465 Konstanz, Flurstück Nr.  . Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an das Grundstück unserer Mandanten an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandanten verbunden. II. Planung der Plangeberin	Wird zur Kenntnis genommen.

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>1. Gegenstand der Planung ist laut Planbegründung im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Erschließung eines neuen Wohngebietes für junge Familien. Da sich das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus (Bergpanorama) befindet, solle laut Planbegründung insbesondere eine sensible Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen erfolgen.</p> <p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“ (Fassung vom 13.11.2020) liegt laut Bekanntmachung vom 03.02.2021 seit dem 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p> <p>I. Anträge</p>	<p>Sachverhalt korrekt wiedergegeben.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Zur Wahrung der Rechte der Einwender machen diese folgende Einwendungen geltend und stellen folgenden Antrag: Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>II. Begründung</p> <p>1. Bereits die vorgesehene Standortauswahl verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Die so vorgesehene Planung entbehrt mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung sowie dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgt die Pflicht zur Prüfung alternativer Planungen, was insbesondere auch Alternativen zum Planentwurf als solchem umfasst (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.05.2019 - 8 S 2431/17). Eine entsprechende Prüfung von Alternativen ist jedoch den ausgelegten Unterlagen nicht zu</p>	<p>Dem Antrag wird aus nachfolgend genannten Gründen nicht stattgegeben.</p> <p>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 städte-</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>entnehmen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für das derzeit vorgesehene Plangebiet davon ausgeht, dass die derzeitige Planung dort erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie bezüglich der Sichtbezüge der oberhalb gelegenen Wohnbebauung zum Bodensee zur Folge hätte und auch die Funktion der Erholungsnutzung durch den Wegfall der Sichtbezüge erheblich beeinträchtigen würde (Seite 13 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für diesen Bereich von erheblichen Beeinträchtigungen ausgeht, wäre eine Alternativstandortprüfung erforderlich gewesen. Insbesondere drängen sich vor diesem Hintergrund andere, eindeutig besser geeignete Flächen auf – zum Beispiel im südlichen Teil von Litzelstetten zwischen dem dortigen Sportplatz und der dortigen Wohnbebauung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch die Interessen unserer Mandanten hierdurch beeinträchtigt werden, verletzt die unterlassene Alternativstandortprüfung die Rechte unserer Mandanten. Bereits vor</p>	<p>baulichen Konzept „vernünftigerweise“ geboten erscheint. Die Gemeinde besitzt insoweit ein sehr weites planerisches Ermessen.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>diesem Hintergrund ist die derzeit vorgesehene Planung abwägungsfehlerhaft und mithin rechtswidrig und ist mithin nicht weiter zu verfolgen.</p>	<p>vom 09.07.2020 - 5 S 1493/17 -, VBIBW 2021, 23; jeweils m.w.N.). Nach diesem Maßstab bestehen keine Bedenken gegen die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Es kommt bei dem planungsrechtlichen Begriff der Erforderlichkeit 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). Mit Beschluss vom 24.07.2014 hat der Gemeinderat den Bereich Marienweg als Teil des Handlungsprogramms Wohnen (HaProWo) grundsätzlich beschlossen.</p>

Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>Im Bericht zum Beschluss wird ausgeführt:</p> <p>3.1.2 Prüfung weiterer Siedlungserweiterungsflächen</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Der gesamtstädtischen Untersuchung lag eine Bewertungsmatrix zugrunde, in der alle siedlungs-, landschafts- und eigentumsrelevanten Belange miteinander abgewogen wurden. Im Wesentlichen wurden folgende Kriterien untersucht:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– Konformität mit dem Regionalplan Hochrhein Bodensee (Lage außerhalb regionaler Grünzüge und Grünzäsuren),</i> <i>– siedlungsräumliche Lage,</i> <i>– Ökologie und Landschaft sowie Lage außerhalb der Schutzgebiete,</i> <i>– ÖV-Erschließungsqualität sowie Erschließungsqualität durch Langsamverkehr,</i>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>– Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, – Erschließungsaufwand, – eigentumsrechtlicher Status und Grundstücksstruktur.</p> <p><i>Aufgrund der Problematik, dass die Lage der zu untersuchenden Flächen außerhalb der Bauflächen des Flächennutzungsplanes befindet, 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. Lage und Entwicklungspotenzial dieser geplanten Flächen sind der Anlage 3 sowie den beiliegenden Steckbriefen Anlage 4 zu entnehmen.</i></p> <p><i>Im Ergebnis liegen folgende fünf Siedlungsarrondierungsflächen, die insgesamt über eine Fläche</i></p>

Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>2. Darüber hinaus sind die derzeit vorgesehenen Planungen widersprüchlich und entbehren mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und verletzen die Rechte unserer Mandanten.</p>	<p>von 6,8 ha verfügen: - Christiani Wiesen in Petershausen Ost - Fohrenbühlweg in Staad - <u>Marienweg</u> in Litzelstetten - Steinrennen II in Dingelsdorf - Ziegelhütte in Wallhausen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Bebauungsplan ist städtebaulich gerechtfertigt. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind nur solche Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Ausweislich der Planbegründung ist es eines der ausdrücklichen Ziele der Planung eine sensible Auseinandersetzung mit den Sichtbeziehungen zum See sowie über den See hinaus, insbesondere hinsichtlich des Bergpanoramas, vorzunehmen und unter anderem durch die Ausbildung von Sichtachsen hierauf zu reagieren (Seite 3 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Das im Planentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung solle sich hierbei insbesondere hinsichtlich Kubatur und Struktur am Bestand des umliegenden Wohnquartiers orientieren (Seite 21 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>a) Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen widersprechen jedoch diesen Zielen. Vorgesehen insbesondere für den Bereich unterhalb des Grundstücks unserer Mandanten (Gebäude [REDACTED]) ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen. Für die geplanten Gebäude entlang der Martin-Schleyer-Straße (Gebäude [REDACTED]) ist sogar eine maximale</p>	<p>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, was hier jedoch nicht der Fall ist (dazu sogleich). Selbst in solchen Fällen, in denen ausschließlich das Grundstück eines einzelnen Eigentümers beplant und dort neues Baurecht geschaffen wird, kann die städtebauliche Erforderlichkeit nicht per se in Abrede gestellt werden.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, wird in den Übergangsbereichen zum Bestand durch differenzierte Höhen- und/oder Abstandsfestsetzungen auf den Bestand Bezug genommen. Das heißt nicht, dass das am wenigsten genutzte Grundstück mit der niedrigsten Bebauung analog als Bezugsgröße herangezogen wird.