INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 18.09.2019
2. Satzung vom 21.05.2019
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 10.07.2018
5. Örtliche Bauvorschriften vom 10.07.2018
6. Begründung vom 21.03.2019
7. Umweltbericht von Juli 2018
8. Zusammenfassende Erklärung vom 29.08.2019
9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, Maßstab 1 : 2000

Aktuelle Ausschreibungen

Mechanische Sandreinigung
70 Spielstätten
Angebotsfrist: 19.09.2019
Miete Kleinbagger
Technische Betriebe
Angebotsfrist: 19.09.2019
Erweiterung Regenwasserbehandlung
Litzelstetten
Angebotsfrist: 25.09.2019
Erdarbeiten
Erweiterung Gemeinschaftsschule
Angebotsfrist: 27.09.2019
Führungskräfteförderung
Angebotsfrist: 01.10.2019
Rohbau
Erweiterung Gemeinschaftsschule
Angebotsfrist: 02.10.2019

Öffentliche Bekanntmachungen auf konstanz.de, unter anderem:

Allgemeinverfügung:
Durchführung eines verkaufsoffenen Sonntags am 13.10.2019

Aktuelle Sitzungstermine

Terminübersicht und Sitzungsvorlagen: www.konstanz.sitzung-online.de

Mi, 18.09. / 19.30 Uhr
Ortschaftsrat Dingelsdorf, Rathaus Dingelsdorf, Bürgersaal
Do, 19.09. / 16 Uhr
Haupt- und Finanzausschuss, Rathaus Kanzleistraße, Ratssaal
Di, 24.09. / 16 Uhr
Technischer Betriebsausschuss, Verwaltungsgebäude Laube, Sitzungssaal 6. OG
Mi, 25.09. / 17 Uhr
Spitalausschuss, Rathaus Kanzleistraße, Ratssaal
Mi, 25.09. / 19.30 Uhr
Ortschaftsrat Dettingen-Wallhausen, Rathaus Dettingen, Bürgersaal
Do, 26.09. / 16 Uhr
Gemeinderat/Stiftungsrat, Rathaus Kanzleistraße, Ratssaal

BEBAUUNGSPLÄNE DER STADT KONSTANZ

- Satzungsbeschluss -

über den Bebauungsplan „Im Loh“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 21.05.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan

„Im Loh“

nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als jeweils selbstständige Satzung nach § 4 Gemeindeordnung (GemO) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1023, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1029/1, 1031, 1031/1, 1032/1, 1032/2 sowie 1033 der Gemarkung Litzelstetten. Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt. In Zweifelsfällen geht die Festlegung des Geltungsbereichs nach Satz 1 dem Lageplan vor.

Mit dieser Bekanntmachung treten der Bebauungsplan „Im Loh“ und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beziehungsweise gemäß § 74 Abs. 6 LBO i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Dieser Bebauungsplan, seine Begründung mit Umweltbericht, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und die örtlichen Bauvorschriften werden im Baurechts- und Denkmalamt – Abt. Baupunkt, 2. OG, Zimmer 2.23 und 2.24 der Stadt Konstanz, Untere Laube 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.



Hinweise:

Nach § 215 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO wird auf Folgendes hingewiesen:

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB werden gemäß § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 bzw. S. 2 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Konstanz unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sollte die vorstehende Satzung unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen (vgl. § 4 Abs. 4 und 5 GemO).
Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschrift über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder wenn
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss des Gemeinderates nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung gemäß vorstehender Ziffer 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im ersten Satz genannten Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des BauGB, welche die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB mittels schriftlichen Antrags bei dem Entschädigungspflichtigen voraussetzen, wird hingewiesen.

Auf das Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 4 BauGB bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind) wird hingewiesen.

STADT KONSTANZ Uli Burchardt, Oberbürgermeister

AUS DEM STANDESAMT

EHESCHLIESSUNGEN

05.09.2019 Eugenia Oslopovski & Nico Steve Dmeiri
06.09.2019 Christina Matter & Matthias Draheim
06.09.2019 Katharina Juliane Neumann & Manuel Martinez Rodriguez
12.09.2019 Susanne Hecker & Mike Torsten Ebert
13.09.2019 Yvonne Rauer & Manuel Alexander Werner Mutter
13.09.2019 Alexandra Christina Vögtle & Georg Maximilian Landhäußer
14.09.2019 Claudia Männle & André Maximilian Thyroff

GEBURTEN

21.08.2019 Sophia Rae Bürger (Naomi Carol & Jonas Bürger)
22.08.2019 Hannah Elvira Opitz (Sara & Sascha Jürgen Opitz)
22.08.2019 Lilly Özmen (Melina Tatjana Dietzer & Nail Özmen)
22.08.2019 Maria Rebeka Grancea (Larisa Grancea)
23.08.2019 Noah Giovanni Rama (Jenny Lisa Müller & Senad Rama)
26.08.2019 Marlo Raphael Leonhard (Delia Anna Magdalena Lung-Leonhard & Benjamin Leonhard)
27.08.2019 Liam Mason Beloualid (Jasmin Beloualid)
28.08.2019 Tara Ljepojević (Željka Ljepojević-Cicvara & Zoran Ljepojević)
28.08.2019 Tim Kunze (Bianca Corinna & Benjamin Kunze)
28.08.2019 Lea Haist (Sabine Andrea & Ralf Martin Haist)
29.08.2019 Tino Nathan Sänger (Greta Elise & Nicolai Ruben Sänger)
30.08.2019 Juna Linnea Groß (Nora Marie & Andreas Stefan Groß)
30.08.2019 Elias Gabriel Ilici (Oana-Doiniţa & Onislav Ilici)
30.08.2019 Liara Kuo Breitenfelder (Lisa Koswara & Frank Henryk Breitenfelder)
02.09.2019 Lina Doleschel (Resi Doleschel & Sven Richter)
02.09.2019 Leon Burchardt (Claudia Lorusso & Patrick Burchardt)
04.09.2019 Elian-Marin Lang (Julia Andrea Lang & Constantin Rieder)
04.09.2019 Jano David Bücheler (Larissa & David Christian Bücheler)
04.09.2019 Jakob Hochgesand (Sabrine & Florian Hochgesand)
04.09.2019 Ariana Kamrani (Sonja Monika Gök & Massud Kamrani)
05.09.2019 Denis Răzvan Sararu (Mădălina & Georgian Sararu)
05.09.2019 Jakov Ilić (Josipa & Slaven Ilić)
06.09.2015 Leon Wolfgang Bürsner (Nina Bürsner & Christof Fritz)
06.09.2019 Diego Schramm Miaja (Atenea Miaja Perez & Marcel Manuel Schramm)
06.09.2019 Margita Nedić (Jovana & Strahinja Nedić)
09.09.2019 Elian Ali Can (Dilek & Veli Benjamin Can)