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Der für das Grundstück unserer Mandanten maßgebliche Bebauungsplan „Litzelstetten West“ sieht hingegen eine zwingende Vorgabe von 2 Vollgeschossen vor. Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon die Rede sein, dass der Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ in der derzeitigen Form sich am derzeitigen umliegenden Bestand orientiert. Vielmehr geht die vorgesehene Planung in erheblichem Umfang darüber hinaus.</p> <p>b)</p> <p>Aber auch am Ziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen geht die derzeit vorgesehene Planung deutlich vorbei. Neben der höheren Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird dies insbesondere auch dadurch gestützt, dass die vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe willkürlich festgesetzt wird und dadurch zu einer weit höheren zulässigen Gebäudehöhe beitragen würde.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung (Söfker, in:</p>	<p>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.</p> <p>Die drei Baufenster im Binnenbereich der neuen Bebauung entlang des Marienwegs liegen mit ihrer</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL, 2020, § 9 Rn. 246). Insbesondere für die unterhalb des Grundstücks unserer Mandanten gelegenen vorgesehenen Gebäude wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von [REDACTED] m vorgesehen. Zieht man jedoch die Höhenlinien heran, so schwankt die Erdoberfläche für diesen Bereich jedoch zwischen einer Höhe von 466 m und 467 m. Warum eine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen werden soll, die mindestens 90 cm über dem tatsächlichen im zeichnerischen Teil des Planentwurfs ausgewiesenen Erdoberflächenverlauf liegen soll, lässt sich städtebaulich nicht begründen.</p> <p>Durch diese Vorgabe wird jedoch bewirkt, dass zusätzlich zu dem Umstand, dass dort bereits die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgesehen ist, sich die nach dem Planentwurf vorgesehene zulässige Gebäudehöhe weiter erhöht. Diese Festsetzungen verhalten sich mithin geradezu diametral zum eigentlichen Planungsziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der</p>	<p>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. Das 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.</p> <p>Die Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen findet durch verschiedene Maßnahmen Einzug in die Planung.</p> <p>Die Gebäude entwickeln sich hangabwärts mit sich aufeinander bezogenen großzügig gehaltenen Abständen. Des Weiteren sind Sichtkorridore angelegt. Einmal im Bereich der geplanten Treppenanlage in</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Sichtbeziehungen, da diese durch die vorgesehene Planung letztlich nahezu vollständig beseitigt werden.</p>	<p>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.</p> <p>Die zu begrünenden Flachdächer unterstützen, dass weiterhin großzügige Blickbeziehungen zum See wie auch in die Ferne möglich sind.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>ist, und wenn hiervon keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück des Plannachbarn ausgehen.</p> <p>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.</p> <p>Das geltend gemachte 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.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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 Aussichts- und Ortsrandlage 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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
			<p>Regelfall einen abwägungserheblichen Belang nicht zu begründen (vgl. BVerwG, Urt. 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-Urt. v. 13. Oktober 2011, BRS 78 Nr. 60; VGH BW, NK-Urt. v. 27. September 2007 - 3 S 882/06 -, juris Rn. 20; BayVGH, NK-Urt. v. 29. Juli 2011 - 15 N 08.2086 -, juris Rn. 20; Beschl. v. 10. Februar 2012 - 15 NE 11.2857 -, juris Rn. 5).</p> <p>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-Urt. v. 29. Juli 2011 a. a. O.).</p> <p>Hiervon ausgehend liegt hier jedoch kein Ausnahmefall vor. Die bestehende Aussichtslage vom Grundstück Flurstück Nr. [REDACTED] ist nicht schon wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten „aus sich heraus“ besonders schutzwürdig. Insbesondere der pauschal gehaltene Einwand, die Sichtbeziehungen zum See würde nahezu vollständig beseitigt, genügen</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>c) Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Umstand, dass vorliegend die zulässige Gebäudehöhe allein durch Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden soll, jedoch eine weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen zusätzlichen nicht als Vollgeschoss zu wertenden Aufbau möglich wäre.</p> <p>d) Die Belange unserer Mandanten bleiben in diesem Zusammenhang vollkommen außen vor. Die derzeit vorgesehene Planung ist mithin weder geeignet die ausgegebenen Planungsziele zu erreichen und ist mithin auch nicht städtebaulich erforderlich, noch werden die Belange und Rechte unserer Mandanten berücksichtigt, sodass die derzeit vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist.</p>	<p>insoweit nicht.</p> <p>Die festgesetzten Geschossigkeiten lassen keine Erhöhung durch Nicht-Vollgeschosse zu.</p> <p>Der Bebauungsplan ist städtebaulich gerechtfertigt und die privaten Belange angrenzender Plannachbarn sind hinreichend ermittelt und zutreffend abgewogen worden.</p> <p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass für das Grundstück unserer Mandanten durch den Bebau-</p>	<p>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).</p> <p>Hier stellt die Planung keinen derartigen städtebaulichen Missgriff dar, der gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstößt, denn der Bebauungsplan entbehrt nicht der städtebaulichen Rechtfertigung (s.o.).</p> <p>Weshalb in einem Bebauungsplan keine von den Festsetzungen eines angrenzenden Bebauungsplans</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>ungsplan „Litzelstetten West“ zwei Vollgeschosse vorgeschrieben werden. Durch diese Vorgabe wird zugleich ein schutzwürdiges Vertrauen unserer Mandanten auch bauplanungsrechtlich gesichert, dass im Rahmen der Wechselbeziehungen auch ihre Sichtbeziehungen entsprechend geschützt werden. Dies wird hinsichtlich der derzeit vorgesehenen Planung nicht berücksichtigt, sodass auch eine Verletzung der bauplanerisch und mithin eigentumsrechtlich nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Position unserer Mandanten vorliegt.</p> <p>Sowohl die höhere maximale Vollgeschossanzahl als auch die weitere Erhöhung durch die willkürlich bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhen sorgen dafür, dass die Sichtbeziehungen unserer Mandanten zum See sowie darüber hinaus nahezu vollständig beseitigt werden.</p>	<p>abweichende Festsetzungen insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden können sollten, erschließt sich nicht. Entsprechendes gilt hinsichtlich dessen, dass geltend gemacht wird, durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Litzelstetten-West sei ein schutzwürdiges Vertrauen der Eigentümer im Plangebiet dahingehend begründet worden, ihre Sichtbeziehungen zum See sollten geschützt werden. Dies gilt umso mehr, als sich weder dem Bebauungsplan Litzelstetten-West noch seiner Begründung Anhaltspunkte dafür entnehmen lassen, die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit 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.