STERBEFÄLLE

30.08.2019 Erwin Weiß
31.08.2019 Evelyne Balder geb. Thaa
01.09.2019 Nicolae Constantin
04.09.2019 Helga Mariechen Schmalenberger geb. Ripke
04.09.2019 Roswitha Haberstock geb. Moriell
06.09.2019 Erna Mayr geb. Fuchs
06.09.2019 Manuel Freitas Fernandes
07.09.2019 Sonja Gisela Maria Philippine Fuhrmann geb. Greul
08.09.2019 Richard Claus Löhnig
08.09.2019 Maria Joseffa Stier geb. Moriz
08.09.2019 Karolina Welte geb. Strohmeier
09.09.2019 Arthur Schwemmer

Städtische Veranstaltungen

STÄDTISCHE TERMINE

20.9.–11.10.
AUSSTELLUNG: Zuhause im Landkreis, Foyer Bürgerbüro
Sa, 21.09. / 9.30 Uhr
OB-Radtour, ab Park am Telekom-Hochhaus
Sa, 21.09.
ENERGIEWENDETAG 2019: Infostand der Stadtwerke zu alternativer Mobilität, am LAGO
bis 23.09.
AUSSTELLUNG: Unboxing Heteronormativität, Bürgersaal
Di, 24.09. / 18 Uhr
IMPULSE-VORTRAG: Der kreative Prozess – Theorie und Methodik zur Ideenfindung, TZK Blarerstraße
Di, 24.09. / 20 Uhr
FILMVORFÜHRUNG: Eine unbequeme Wahrheit, K9
Mi, 25.09. / 17 Uhr
EBK-FEIERABENDFÜHRUNG: Betriebsgelände Abfallwirtschaft mit Umladestationen, Fritz-Arnold-Straße 2b
Fr, 27.09. / 15-17
ELTERNWORKSHOP: Mehrsprachige Erziehung, Treffpunkt Petershausen
27.09.-06.10.
Interkulturelle Woche Konstanz – Kreuzlingen
Mo, 07.10. / 19 Uhr
2. Konstanzer Baugemeinschafts-Forum, Wolkensteinsaal

SENIORENZENTRUM BILDUNG+ KULTUR

Do, 19.09 / 12.50 Uhr
WANDERUNG: Kleine Meersburger Kapellenrunde, Treffpunkt: Fährhafen Meersburg
Fr, 21.09. / 15 Uhr
JUNG & ALT: Afrikanischer Trommelworkshop
So, 22.09. / 16 Uhr
KONZERT AM NACHMITTAG: The Lyrics. Werke für Violine und Klavier
Do, 27.09. / 15.30 Uhr
JUNG & ALT: Schachnachmittag
Sa, 06.10. / 14.30 Uhr
Kaffeetreff

STÄDTISCHE MUSEEN

Do, 19.09. / 16.30 Uhr
FÜHRUNG: Steinzeit im Rosgartenmuseum
Fr, 20.09. / 16 Uhr
EXKURSION: Grüne Lunge Tägermoos oder Industrierevier am Seerhein, Treffpunkt: Martinskapelle Paradies
Fr, 20.09. / 18.30 Uhr
Römer-Pyramide, Münsterplatz
Sa, 21.09. / 14 Uhr
WORKSHOP: schmuckSTEINzeit. Kreativer Steinzeitschmuck für Groß und Klein, Rosgartenmuseum
So, 22.09. / 11 Uhr
SCHNULLERKIND-FÜHRUNG: Erleuchtung und Durchsicht. Glasmalerei und die Künstlerfamilie Spengler, Rosgartenmuseum
So, 22.09. / 14 Uhr
FÜHRUNG: Erleuchtete Männer und fromme Frauen. Klösterliches Leben in der mittelalterlichen Stadt, Rosgartenmuseum
Fr, 27.09. / 18.30 Uhr
Römer-Pyramide, Münsterplatz
Sa, 28.09. / 14 Uhr
FÜHRUNG: Konstanz in der NS-Zeit, Rosgartenmuseum
Sa, 28.09 / 14–17 Uhr
FAMILIENNACHMITTAG: Versuch macht kluch. Experimente zum Selbermachen, Bodensee-Naturmuseum
bis 29.09.
SONDERAUSSTELLUNG: 100 Jahre Hus-Museum-Gesellschaft in Prag (1919-2019), Hus-Haus
Mi, 02.10. / 19 Uhr
THEMA DES MONATS: Weimar in Konstanz – Anfänge der parlamentarischen Demokratie vor 100 Jahren, Rosgartenmuseum
bis 08.03.2020
AUSSTELLUNG: Zähne zeigen! Von Revolvergebissen, Brechscheren und Raspelzungen, Bodensee-Naturmuseum
Dauerausstellung
Johannes Hus. Mut zu denken, Mut zu glauben, Mut zu sterben, Hus-Haus

KULTURZENTRUM AM MÜNSTER

Fr, 20.09. / 15.30 Uhr
FAMILIENFÜHRUNG: Der gefährliche See, Richentalsaal
bis 20.09.
AUSSTELLUNG: 50 Jahre Naturmuseum Konstanz, vhs-Galerie
So, 22.09. / 11 Uhr
FÜHRUNG: Spiegel der Malerei. Die druckgraphische Sammlung des Freiherrn von Wessenberg, Wessenberg-Galerie
So, 22.09. / 15 Uhr
FÜHRUNG: Der gefährliche See, Richentalsaal
bis 22.09. (Fr, Sa, So)
AUSSTELLUNG: Total Recourse. Im Lauf der Dinge, Bücklepark
Di, 24.09. / 19 Uhr
HAPPY HOUR: Spiegel der Malerei. Die druckgraphische Sammlung des Freiherrn von Wessenberg, Wessenberg-Galerie
Mi, 25.09. / 15 Uhr
FÜHRUNG: Spiegel der Malerei. Die druckgraphische Sammlung des Freiherrn von Wessenberg, Wessenberg-Galerie
Do, 26.09. / 16.30 Uhr
FÜHRUNG: Der gefährliche See, Richentalsaal
Do, 26.09. / 19 Uhr
VERNISSAGE: Illokonstanz Vol 01, Wolkensteinsaal
Fr, 27.09. / 16 Uhr
Pettersson und Findus, Kinderlesung auf Deutsch und Türkisch, Stadtbibliothek
Fr, 27.09. / 19 Uhr
PREISVERLEIHUNG: Förderpreis der Stadt Konstanz – Junge Kunst, Wolkenstein-Saal
27.09.–18.11.
AUSSTELLUNG: Illokonstanz Vol 01, Turm zur Katz
So, 29.09. / 11 Uhr
FÜHRUNG: Spiegel der Malerei. Die druckgraphische Sammlung des Freiherrn von Wessenberg, Wessenberg-Galerie
So, 29.09. / 15 Uhr
FÜHRUNG: Der gefährliche See, Richentalsaal
Mo, 30.09. / 19.30 Uhr
In der Fremde sprechen die Bäume arabisch, Lesung und Gespräch mit Schriftsteller Usama Al Shahmani, Stadtbibliothek
Fr, 04.10. / 16 Uhr
Es klopft bei Wanja in der Nacht, Kinderlesung auf Deutsch und Chinesisch, Stadtbibliothek
bis 17.11.
AUSSTELLUNG: Spiegel der Malerei. Die druckgraphische Sammlung des Freiherrn von Wessenberg, Wessenberg-Galerie

PHILHARMONIE KONSTANZ

Fr, 20.09. / 19.30 Uhr
Aufbruch, Konzil
Sa, 21.09. / 18 Uhr
Genial I: (Un)Vollendet?, Konzil
Mi, 25.09. / 19.30 Uhr
Aufbruch, Konzil

KINDERKULTURZENTRUM KIKUZ

Mi, 18.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Holzwerkstatt
Do, 19.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Drachentag: Pizza backen
So, 22.09. / 12–13 Uhr
Konzert des Kinder- und Jugendchors der Musikschule
Mo, 23.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Klettertreff, Krea-Werkstatt: Steinbildvögel auf Leinwand
Di, 24.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Computerraum, Lesezeit
Mi, 25.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Holzwerkstatt
Do, 26.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Drachentag: Bleche treiben und Schmuck herstellen
Fr, 27.09. / 17 Uhr
Film „Supa Modo“
Mo, 30.09. / 15–18 Uhr
Spielräume, Klettertreff, Krea-Werkstatt: Geldbeutel aus alten Jeans
Di, 01.10. / 15–18 Uhr
Spielräume, Computerraum, Lesezeit
Mi, 02.10. / 15–18 Uhr
Spielräume, Holzwerkstatt

KONSTANZER BÄDER

bis 29.09.
Revision des Thermalaußenbeckens, Bodensee-Therme
Mo, 30.09.
Öffnung des 50-Meter-Beckens, Bodensee-Therme
Fr, 04.10. / 11 Uhr
Premium-Sauna, Bodensee-Therme

BODENSEE-SCHIFFSBETRIEBE

20.09. / 15.55 Uhr
Weinpröble im Überlinger See, ab Hafen Konstanz
Tgl / 18.05 Uhr
Pasta-Plausch, ab Hafen Konstanz
Do–So / 15.55 Uhr
Suser-Cruiser, ab Hafen Konstanz

VHS LANDKREIS KONSTANZ E.V.

12 x Do ab 19.09. / 17.20 Uhr
Rückhalt, ganzheitliche Rückenschule, Therme Konstanz, Gymnastikraum
Fr, 20.09. / ab 18 Uhr
Lange Nacht der Volkshochschulen
Fr, 20.09. / 19.30 Uhr
Vortrag von Tom Belz: Ein Bein weniger. Ein Berg mehr, Katzgasse 7
So, 22.09. / 14–18 Uhr
Mochi, Backtrend aus Japan, Theodor-Heuss-Realschule
15 x Mo ab 23.09. / 15 Uhr
Ballett für Kids, vhs-Bewegungsraum Petershausen
So, 29.09. / 9.30–16 Uhr
Spanisch, Italienisch, Portugiesisch. Fortsetzung Mehrsprachenkurs A1, Katzgasse 9
So, 29.09. / 17.30 Uhr
Vortrag von Özkan Ezli: Komik der Integration. Lachen und Transkultur in Kabarett, Literatur und Film, Katzgasse 9
Mo, 30.09.
Schnupperstunden: Sprachen lernen, Katzgasse 9
Di, 01.10. / 9.30 Uhr
Schnupperworkshop Hilal-Dance: getanzte Rhythmen Ägyptens, Katzgasse 9
Do, 03.10. / 13.30–17 Uhr
Schlösser-Wanderung, Treffpunkt: Mannenbach-Salenstein
Fr, 04.10. / 19 Uhr
Vortrag von Prof. Jan und Prof. Aleida Assmann: Wahr ist, was uns verbindet, Dreifaltigkeitskirche

BODENSEEFORUM

Das Bodenseeforum ist in der Regel nicht selbst Veranstalter. Zur Veranstaltungsübersicht: http://www.bodenseeforum-konstanz.de/aktuell/veranstaltungen/

= Veranstaltung im Rahmen der Interkulturellen Woche

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Im Loh“
und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 21.05.2019 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes	
1. zeichnerischer Teil	vom 10.07.2018
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 10.07.2018
der Örtlichen Bauvorschriften	
3. örtliche Bauvorschriften	vom 10.07.2018
Beigefügt sind:	
4. Begründung	vom 21.03.2019
5. Umweltbericht	vom Juli 2018
Anhang:	
zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB	vom 29.08.2019