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>3. Zudem wird die bereits jetzt erheblich angespannte Parkplatzsituation durch die vorgesehene Planung weiter verschärft und lässt somit unzumutbare Beeinträchtigungen unserer Mandanten insbesondere durch den durch die Planung zu erwartenden Zufahrts- und Parkplatzsuchverkehr sowie durch abgestellte</p>	<p>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. Einmal im Bereich der geplanten Treppenanlage in Platzfolge zum Wendepunkt und privater Grünfläche, sowie 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.</p> <p>Die zu begrünenden Flachdächer unterstützen, dass weiterhin großzügige Blickbeziehungen zum See wie auch in die Ferne möglich sind.</p> <p>Eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze über das von der LBO geforderte Maß hinaus lässt sich nicht rechtfertigen.</p> <p>Nach § 37 Abs. 1 Satz 1 ist für jede Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen. Abs. 2 Nr. 2 der Norm ermächtigt die Gemeinde, diese gesetzlich</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Fahrzeuge erwarten. Neben einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet dies auch einen Verstoß gegen das Gebot der planimmanenten vorzunehmenden Konfliktbewältigung, sodass die vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrt.</p> <p>Insbesondere sieht die derzeitige Planung vor, dass der Stellplatzbedarf für die 80 Wohneinheiten allein durch die Tiefgaragenstellplätze gesichert werden soll. Bereits dies ist zu gering angesetzt, da derzeit von einem erheblich höheren Stellplatzbedarf pro Wohneinheit auszugehen ist.</p> <p>Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorliegend auch keine Ausweichmöglichkeiten vorgesehen sind. Vielmehr wird laut Planbegründung für die Gästestellplätze von einem Stellplatzbedarf von 0,1 pro Wohneinheit ausgegangen, was bei 80 Wohneinheiten 8 Gästestellplätzen entspräche. Bereits die Ansetzung von 0,1 Gästestellplätzen ist als zu gering anzusehen. Darüber hinaus finden sich in den zeichnerischen Festsetzungen jedoch, entgegen der Planbegründung, auch lediglich fünf entsprechend</p>	<p>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</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>ausgewiesener Stellplätze. Da laut vorgesehener Planung Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen, erschließt sich aus der vorgesehenen Planung nicht, wo die drei zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden sollten. Auch die zwei vorgesehenen Carsharing-Stellplätze, die entsprechend der Planbegründung zusätzlich zu den Gästestellplätzen ausgewiesen werden sollten, können insofern einen entsprechenden Bedarf nicht kompensieren.</p> <p>Auch vor diesem Hintergrund ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die derzeit vorgesehene Planung zu Lasten unserer Mandanten zu rechnen. Zudem werden hierdurch entgegen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung bereits vorliegende Konflikte noch weiter verschärft.</p>	<p>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).</p> <p>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 verkehrsfördernder 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.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>4. Wie dargelegt verstößt die vorgesehene Planung mithin gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und entbehrt auch der städtebaulichen Erforderlichkeit. Damit sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen der Rechte und Belange unserer Mandanten zu erwarten,</p>	<p>Der Marienweg selbst wird mit 3 zusätzlichen Häusern mit maximal 9 möglichen Wohnungen nur geringfügig mehr Verkehr erhalten. Die übrigen Häuser sind allesamt über die Martin-Schleyer-Straße angebunden. Deren Tiefgaragen sind so geplant, dass die Zugänglichkeit zu den Wohnungen komfortabel und barrierefrei erfolgt. Im südlichen Bereich der Zufahrt zur Martin-Schleyer-Straße sind 5 Stellplätze für Besucher vorgesehen. Entlang der Martin-Schleyer-Straße sind mindestens 10 Stellplätze nach dem Umbau vorhanden, wovon 3 rechnerisch für die neue Bebauung angesetzt werden. Im Gebiet selbst sind 2 Stellplätze für ein Carsharing-Angebot vorgesehen.</p> <p>Die Belange wurden abgewogen, öffentliche Belange überwiegen.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, ist die Erforderlichkeit gegeben.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		die in der Planung keinen Eingang gefunden haben. Die Planung ist mithin rechtswidrig und, wie beantragt, nicht weiter zu verfolgen.	Die Planung ist wie dargestellt nicht rechtswidrig.
8)	26.03.2021  78465 Konstanz	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten geben wir, , 78465 Konstanz, folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab.</p> <p>A. Sachverhalt</p> <p>I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender</p> <p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks , 78465 Konstanz, Flurstück Nr. . Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an unser Grundstück an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf unser Grundstück verbunden.</p> <p>II. Planung der Plangeberin</p>	Siehe Stellungnahme zu 7

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>1. Gegenstand der Planung ist laut Planbegründung im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Erschließung eines neuen Wohngebietes für junge Familien. Da sich das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus (Bergpanorama) befindet, solle laut Planbegründung insbesondere eine sensible Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen erfolgen.</p> <p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“ (Fassung vom 13.11.2020) liegt laut Bekanntmachung vom 03.02.2021 seit dem 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>I. Anträge</p> <p>Zur Wahrung unserer Rechte machen wir diese folgenden Einwendungen geltend und stellen folgenden Antrag: Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>II. Begründung</p> <p>1. Bereits die vorgesehene Standortauswahl verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Die so vorgesehene Planung entbehrt mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung sowie dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgt die Pflicht zur Prüfung von alternativer Planungen, was insbesondere auch Alternativen zum Planentwurf als solchem umfasst (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.05.2019 - 8 S 2431/17). Eine entsprechende Prüfung von Alternativen ist</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>jedoch den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für das derzeit vorgesehene Plangebiet davon ausgeht, dass die derzeitige Planung dort erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie bezüglich der Sichtbezüge der oberhalb gelegenen Wohnbebauung zum Bodensee zur Folge hätte und auch die Funktion der Erholungsnutzung durch den Wegfall der Sichtbezüge erheblich beeinträchtigen würde (Seite 13 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für diesen Bereich von erheblichen Beeinträchtigungen ausgeht, wäre eine Alternativ-Standortprüfung erforderlich gewesen. Insbesondere drängen sich vor diesem Hintergrund andere, eindeutig besser geeignete Flächen auf – zum Beispiel im südlichen Teil von Litzelstetten zwischen dem dortigen Sportplatz und der dortigen Wohnbebauung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch unsere Interessen als Eigentümer der oberhalb gelegenen Wohnbebauung hierdurch beeinträchtigt werden,</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>verletzt die unterlassene Alternativstandortprüfung auch unserer Rechte. Bereits vor diesem Hintergrund ist die derzeit vorgesehene Planung abwägungsfehlerhaft und mithin rechtswidrig und ist mithin nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>2. Darüber hinaus sind die derzeit vorgesehenen Planungen widersprüchlich und entbehren mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und verletzen unsere Rechte. Ausweislich der Planbegründung ist es eines der ausdrücklichen Ziele der Planung eine sensible Auseinandersetzung mit den Sichtbeziehungen zum See sowie über den See hinaus, insbesondere hinsichtlich des Bergpanoramas, vorzunehmen und unter anderem durch die Ausbildung von Sichtachsen hierauf zu reagieren (Seite 3 der ausgelegten Planbegründung). Das im Planentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung solle sich hierbei insbesondere hinsichtlich Kubatur und Struktur am Bestand des umliegenden Wohnquartiers orientieren (Seite 21 der ausgelegten</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Planbegründung).</p> <p>a)</p> <p>Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen widersprechen jedoch diesen Zielen. Vorgesehen insbesondere für den Bereich unterhalb unseres Grundstücks (Gebäude [REDACTED]) ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen. Für die geplanten Gebäude entlang der Martin-Schleyer-Straße und damit unmittelbar unter unserem Grundstück (Gebäude [REDACTED]) ist sogar eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Der für unser Grundstück maßgebliche Bebauungsplan „Litzelstetten West“ sieht hingegen eine zwingende Vorgabe von 2 Vollgeschossen vor.</p> <p>Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon die Rede sein, dass der Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ in der derzeitigen Form sich am derzeitigen umliegenden Bestand orientiert. Vielmehr geht die vorgesehene Planung in erheblichem Umfang darüber hinaus.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>b) Aber auch am Ziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen geht die derzeit vorgesehene Planung deutlich vorbei. Neben der höheren Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird dies insbesondere auch dadurch gestützt, dass die vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe willkürlich festgesetzt wird und dadurch zu einer weit höheren zulässigen Gebäudehöhe beitragen würde. Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL, 2020, § 9 Rn. 246). Insbesondere für die unterhalb unseres Grundstücks gelegenen vorgesehenen Gebäude (Gebäude [REDACTED]) wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von [REDACTED] m vorgesehen. Zieht man jedoch die Höhenlinien heran, so schwankt die Erdoberfläche für diesen Bereich jedoch zwischen einer Höhe von 466 m und 467 m. Warum eine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen werden soll, die mindestens 90 cm über dem tatsächlichen im zeichnerischen Teil des Planentwurfs ausgewiesenen</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Erdoberflächenverlauf liegen soll, lässt sich städtebaulich nicht begründen.</p> <p>Durch diese Vorgabe wird jedoch bewirkt, dass zusätzlich zu dem Umstand, dass dort bereits die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgesehen ist, sich die nach dem Planentwurf vorgesehene zulässige Gebäudehöhe weiter erhöht. Diese Festsetzungen verhalten sich mithin geradezu diametral zum eigentlichen Planungsziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen, da diese durch die vorgesehene Planung letztlich nahezu vollständig beseitigt werden.</p> <p>c) Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Umstand, dass vorliegend die zulässige Gebäudehöhe allein durch Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden soll, jedoch eine weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen zusätzlichen nicht als Vollgeschoss zu wertenden Aufbau möglich wäre.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>d) Unsere Belange bleiben in diesem Zusammenhang vollkommen außen vor. Die derzeit vorgesehene Planung ist mithin weder geeignet die ausgegebenen Planungsziele zu erreichen und ist mithin auch nicht städtebaulich erforderlich, noch werden unsere Belange und Rechte berücksichtigt, sodass die derzeit vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist.</p> <p>Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass für unser Grundstück durch den Bebauungsplan „Litzelstetten West“ zwei Vollgeschossen vorgeschrieben werden. Durch diese Vorgabe wird zugleich ein schutzwürdiges Vertrauen auch bauplanungsrechtlich gesichert, dass im Rahmen der Wechselbeziehungen auch unsere Sichtbeziehungen entsprechend geschützt werden. Dies wird hinsichtlich der derzeit vorgesehenen Planung nicht berücksichtigt, sodass auch eine Verletzung unserer bauplanerisch und mithin eigentumsrechtlich nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Position vorliegt.</p> <p>Sowohl die höhere maximale Vollgeschossanzahl als auch die weitere Erhöhung durch die willkürlich</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe sorgen dafür, dass unsere Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus nahezu vollständig beseitigt werden.</p>	
		<p>3. Zudem wird die bereits jetzt erheblich angespannte Parkplatzsituation durch die vorgesehene Planung weiter verschärft und lässt somit unzumutbare Beeinträchtigungen insbesondere durch den durch die Planung zu erwartenden Zufahrts- und Parkplatzsuchverkehr sowie durch abgestellte Fahrzeuge zu unseren Lasten erwarten. Neben einem Verstoß gegen das Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB begründet dies auch einen Verstoß gegen das Gebot der planimmanenten vorzunehmenden Konfliktbewältigung, sodass die vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrt. Insbesondere sieht die derzeitige Planung vor, dass der Stellplatzbedarf für die 80 Wohneinheiten allein durch die Tiefgaragenstellplätze gesichert werden soll. Bereits dies ist zu gering angesetzt, da derzeit von einem erheblich höheren Stellplatzbedarf pro Wohn-</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>einheit auszugehen ist. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorliegend auch keine Ausweichmöglichkeiten vorgesehen sind. Vielmehr wird laut Planbegründung für die Gästestellplätze von einem Stellplatzbedarf von 0,1 pro Wohneinheit ausgegangen, was bei 80 Wohneinheiten 8 Gästestellplätzen entspräche. Bereits die Ansetzung von 0,1 Gästestellplätzen ist als zu gering anzusehen. Darüber hinaus finden sich in den zeichnerischen Festsetzungen jedoch, entgegen der Planbegründung, auch lediglich fünf entsprechend ausgewiesene Stellplätze. Da laut vorgesehener Planung Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen, erschließt sich aus der vorgesehenen Planung nicht, wo die drei zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden sollten. Auch die zwei vorgesehenen Carsharing-Stellplätze, die entsprechend der Planbegründung zusätzlich zu den Gästestellplätzen ausgewiesen werden sollten, können insofern einen entsprechenden Bedarf nicht kompensieren. Auch vor diesem Hintergrund ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die derzeit vorgesehene</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Planung zu unseren Lasten zu rechnen. Zudem werden hierdurch entgegen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung bereits vorliegende Konflikte noch weiter verschärft.</p> <p>4. Wie dargelegt verstößt die vorgesehene Planung mithin gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und entbehrt auch der städtebaulichen Erforderlichkeit. Damit sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen unserer Rechte und Belange zu erwarten, die in der Planung keinen Eingang gefunden haben. Die Planung ist mithin rechtswidrig und, wie beantragt, nicht weiter zu verfolgen.</p>	