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 09. SEP. 2019

STADT KONSTANZ - Dezernat III



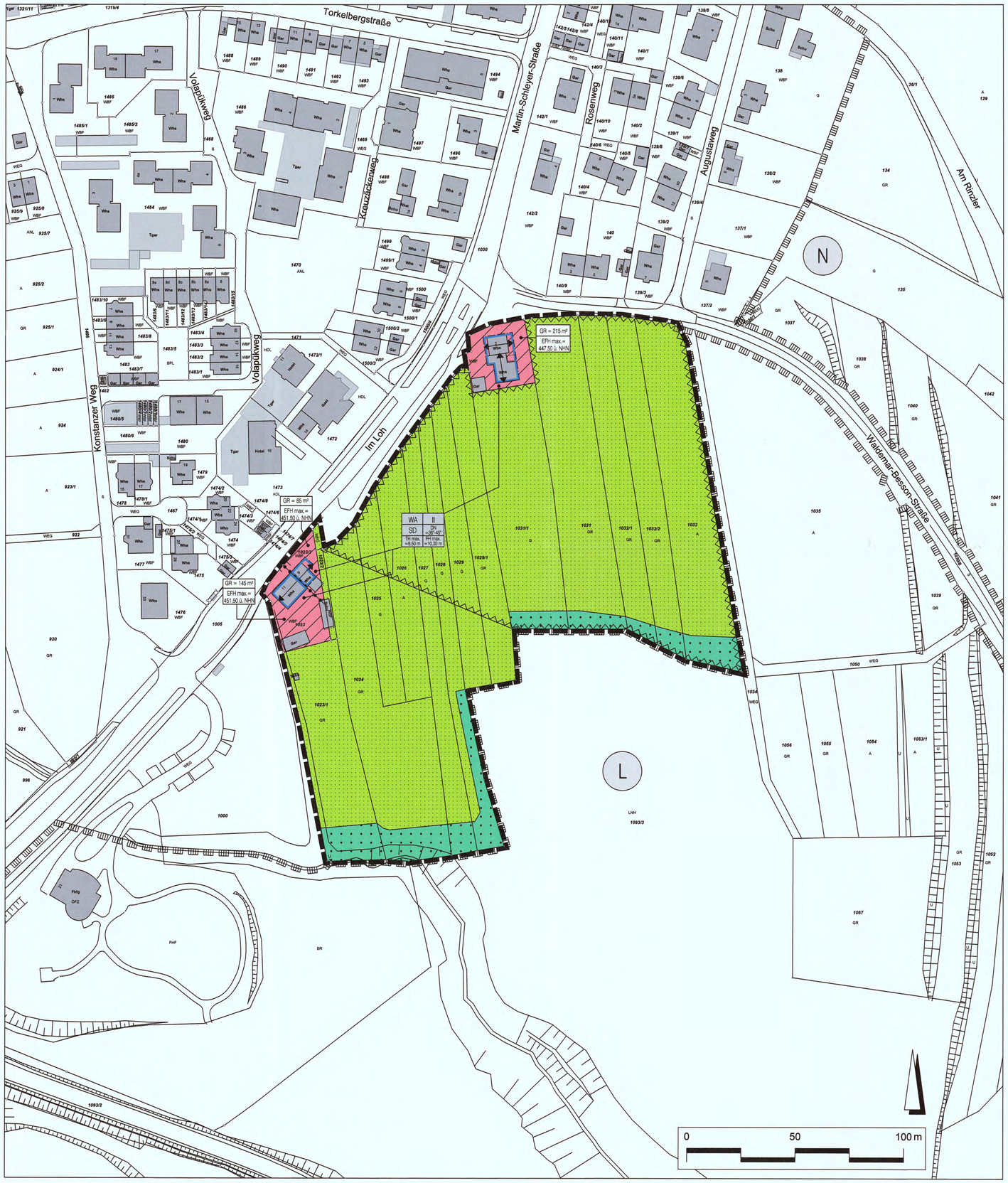
Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 18. SEP. 2019

Bebauungsplan "Im Loh" (i1)

In d. F. vom 10.07.2018 geändert

Planer/in Martin Grünmüller
Graphik Karen Hübner



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablonen

je Baufenster:

Grundfläche	Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Erdgeschoss Fussbodenhöhe max.	Dachform	Dachneigung min./max.
	Traufhöhe max.	Firsthöhe max.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 a) und b) BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Firstrichtung
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Naturschutzgebiet (N) — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet (L) — Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

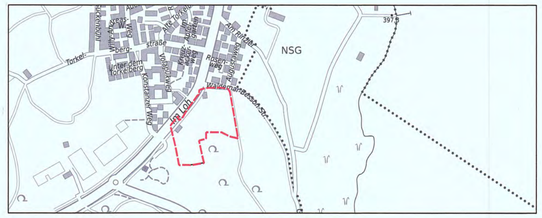
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Im Loh	1:1000 Blattgröße DIN A1	**i1**

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift — Stempel: STADT KONSTANZ

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt und Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 20.03.2018
Unterschrift — (Siegel) Vermessungsamt Stadt Konstanz

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 18.10.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 20.10.2016
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 14.02.2017	öffentliche Bekanntmachung	am 25.02.2017
	durchgeführt vom 01.03.2017	bis 31.03.2017	
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 20.09.2018	öffentliche Bekanntmachung	am 04.10.2018
	durchgeführt vom 15.10.2018	bis 30.11.2018	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 05.10.2018	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 05.10.2018
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am
Beschluss über Anregungen	am 21.05.2019	Satzungsbeschluss	am 21.05.2019

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 09. SEP. 2019
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister — (Siegel) KONSTANZ

Genehmigungsantrag am — **Erlass des Regierungspräsidiums** am

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 18. SEP. 2019

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Im Loh“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Siehe Planeintrag

1.2. Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Regelung nach Satz 1 beinhaltet auch den Ausschluss der Zulässigkeit von Ferienwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

2.1.1. Firsthöhe

Siehe Planeintrag

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe Planeintrag.

Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.1.2. Traufhöhe

Siehe Planeintrag

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), siehe Planeintrag.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2.2.1. Grundfläche

Siehe Planeintrag

Die zulässige Grundfläche gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche maximal zulässig sind.

2.2.2. Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Durch die nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird) darf maximal eine GRZ von 0,60 entstehen. Dabei ist die Grundfläche nach 2.2.1. mitzurechnen.

2.2.3. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäude dürfen maximal 2 Vollgeschosse aufweisen, siehe Planeintrag.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Siehe Planeintrag

4. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
Siehe Planeintrag (Höhenbezugsart ist NHN 170)

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Planeintrag
Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen von einer Bebauung frei zu haltenden Fläche ist nicht zulässig.