9	<p>26.03.2021</p>  <p>78465</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten gebe ich, , , 78465 Konstanz, folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab.</p>	Siehe Stellungnahme 7

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
	Konstanz	<p>A. Sachverhalt</p> <p>I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] [REDACTED] 78465 Konstanz, Flurstück Nr. [REDACTED]. Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an unser Grundstück an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf unser Grundstück verbunden.</p> <p>II. Planung der Plangeberin</p> <p>1. Gegenstand der Planung ist laut Planbegründung im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Erschließung eines neuen Wohngebietes für junge Familien. Da sich das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus (Bergpanorama) befindet, solle laut Planbegründung insbesondere eine sensible Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>erfolgen.</p> <p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“ (Fassung vom 13.11.2020) liegt laut Bekanntmachung vom 03.02.2021 seit dem 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p> <p>I. Anträge</p> <p>Zur Wahrung unserer Rechte machen wir diese folgenden Einwendungen geltend und stellen folgenden Antrag: Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>II. Begründung</p> <p>1.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Bereits die vorgesehene Standortauswahl verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Die so vorgesehene Planung entbehrt mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung sowie dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgt die Pflicht zur Prüfung alternativer Planungen, was insbesondere auch Alternativen zum Planentwurf als solchem umfasst (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.05.2019 - 8 S 2431/17).</p> <p>Eine entsprechende Prüfung von Alternativen ist jedoch den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für das derzeit vorgesehene Plangebiet davon ausgeht, dass die derzeitige Planung dort erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie bezüglich der Sichtbezüge der oberhalb gelegenen Wohnbebauung zum Bodensee zur Folge hätte und auch die Funktion der Erholungsnutzung durch den Wegfall der Sichtbezüge erheblich beeinträchtigen würde (Seite 13</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>der ausgelegten Planbegründung). Gerade vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für diesen Bereich von erheblichen Beeinträchtigungen ausgeht, wäre eine Alternativstandortprüfung erforderlich gewesen. Insbesondere drängen sich vor diesem Hintergrund andere, eindeutig besser geeignete Flächen auf – zum Beispiel im südlichen Teil von Litzelstetten zwischen dem dortigen Sportplatz und der dortigen Wohnbebauung. Vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch unsere Interessen als Eigentümer der oberhalb gelegenen Wohnbebauung hierdurch beeinträchtigt werden, verletzt die unterlassene Alternativstandortprüfung auch unserer Rechte. Bereits vor diesem Hintergrund ist die derzeit vorgesehene Planung abwägungsfehlerhaft und mithin rechtswidrig und ist mithin nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>2. Darüber hinaus sind die derzeit vorgesehenen Planungen widersprüchlich und entbehren mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und verletzen unsere Rechte.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Ausweislich der Planbegründung ist es eines der ausdrücklichen Ziele der Planung eine sensible Auseinandersetzung mit den Sichtbeziehungen zum See sowie über den See hinaus, insbesondere hinsichtlich des Bergpanoramas, vorzunehmen und unter anderem durch die Ausbildung von Sichtachsen hierauf zu reagieren (Seite 3 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Das im Planentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung solle sich hierbei insbesondere hinsichtlich Kubatur und Struktur am Bestand des umliegenden Wohnquartiers orientieren (Seite 21 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>a) Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen widersprechen jedoch diesen Zielen. Vorgesehen insbesondere für den Bereich neben unserem Grundstück (Gebäude [REDACTED]) ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen. Für die geplanten Gebäude entlang der Martin-Schleyer-Straße und damit unmittelbar unter unserem Grundstück (Gebäude [REDACTED]) ist sogar eine maximale</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Der für unser Grundstück maßgebliche Bebauungsplan „Litzelstetten West“ sieht hingegen eine zwingende Vorgabe von 2 Vollgeschossen vor.</p> <p>Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon die Rede sein, dass der Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ in der derzeitigen Form sich am derzeitigen umliegenden Bestand orientiert. Vielmehr geht die vorgesehene Planung in erheblichem Umfang darüber hinaus.</p> <p>b)</p> <p>Aber auch am Ziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen geht die derzeit vorgesehene Planung deutlich vorbei.</p> <p>Neben der höheren Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird dies insbesondere auch dadurch gestützt, dass die vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe willkürlich festgesetzt wird und dadurch zu einer weit höheren zulässigen Gebäudehöhe beitragen würde.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung (Söfker, in: Ernst/</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger‘ BauGB, 140. EL, 2020, 5 9 Rn. 246). Für die neben unserem Grundstück gelegenen vorgesehenen Gebäude (Gebäude ■■■■■) wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■■■ m vorgesehen. Zieht man jedoch die Höhenlinien heran, so schwankt die Erdoberfläche für diesen Bereich jedoch zwischen einer Höhe von 466 m und 467 m. Warum eine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen werden soll, die mindestens 90 cm über dem tatsächlichen im zeichnerischen Teil des Planentwurfs ausgewiesenen Erdoberflächenverlauf liegen soll, lässt sich städtebaulich nicht begründen.</p> <p>Noch erheblicher ist die entsprechende Abweichung hinsichtlich der unterhalb unseres Grundstücks vorgesehenen Gebäude. Insbesondere für das unmittelbar unterhalb unseres Grundstücks vorgesehene Gebäude ■■■■■ wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■■■ m vorgesehen, während der Erdoberflächenverlauf laut ausgewiesener Höhenlinie bei ■■■■■ m verläuft. Ähnliche Abweichungen finden sich auch bezüglich der vorgesehenen Gebäude D2-D4.</p> <p>Durch diese Vorgabe wird jedoch bewirkt, dass zusätzlich zu dem Umstand, dass dort bereits die</p>	<p>Das Gebäude ■■■■■ liegt nicht unmittelbar unter dem betreffenden Grundstück. Zwischen dem Grundstück und dem Gebäude ■■■■■ liegen mit der Dorfdüne und der neuen Erschließungsstraße ca. 30 m Abstand. Davon abgesehen liegt Gebäude auf dem betreffenden Grundstück ca. zwei Geschosse höher als das Gebäude ■■■■■.</p> <p>Insofern stellt die Planung sicher, dass die Sichtbeziehungen nicht über Gebühr beeinträchtigt</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgesehen ist, sich die nach dem Planentwurf vorgesehene zulässige Gebäudehöhe weiter erhöht. Diese Festsetzungen verhalten sich mithin geradezu diametral zum eigentlichen Planungsziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen, da diese durch die vorgesehene Planung letztlich nahezu vollständig beseitigt werden.</p> <p>c) Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Umstand, dass vorliegend die zulässige Gebäudehöhe allein durch Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden soll, jedoch eine weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen zusätzlichen nicht als Vollgeschoss zu wertenden Aufbau möglich wäre.</p> <p>d) Unsere Belange bleiben in diesem Zusammenhang vollkommen außen vor. Die derzeit vorgesehene Planung ist mithin weder geeignet, die ausgegebenen</p>	<p>oder gar fast gänzlich beseitigt werden.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Planungsziele zu erreichen, und ist mithin auch nicht städtebaulich erforderlich noch werden unsere Belange und Rechte berücksichtigt, sodass die derzeit vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist.</p> <p>Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass für unser Grundstück durch den Bebauungsplan „Litzelstetten West“ zwei Vollgeschosse vorgeschrieben werden. Durch diese Vorgabe wird zugleich ein schutzwürdiges Vertrauen auch bauplanungsrechtlich gesichert, dass im Rahmen der Wechselbeziehungen auch unsere Sichtbeziehungen entsprechend geschützt werden. Dies wird hinsichtlich der derzeit vorgesehenen Planung nicht berücksichtigt, sodass auch eine Verletzung unserer bauplanerisch und mithin eigentumsrechtlich nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Position vorliegt.</p> <p>Sowohl die höhere maximale Vollgeschossanzahl als auch die weitere Erhöhung durch die willkürlich bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe sorgen dafür, dass unsere Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus nahezu vollständig beseitigt werden.</p>	

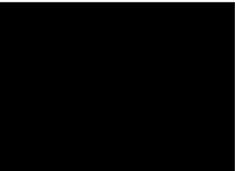
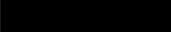
**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>3. Zudem wird die bereits jetzt erheblich angespannte Parkplatzsituation durch die vorgesehene Planung weiter verschärft und lässt somit unzumutbare Beeinträchtigungen insbesondere durch den durch die Planung zu erwartenden Zufahrts- und Parkplatzsuchverkehr sowie durch abgestellte Fahrzeuge zu unseren Lasten erwarten.</p> <p>Neben einem Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB begründet dies auch einen Verstoß gegen das Gebot der planimmanenten vorzunehmenden Konfliktbewältigung, sodass die vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrt.</p> <p>Insbesondere sieht die derzeitige Planung vor, dass der Stellplatzbedarf für die 80 Wohneinheiten allein durch die Tiefgaragenstellplätze gesichert werden soll. Bereits dies ist zu gering angesetzt, da derzeit von einem erheblich höheren Stellplatzbedarf pro Wohneinheit auszugehen ist.</p> <p>Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorliegend auch keine Ausweichmöglichkeiten vor-</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>gesehen sind. Vielmehr wird laut Planbegründung für die Gästestellplätze von einem Stellplatzbedarf von 0,1 pro Wohneinheit ausgegangen, was bei 80 Wohneinheiten 8 Gästestellplätzen entspräche. Bereits die Ansetzung von 0,1 Gästestellplätzen ist als zu gering anzusehen. Darüber hinaus finden sich in den zeichnerischen Festsetzungen jedoch, entgegen der Planbegründung, auch lediglich fünf entsprechend ausgewiesene Stellplätze. Da laut vorgesehener Planung Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen, erschließt sich aus der vorgesehenen Planung nicht, wo die drei zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden sollten. Auch die zwei vorgesehenen Carsharing-Stellplätze, die entsprechend der Planbegründung zusätzlich zu den Gästestellplätzen ausgewiesen werden sollten, können insofern einen entsprechenden Bedarf nicht kompensieren.</p> <p>Auch vor diesem Hintergrund ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die derzeit vorgesehene Planung zu unseren Lasten zu rechnen. Zudem werden hierdurch entgegen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung bereits vorliegende</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Konflikte noch weiter verschärft.</p> <p>4. Wie dargelegt verstößt die vorgesehene Planung mithin gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und entbehrt auch der städtebaulichen Erforderlichkeit. Damit sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen unserer Rechte und Belange zu erwarten, die in der Planung keinen Eingang gefunden haben. Die Planung ist mithin rechtswidrig und, wie beantragt, nicht weiter zu verfolgen.</p>	
10	<p>26.03.2021</p> <p></p> <p>78465 Konstanz</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“, Litzelstetten geben wir, , , 78465 Konstanz, folgende Einwendungen bzw. Anträge beinhaltende Stellungnahme ab.</p> <p>A. Sachverhalt</p> <p>I. Grundeigentum/Betroffenheit der Einwender</p>	siehe Stellungnahme zu 7

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Wir sind Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], 78465 Konstanz, Flurstück Nr. [REDACTED]. Das vom geplanten Bebauungsplan vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar an unser Grundstück an. Die vorgesehene Planung ist mit erheblichen Auswirkungen auf unser Grundstück verbunden.</p> <p>II. Planung der Plangeberin</p> <p>1. Gegenstand der Planung ist laut Planbegründung im Rahmen der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die Erschließung eines neuen Wohngebietes für junge Familien. Da sich das Gebiet am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Litzelstetten in exponierter, seezugewandter Lage mit attraktiven Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus (Bergpanorama) befindet, solle laut Planbegründung insbesondere eine sensible Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen erfolgen.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Marienweg“ (Fassung vom 13.11.2020) liegt laut Bekanntmachung vom 03.02.2021 seit dem 10.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus.</p> <p>B. Einwendungen und Anregungen (Anträge)</p> <p>I. Anträge</p> <p>Zur Wahrung unserer Rechte machen wir diese folgenden Einwendungen geltend und stellen folgenden Antrag: Die Planung in der gegenwärtigen Form wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>II. Begründung</p> <p>1. Bereits die vorgesehene Standortauswahl verstößt gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Die so vorgesehene Planung entbehrt mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.