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Siehe Planeintrag

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Außenbauteile
Die Außenbauteile an der Nord- und Ostfassade sind entsprechend den Anforderungen der DIN-4109 auszubilden.
Weiterhin muss im Baugenehmigungsverfahren der rechnerische Nachweis geführt werden, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile für den geforderten Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind.

7.2. Lüftungseinrichtungen

Alle dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume an der Nord- und Ostfassade sind ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) mit schallgedämmten Lüftungsgeräten auszustatten, um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, sofern der Raum nicht durch ein weiteres Fenster auf einer lärm-abgewandten Seite belüftet werden kann (Verkehrslärm nach DIN-18005, Beurteilungspegel Tag/Nacht). Der entsprechende Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Umgrenzungen der dem Plangebiet benachbarten Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts Landschaftsschutzgebiet Bodensee und Naturschutzgebiet Bodenseeufer (Gemarkung Litzelstetten, Dingelsdorf, Dettingen) sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

III. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus dem oben angeführten Bereich sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollte es in Zukunft zu Eingriffen in den Boden kommen, gelten folgende Hinweise:

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landratsamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung gegebenenfalls eine öffentlich-

rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung zu berücksichtigen. Mit Unterbrechungen ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006) regelt den Umgang mit den im Geltungsbereich vorhandenen Bäumen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm geschützt. Dies gilt jedoch nicht für Bäume auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3. Hinweis zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach Möglichkeit sollten Außenwohnbereiche an der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, so dass eine Nutzung unter (lärm-) medizinischen Aspekten möglich ist

Konstanz, den 10.07.2018
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Konstanz, den 09. SEP. 2019
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 18. SEP. 2019

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Im Loh“

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. GBl. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Gesamtgestaltung

Die Gebäude sind hinsichtlich Fassadengliederung und Fassadenmaterialität jeweils einheitlich zu gestalten.

1.2. Außenwände - Wandoberflächen / Fassaden

1.2.1. Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Wohngebäude sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- verputzte Oberflächen
- Holzschalungen
- Beton

1.2.2. Grelle und fluoreszierende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile in blendfreiem Metall oder Glas ausgeführt werden.

1.2.3. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

1.3. Dachform

1.3.1. Die Dächer der Gebäude sind gemäß Planeintrag als Satteldächer auszuführen.

1.3.2. Die Dachneigung muss zwischen 36 und 45 Grad betragen.

1.4. Dachgaupen

1.4.1. Gaupen sind als Schleppgaupen auszuführen.

1.4.2. Die Gesamtlänge darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen.

1.4.3. Der Abstand des oberen Ansatzes zum First muss vertikal gemessen mindestens 50 cm betragen.

2. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Versiegelungen

2.1.1. Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen ist insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

2.1.2. Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze (ohne Überdachung), Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster sowie Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

2.2. Gärten

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft als Gärten oder Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

2.3. Einfriedungen

2.3.1. Einfriedungen können in Form von Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,80 m errichtet werden. In die Hecken kann ein transparenter Zaun (Material: Maschendraht, verzinkte Stäbe) integriert werden.

2.3.2. Für Hecken sind heimische Arten zu verwenden.

Konstanz, den 10.07.2018
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 09. SEP. 2019
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 18. SEP. 2019

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Im Loh“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass 4
1.1 Anlass Baugesuch 4
1.2 Aufstellungsbeschluss/Veränderungssperre 4
2 Ziele und Erfordernis der Planung 5
2.1 Ziele 5
2.2 Erfordernis der Planung 5
3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Lage des Plangebietes 6
3.3 Eigentumsverhältnisse 6
4 Übergeordnete Planungen, bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht, städtebauliche Entwicklung 7
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) 7
4.2 Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee 11
4.3 Landschaftsrahmenplan Hochrhein Bodensee 14
4.4 FNP 2010 14
4.5 Landschaftsplan 2010 15
4.6 Bebauungspläne 16
4.7 Stadtentwicklung 16
5 Verfahren 21
5.1 Qualifizierter/einfacher Bebauungsplan 21
5.2 Verfahrensverlauf 21
6 Bestandsbeschreibung 23
6.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz 23
6.2 Vorbelastungen Lärm 23
7 Planinhalte 24
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 24
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 24
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO) 24
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 25
7.1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB) 25
7.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB) 25
7.1.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB) 26
7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 27
7.2 Örtliche Bauvorschriften 28

8 Abwägung öffentlicher und privater Belange, insbesondere die Belange der Grundstückseigentümer 28
8.1 Öffentliche Belange 28
8.2 Private Belange 32
8.2.1 Bebaute Grundstücke: 32
8.2.2 Bisher unbebaute Grundstücke: 33
8.2.3 Entschädigungsfragen 34
9 Umweltbericht 38
10 Städtebauliche Kenndaten 40

1 Planungsanlass

1.1 Anlass Baugesuch

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage für die alleinige Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von 3 Gebäuden für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 1026, 1027, 1028, 1029 und 1029/1 der Gemarkung Litzelstetten zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Straße Im Loh gemäß § 246 Absatz 9 BauGB.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bislang dem Außenbereich zuzuordnen und demzufolge ist eine Wohnbebauung gemäß § 35 Absatz 2 BauGB unzulässig. Bisher wurden Anträge für Wohnbebauungen gemäß § 35 BauGB an diesem Standort abgelehnt.

Nach § 246 Absatz 9 BauGB können nun bis zum 31. Dezember 2019 der Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dient, die in § 35 Absatz 4 Satz 1 genannten öffentlichen Belange (Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und das befürchten der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden, sodass Vorhaben für Flüchtlingsunterkünfte, wenn sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen sollen, bauplanungsrechtlich zulässig sind, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das beantragte Vorhaben danach zulässig ist, auch wenn gewichtige Gründe dagegensprechen.

1.2 Aufstellungsbeschluss/Veränderungssperre

Damit die im Aufstellungsbeschluss dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Konstanz gesichert werden können, beschloss der Gemeinderat am 19.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ und den Erlass einer

Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen realisiert werden.