</p> <p>Aus dem Gebot der Proportionalität der Abwägung sowie dem rechtsstaatlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgt die Pflicht zur Prüfung alternativer Planungen, was insbesondere auch Alternativen zum Planentwurf als solchem umfasst (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 29.05.2019 - 8 S 2431/17).</p> <p>Eine entsprechende Prüfung von Alternativen ist jedoch den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planbegründung selbst für das derzeit vorgesehene Plangebiet davon ausgeht, dass die derzeitige Planung dort erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie bezüglich der Sichtbezüge der oberhalb gelegenen Wohnbebauung zum Bodensee zur Folge hätte und auch die Funktion der Erholungsnutzung durch den Wegfall der Sichtbezüge erheblich beeinträchtigen würde (Seite 13 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Gerade vor dem Hintergrund, dass die Plan-</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>begründung selbst für diesen Bereich von erheblichen Beeinträchtigungen ausgeht, wäre eine Alternativ-Standortprüfung erforderlich gewesen. Insbesondere drängen sich vor diesem Hintergrund andere, eindeutig besser geeignete Flächen auf – zum Beispiel im südlichen Teil von Litzelstetten zwischen dem dortigen Sportplatz und der dortigen Wohnbebauung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass insbesondere auch unsere Interessen als Eigentümer der oberhalb gelegenen Wohnbebauung hierdurch beeinträchtigt werden, verletzt die unterlassene Alternativstandortprüfung auch unserer Rechte. Bereits vor diesem Hintergrund ist die derzeit vorgesehene Planung abwägungs-fehlerhaft und mithin rechtswidrig und ist mithin nicht weiter zu verfolgen.</p> <p>2.</p> <p>Darüber hinaus sind die derzeit vorgesehenen Planungen widersprüchlich und entbehren mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und verletzen unsere Rechte.</p> <p>Ausweislich der Planbegründung ist es eines der ausdrücklichen Ziele der Planung eine sensible</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Auseinandersetzung mit den Sichtbeziehungen zum See sowie über den See hinaus, insbesondere hinsichtlich des Bergpanoramas, vorzunehmen und unter anderem durch die Ausbildung von Sichtachsen hierauf zu reagieren (Seite 3 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>Das im Planentwurf vorgesehene Maß der baulichen Nutzung solle sich hierbei insbesondere hinsichtlich Kubatur und Struktur am Bestand des umliegenden Wohnquartiers orientieren (Seite 21 der ausgelegten Planbegründung).</p> <p>a) Die in der Planung vorgesehenen Festsetzungen widersprechen jedoch diesen Zielen. Vorgesehen insbesondere für den Bereich neben unserem Grundstück (Gebäude [REDACTED]) ist eine maximale Anzahl von 3 Vollgeschossen. Für die geplanten Gebäude entlang der Martin-Schleyer-Straße und damit unmittelbar unter unserem Grundstück (Gebäude [REDACTED]) ist sogar eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschossen vorgesehen. Der für unser Grundstück maßgebliche Bebauungsplan „Litzelstetten</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>West“ sieht hingegen eine zwingende Vorgabe von 2 Vollgeschossen vor. Bereits vor diesem Hintergrund kann nicht davon die Rede sein, dass der Bebauungsplanentwurf „Marienweg“ in der derzeitigen Form sich am derzeitigen umliegenden Bestand orientiert. Vielmehr geht die vorgesehene Planung in erheblichem Umfang darüber hinaus.</p> <p>b) Aber auch am Ziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen geht die derzeit vorgesehene Planung deutlich vorbei. Neben der höheren Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird dies insbesondere auch dadurch gestützt, dass die vorgesehene Erdgeschossfußbodenhöhe willkürlich festgesetzt wird und dadurch zu einer weit höheren zulässigen Gebäudehöhe beitragen würde. Die Festsetzung der Höhenlage bedarf der städtebaulichen Begründung (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 140. EL, 2020, § 9 Rn. 246). Für die neben unserem</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Grundstück gelegenen vorgesehenen Gebäude (Gebäude ■■■) wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■ m vorgesehen. Zieht man jedoch die Höhenlinien heran, so schwankt die Erdoberfläche für diesen Bereich jedoch zwischen einer Höhe von 466 m und 467 m. Warum eine Erdgeschossfußbodenhöhe vorgesehen werden soll, die mindestens 90 cm über dem tatsächlichen im zeichnerischen Teil des Planentwurfs ausgewiesenen Erdoberflächenverlauf liegen soll, lässt sich städtebaulich nicht begründen. Noch erheblicher ist die entsprechende Abweichung hinsichtlich der unterhalb unseres Grundstücks vorgesehenen Gebäude. Insbesondere für das unmittelbar unterhalb unseres Grundstücks vorgesehene Gebäude ■■■ wird eine Erdgeschossfußbodenhöhe von ■■■ m vorgesehen, während der Erdoberflächenverlauf laut ausgewiesener Höhenlinie bei ■■■ verläuft. Ähnliche Abweichungen finden sich auch bezüglich der vorgesehenen Gebäude D2-D4.</p> <p>Durch diese Vorgabe wird jedoch bewirkt, dass zusätzlich zu dem Umstand, dass dort bereits die Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses vorgesehen ist, sich die nach dem Planentwurf vor-</p>	<p>Das Gebäude ■■■ liegt nicht unmittelbar unter dem betreffenden Grundstück. Zwischen dem Grundstück und dem Gebäude ■■■ liegen mit der Dorfdüne und der neuen Erschließungsstraße ca. 30 m Abstand. Davon abgesehen liegt das Gebäude auf dem betreffenden Grundstück ca. zwei Geschosse höher als das Gebäude ■■■.</p> <p>Insofern stellt die Planung sicher, dass die Sichtbeziehungen nicht über Gebühr beeinträchtigt oder gar fast gänzlich beseitigt werden.</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>gesehene zulässige Gebäudehöhe weiter erhöht. Diese Festsetzungen verhalten sich mithin geradezu diametral zum eigentlichen Planungsziel einer sensiblen Auseinandersetzung mit der Frage der Sichtbeziehungen, da diese durch die vorgesehene Planung letztlich nahezu vollständig beseitigt werden.</p> <p>c) Unberücksichtigt bleibt in diesem Zusammenhang auch, dass durch den Umstand, dass vorliegend die zulässige Gebäudehöhe allein durch Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen vorgeschrieben werden soll, jedoch eine weitere Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe durch einen zusätzlichen nicht als Vollgeschoss zu wertenden Aufbau möglich wäre.</p> <p>d) Unsere Belange bleiben in diesem Zusammenhang vollkommen außen vor. Die derzeit vorgesehene Planung ist mithin weder geeignet die ausgegebenen Planungsziele zu erreichen und ist mithin auch nicht städtebaulich erforderlich, noch werden unsere</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Belange und Rechte berücksichtigt, sodass die derzeit vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht rechtswidrig ist.</p> <p>Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass für unser Grundstück durch den Bebauungsplan „Litzelstetten West“ zwei Vollgeschossen vorgeschrieben werden. Durch diese Vorgabe wird zugleich ein schutzwürdiges Vertrauen auch bauplanungsrechtlich gesichert, dass im Rahmen der Wechselbeziehungen auch unsere Sichtbeziehungen entsprechend geschützt werden. Dies wird hinsichtlich der derzeit vorgesehenen Planung nicht berücksichtigt, sodass auch eine Verletzung unserer bauplanerisch und mithin eigentumsrechtlich nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Position vorliegt.</p> <p>Sowohl die höhere maximale Vollgeschossanzahl als auch die weitere Erhöhung durch die willkürlich bestimmten Erdgeschossfußbodenhöhe sorgen dafür, dass unsere Sichtbeziehungen zum See sowie darüber hinaus nahezu vollständig beseitigt werden.</p> <p>3. Zudem wird die bereits jetzt erheblich angespannte</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Parkplatzsituation durch die vorgesehene Planung weiter verschärft und lässt somit unzumutbare Beeinträchtigungen insbesondere durch den durch die Planung zu erwartenden Zufahrts- und Parkplatzsuchverkehr sowie durch abgestellte Fahrzeuge zu unseren Lasten erwarten. Neben einem Verstoß gegen das Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB begründet dies auch einen Verstoß gegen das Gebot der planimmanenten vorzunehmenden Konfliktbewältigung, sodass die vorgesehene Planung auch in dieser Hinsicht der städtebaulichen Anforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrt.</p> <p>Insbesondere sieht die derzeitige Planung vor, dass der Stellplatzbedarf für die 80 Wohneinheiten allein durch die Tiefgaragenstellplätze gesichert werden soll. Bereits dies ist zu gering angesetzt, da derzeit von einem erheblich höheren Stellplatzbedarf pro Wohneinheit auszugehen ist.</p> <p>Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass vorliegend auch keine Ausweichmöglichkeiten vorgesehen sind. Vielmehr wird laut Planbegründung für die Gästestellplätze von einem Stellplatzbedarf von 0,1 pro Wohneinheit ausgegangen, was bei 80 Wohn-</p>	

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>einheiten 8 Gästestellplätzen entspräche. Bereits die Ansetzung von 0,1 Gästestellplätzen ist als zu gering anzusehen. Darüber hinaus finden sich in den zeichnerischen Festsetzungen jedoch, entgegen der Planbegründung, auch lediglich fünf entsprechend ausgewiesene Stellplätze. Da laut vorgesehener Planung Stellplätze nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig sein sollen, erschließt sich aus der vorgesehenen Planung nicht, wo die drei zusätzlichen Stellplätze ausgewiesen werden sollten. Auch die zwei vorgesehenen Carsharing-Stellplätze, die entsprechend der Planbegründung zusätzlich zu den Gästestellplätzen ausgewiesen werden sollten, können insofern einen entsprechenden Bedarf nicht kompensieren.</p> <p>Auch vor diesem Hintergrund ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die derzeit vorgesehene Planung zu unseren Lasten zu rechnen. Zudem werden hierdurch entgegen des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung bereits vorliegende Konflikte noch weiter verschärft.</p>	

Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
 – Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>4. Wie dargelegt verstößt die vorgesehene Planung mithin gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB und entbehrt auch der städtebaulichen Erforderlichkeit. Damit sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen unserer Rechte und Belange zu erwarten, die in der Planung keinen Eingang gefunden haben. Die Planung ist mithin rechtswidrig und, wie beantragt, nicht weiter zu verfolgen.</p>	
11	26.03.2021  78465 Konstanz	<p>Hiermit gebe ich rechtzeitig meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Marienweg“ ab und fordere Sie auf, von diesem von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan Abstand zu nehmen und einen neuen zu erstellen.</p> <p>Mit Entsetzen habe ich die Gigantonomie des Neubaugebiets – das ist es dann wohl – zur Kenntnis genommen: Es ist völlig überdimensioniert, passt überhaupt nicht in die vorhandene umliegende Bebauung, geschweige denn zum Dorfcharakter Litzelstettens und würde für die Zukunft den Schandfleck schlechthin darstellen. Diese riesigen</p>	<p>Der Forderung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Litzelstetten-West von 1970, der die westlich und südlich angrenzenden Gebiete beplant und in dessen Geltungsbereich auch das Grundstück  liegt, wird ausgeführt: „Der Bebauungsplan hat die</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Kästen, die Sie auf die Obstbaumwiese stellen wollen, ähneln denen in den Vororten einer Großstadt, aber sie gehören sicherlich nicht in ein Dorf. Dass man die Bausünde aus den 70er-Jahren, die angrenzende Hecht-Skarne-Anlage, heranziehen möchte, um die Angepasstheit zu begründen, erachte ich als Hohn; denn erstens ist sie viel kleiner und niedriger als die geplante und zweitens sollte man mit Bausünden generell Schluss machen und nicht diese üble Tradition fortsetzen.</p> <p>Hauptargument für diesen Plan ist bezahlbarer Wohnraum für Familien. Aber schon im Vorherein ergeben sich erhebliche Zweifel, ob dieser Wohnraum für normale Familien bezahlbar sein wird, denn schon allein die Grundstückspreise in dieser Lage sind explodiert.</p> <p>Eher ist vielmehr zu befürchten, dass unter diesem Deckmäntelchen der Ort und die Landschaft verschandelt werden, dann aber ganz andere Nutznießer sein werden.</p> <p>Von diesem fragwürdigen „Hauptargument“ abgeleitet, sollen nun möglichst viele Wohnungen auf geringem</p>	<p>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.</p> <p>Der auf Grundlage des durchgeführten Wettbewerbsergebnisses erarbeitete Bebauungsplan schafft Planungsrecht, legt selbst aber keine Grundstückspreise fest. Die Stadt Konstanz hat sich im Rahmen des Handlungsprogramms Wohnen Quoten für die Anteile am Sozialen Wohnungsbau und mittleren Preissegment vorgegeben, die das Angebot an bezahlbarem Wohnraum sichern werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert sowohl Freiraum- als auch Bauqualität. Die im Bebauungsplan fest-</p>

**Reguläre Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB „Marienweg“ vom 10.02.2021 bis 26.03.2021
– Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit**

Ifd. Nr.	Stellungnahme vom / Absender	Stellungnahme BürgerIn	Vorschlag Auswertung für den Planentwurf
		<p>Raum entstehen. Folglich sind im Einzelnen im Bebauungsplan etliche Kniffe angewendet, um den „Manhattan-Plan“ durchzuboxen. So wird z. B. kurzerhand das Erdgeschoss hangseitig festgelegt, wodurch man gleich mal 3 m Höhe gewinnt. Statt zweigeschossig wie die umliegenden Bauten, soll es 4 Stockwerke geben. Die Solarzellen sollen nun zusätzlich auf die Flach-Dächer, sodass der Eindruck einer Industriesiedlung komplett wird. Ferner sollen lt. Plan angeblich nur 7 Bäume gefällt werden – es wird aber eine komplette Streuobstwiese geopfert. Auch bei den Parkplätzen wird schon von vornherein geschummelt: nur 1 Parkplatz pro Wohnung und 10 Gästeparkplätze für 80 Wohnungen (!), die außerdem bereits öffentliche sind. Bitte planen Sie um!!!</p>	<p>gesetzten 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.</p> <p>Beim Baumbestand handelt es sich nicht um eine Streuobstwiese, sondern um Reste einer Niederstamm-Obstanlage.</p> <p>Eine Erhöhung der erforderlichen Stellplätze über das von der LBO geforderte Maß hinaus lässt sich nicht rechtfertigen (siehe hierzu auch Stellungnahme 7).</p> <p>Eine Umplanung wird nicht erfolgen.</p>