2 Ziele und Erfordernis der Planung

2.1 Ziele

Ziele der Planung sind

- Erhaltung einer Sichtbeziehung zum Bodensee und zur Mainau
- Erhalt des seeseitigen Ortsbildes
- Erhalt der siedlungsnahen Grünstruktur
- Erhalt landwirtschaftlicher Flächen/Grünland
- Erhalt einer Kaltluftschneise

2.2 Erfordernis der Planung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB).

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem unter Nummer 4 beschriebenen übergeordneten Planungsrecht, dem Bau- und Fachplanungsrecht und der städtebaulichen Entwicklung des Handlungsprogramms Wohnen.

Insbesondere hat die Stadt Konstanz im Zuge der Erstellung des Handlungsprogramms Wohnen 2014 und dessen Fortschreibung im Jahr 2018 die bauliche Entwicklung für den gesamten städtischen Wohnungsbedarf der Bevölkerung der Stadt Konstanz quantitativ und mit den entsprechenden Standortuntersuchungen in Bezug auf die benötigten Flächen festgelegt (zur Entwicklung in Litzelstetten siehe nachfolgend Ziffer 4.7 Stadtentwicklung).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Im Loh dient der Sicherstellung der genannten Planungen und damit den genannten positiven Planungszielen. Die Planung enthält zwar auch und im wesentlichen negative Festsetzungen. Positive Planungsziele können aber auch durch negative Festsetzungen erreicht werden (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 - 4 B 129/98 - BayVBl 1999, 410). Es

handelt sich daher nicht um eine unzulässige Verhinderungsplanung oder Negativplanung.

3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von 32.645 m² die Flurstücke 1023, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1029/1, 1031, 1031/1, 1032/2 und 1033.

3.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang Litzelstettens zwischen Siedlungsrand und Waldfriedhof, östlich angrenzend an die Straße L 219 und einen parallel verlaufenden Rad-/Fußgängerweg. Nördlich ist das Gebiet durch die Waldemar-Besson-Straße erschlossen. Das Plangebiet grenzt südlich an einen Wald an, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht. Es umfasst überwiegend Wiesenflächen, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Im Osten besteht eine kleinere Ackerfläche. Im Planbereich befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute zum Wohnen genutzt werden. Die Gärten der Wohnhäuser sind mit Obstbäumen bestanden. Der östlich angrenzende strukturreiche Landschaftsraum mit artenreichen Wiesen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützte Biotope, FFH-Mähwiesen) fällt in Richtung Bodensee ab. Das Plangebiet grenzt zudem im Osten und Süden an die bestehende Grenze des Landschaftsschutzgebietes an.
Die Grundstücke des Planbereiches sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche unter Nummer 1.1 aufgeführten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

4 Übergeordnete Planungen, bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht, städtebauliche Entwicklung

Grundsätze der Bauleitplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Absatz 4 BauGB).

Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Absatz 5 BauGB).

4.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002)

Der Landesentwicklungsplan dient der Sicherung und Ordnung der räumlichen Entwicklung des ganzen Landes. Er ist das rahmensetzende, integrierende Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes.

Er ist durch die Verordnung der Landesregierung über die Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsplans 2002 vom 23.07.2002 für verbindlich erklärt.

Die Ziele (Z) des Landesentwicklungsplans sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie lassen je nach Konkretisierungsgrad nachfolgenden Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung, können jedoch durch planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Ziele sind auch für Personen des Privatrechts bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben verbindlich, wenn an ihnen die öffentliche Hand mehrheitlich beteiligt ist oder wenn die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffent-

lichen Mitteln finanziert werden. Ziele, die die Bauleitplanung betreffen, begründen darüber hinaus eine Anpassungspflicht.
Die Grundsätze (G) enthalten allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Gemäß Kapitel 1.9 seines Leitbildes sind die natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen. Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen sind zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln.

<u>Raumkategorie Verdichtungsraum</u>
Das Stadtgebiet Konstanz wird der Raumkategorie Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung (Nr. 2.2.1 LEP 2002) in der Region Hochrhein-Bodensee zugeordnet.
Unter Nr. 2.2.3.1 LEP 2002 ist als Ziel für Verdichtungsräume definiert, die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen
Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind als weitere Zielsetzung ausreichend Freiräume zu sichern (Nr. 2.2.3.7). Es gelten die Grundsätze, dass die

Freiräume auf der Basis eines mit der Fach- und Bauleitplanung abgestimmten regionalen Freiraumkonzepts, welches die Belange der verschiedenen Freiraumfunktionen und Freiraumnutzungen berücksichtigt, weiterentwickelt werden und dass ökologisch besonders bedeutsame Teile von Freiräumen vor Beeinträchtigungen zu schützen, in ökologisch wirksamen Zusammenhängen zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu stärken sind.
Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum sind u.a.:

- die dauerhafte Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft
- die Weiterentwicklung des Bodensee-Uferbereichs als Freizeit-, Erholungs- und Tourismusraum unter Bewahrung der Kultur- und Naturlandschaft und unter Beachtung limnologischer und naturschutzfachlicher Erfordernisse
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich
- die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte

Freiraumsicherung, Freiraumverbund

Mit ihrer Entschließung zum "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems in der räumlichen Planung" vom 27.11.1992 hat die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) die Weichen für ein bundesweites funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume gestellt. Ein besonderer Stellenwert kommt dabei den NATURA-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) der EU-Richtlinien zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen und den Schutzgebieten mit internationaler Bedeutung gemäß der Ramsar-Konvention vom 02.02.1971 zu. In ihrer ergänzenden Entschließung vom 08.03.1995 fordert die MKRO die Integration des europäischen Netzes besonderer Schutzgebiete gemäß Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie in die ökologischen Verbundsysteme der Länder.
Der Landesentwicklungsplan trägt dem Rechnung durch die Vorgabe von europäisch und national sowie überregional und regional bedeutsamen Landschafts-

teilen als Grobgerüst für einen ökologisch wirksamen Freiraumverbund. U.a. wird im LEP 2002 hierzu festgelegt:

- Der mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans angestrebte Freiraumverbund ist hierarchisch gestuft. Die ausgewiesenen überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume bilden ein überwiegend inselhaftes Grobgerüst, welches durch die Freirauminstrumente der Regionalplanung ergänzt werden soll.
  Zu diesen Freirauminstrumenten zählen Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftige Bereiche. In den Regionalplänen werden Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, für Waldfunktionen und die Forstwirtschaft, für den Bodenschutz, für die Wasserwirtschaft und für die Erholung ausgewiesen. Plansatz 5.1.3 des Landesentwicklungsplans dient auch einer einheitlichen Anwendung der regionalplanerischen Festlegungen.
- Zur Bewahrung der vielfältigen Kulturlandschaft sollen angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzungen erhalten und landespflegerische Aufgaben unterstützt werden. Land- und Forstwirtschaft liefern damit einen entscheidenden ökologischen Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft (Nr. 5.1.2.3 LEP 2002).
- Des Weiteren stellt Kapitel 5.1.3 des Landesentwicklungsplans eindeutig heraus, dass in den schutzbedürftigen Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Landwirtschaft, für Waldfunktionen und Forstwirtschaft, für den Bodenschutz, für die Wasserwirtschaft und für die Erholung naturbezogene Nutzungen und die Erfüllung ökologischer Funktionen Vorrang vor anderen haben, vor allem baulichen Nutzungen.
- Entsprechend Nr. 5.1.4 LEP 2002 sind auf der Ebene der Bauleitplanung weitere Ergänzungen des Freiraumverbunds möglich. Das Baugesetzbuch stellt den Gemeinden ein Instrumentarium zum Schutz von Freiflächen zur Verfügung, welches es ermöglicht, den Freiraumverbund bis in die Siedlungen hinein zu verästeln.

4.2 Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee

In den Regionalplänen werden zum Schutz von Naturgütern, naturbezogenen Nutzungen und ökologischen Funktionen vor anderen Nutzungsarten oder Flächeninanspruchnahmen Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Schutzbedürftige Bereiche ausgewiesen. Regionalpläne konkretisieren und ergänzen die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume im Freiraumverbund. Die Aussagen des Landesentwicklungsplans werden durch die Regionalplanung konkretisiert.

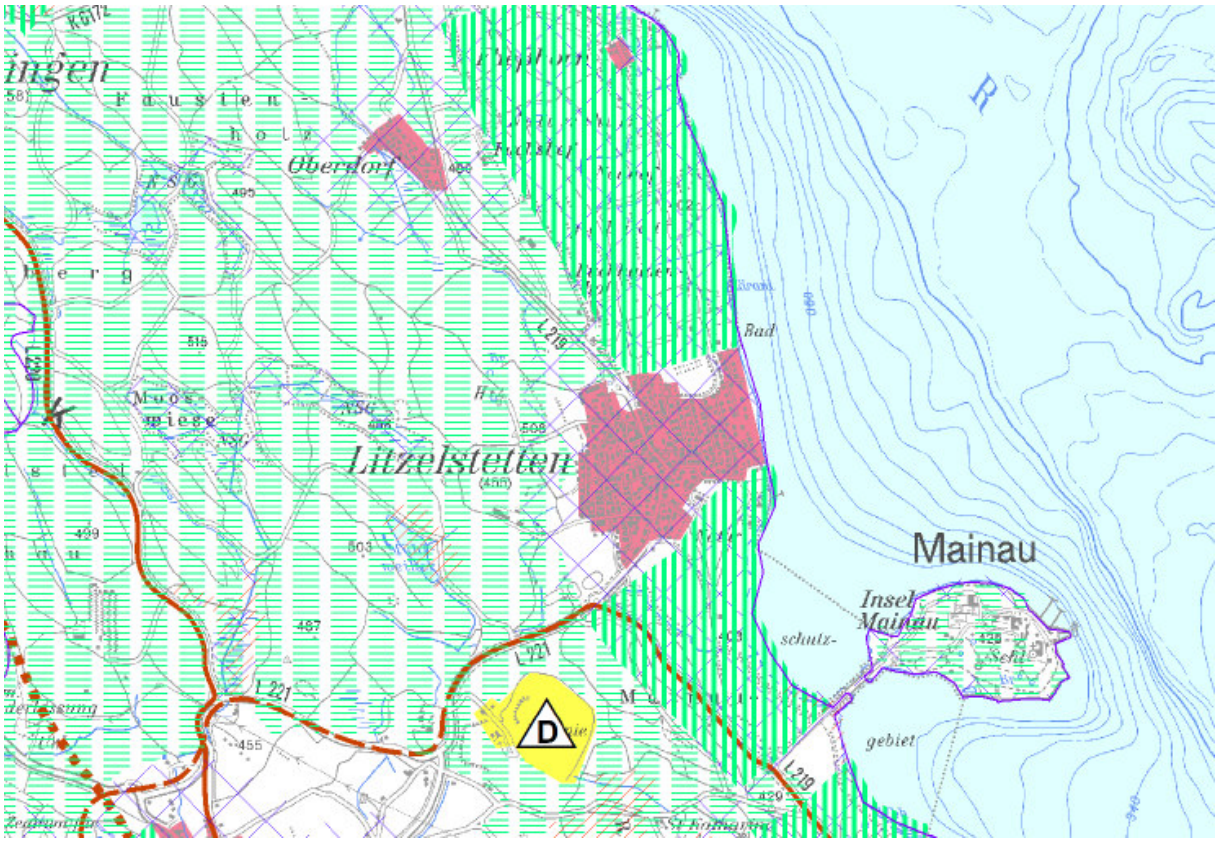
Im Regionalplan 2000 werden für die regionale Siedlungsstruktur folgende für das Plangebiet relevante Grundsätze formuliert:

Für den Bedarf aus Wohn- und Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen ist die regionale Siedlungsstruktur so weiterzuentwickeln, dass der in Kap. 2.0.1 festgehaltene Grundsatz „Erhaltung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes“ beachtet wird.

Zur Erhaltung des Bodensee-Uferbereichs als bedeutender Erholungs- und empfindlicher ökologischer Raum und zur Vermeidung von Überlastungserscheinungen soll in den Abschnitten Radolfzell a. B. – Konstanz und Stockach (-Überlingen) gemäß Kapitel 2.2.3 des Regionalplans 2000 für den Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Dienstleistungseinrichtungen die Siedlungsentwicklung im Innenbereich und in seeabgewandten Bereichen der Zentralorte und in anderen geeigneten Orten erfolgen.

Zudem liegt das Plangebiet „Im Loh“ in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG), wie in der Raumnutzungskarte Ost des Regionalplans Hochrhein-Bodensee dargestellt.

Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee



Regionale Freiraumstruktur

Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1)

Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)

Regionaler Grünzug Nr. 3.1.1 Regionalplan Hochrhein Bodensee

Litzelstetten ist westlich von einem regionalen Grünzug umgeben. Die regionalen Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraumes und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. Sie nehmen in Verbindung mit den schutzbedürftigen Bereichen ökologische Ausgleichsfunktionen dort wahr, wo ökologische Funktionen, die Landwirtschaft oder Naherholungsgebiete durch die Siedlungsentwicklung gefährdet sind. In den Grünzügen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln. Nutzungen in den Grenzen dürfen diesem Ziel nicht widersprechen. In regionalen Grünzügen findet eine Besiedlung nicht statt.

Regionaler Grünzäsur Nr. 3.1.2 Regionalplan Hochrhein Bodensee

Im Süd-Osten grenzt das Plangebiet an die Grünzäsur Nr. 4 Litzelstetten und Mainau. Im Norden ist Litzelstetten durch die Grünzäsur Nr. 5 Dingelsdorf und

Litzelstetten abgegrenzt (Raumnutzungskarte Ost und Kapitel 3.1 Regionalplan 2000).

Grünzäsuren sind regional bedeutsame Freihaltezonen. Durch sie soll der Tendenz des Zusammenwachsens von Orten entgegengewirkt und eine Gliederung der Siedlungstätigkeit erreicht werden. Neben dieser städtebaulich-ästhetischen Funktion erfüllen die Grünzäsuren wichtige Aufgaben für die Naherholung. Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit einer starken Überformung oder Versiegelung der Landschaft in den Entwicklungsachsen und Entwicklungsorten die ökologischen Funktionen zunehmend wichtiger (Natur- und Landschaftsschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Schutz regional bedeutsamer Biotope). Grundlage für die Ausweisung bilden jeweils mehrere Kriterien zusammen. Fast alle Grünzäsuren der Region stellen wichtige Freiräume für den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsgebiete dar. Darüber hinaus stellen sie die Verbindung zu den Grünzügen und über sie zu den Frischluftentstehungsgebieten her. Dies zeigt, dass Grünzäsuren in einem funktionalen Zusammenhang mit den regionalen Grünzügen (PS 3.1.1) stehen und sich in ihren Funktionen ergänzen.

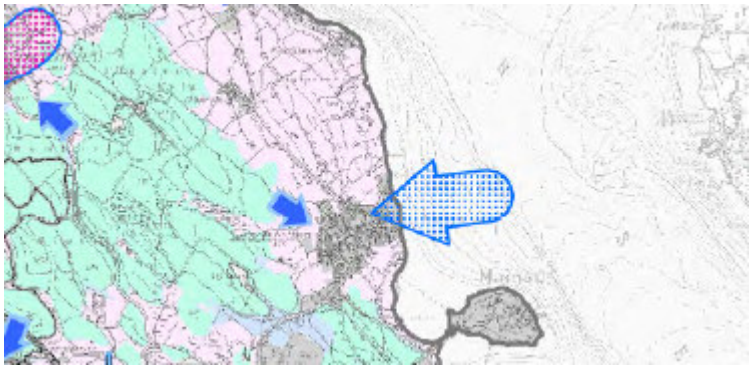
<u>Ausschnitt Tabelle Grünzäsuren aus dem Regionalplan Hochrhein Bodensee sowie die Kriterien, die für ihre siedlungsbegrenzende Ausweisung bestimmend sind.</u>

Tabelle 3.1.2-2 Funktion der Grünzäsuren

		Fachliche Übernahme			Sicherung			Qualitativer und quantitativer Grundwasserschutz		Sicherung			
Nr	Grünzäsur zwischen	NSG ND	LSG	WSG	Landwirtschaft/ Bodenertragsfähigkeit	Erholung	Wald	GW-schonbereiche	GW-Neubildung/Verschmutzung (Grundwassernutzung)	Oberflächenwasser Nat. Retention	Luftaustauschprozesse	Biotope	Landschaftsstruktur
1	Wallhausen und Dettingen	X	X	X	X	X			(X)		X	X	X
2	Wallhausen und Dingelsdorf	X	X		X	X			(X)		X	X	X
3	Dingelsdorf und Litzelstetten	X	X		X	X			(X)		X	X	X
4	Litzelstetten und Mainau	X	X	X	X	X			(X)		X	X	X
5	Mainau und KN-Egg	X	X	X		X	X		(X)		X	X	X
6	Konstanz und Egg				X	X					X		X

4.3 Landschaftsrahmenplan Hochrhein Bodensee

In Karte 4 c Schutzgut Klima und Luft sind die Luftzirkulations- und Hangwindsysteme für Litzelstetten dargestellt.



Sicherung und Entwicklung

der Hangwindsysteme [1, 2, 3]
Offenland im hängigen Gelände ermöglicht den ungehinderten Abfluss von Kalt- und Frischluft. Offene, unbebaute Hangbereiche sind in räumlicher Nachbarschaft zu Siedlungskörpern zur Erhaltung und Aufwertung der klimatischen Situation im Stadtrandbereich von Bedeutung. Dies gilt insb. für Vorbergzone, Hegau, Bodanrück und Hochrheintal.

der Luftzirkulationssysteme [1, 2, 3]
Luftaustauschprozesse sind von sehr hoher Bedeutung für Lufthygiene und Klima, v.a. in größeren Siedlungsbereichen. Im Vordergrund stehen hierbei die Talwindsysteme, die den Siedlungen Frisch- und Kaltluft zuführen. Am Bodenseeufer hat der Seewind positiven Einfluss auf die Wirkungsräume.

4.4 FNP 2010

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (2010) sind im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft bzw. im Randbereich Flächen für Wald dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB).

Für die Neuausweisung von Siedlungsflächen im Flächennutzungsplan 2010 wurden landschaftsplanerische Voruntersuchungen durchgeführt. Für die Siedlungsentwicklung des Ortsteils Litzelstetten wurden fünf Gebiete, darunter das Plangebiet untersucht. Der Ortschaftsrat Litzelstetten hat bereits am 10. Oktober 1995 im Rahmen der Fortschreibung Flächennutzungsplan – Siedlungsleitbild abgestimmt, dass er auf eine Bebauung im Untersuchungsgebiet V: „Am Heiligenhölzle“ (heute Im Loh) verzichtet. Der Technische und Umweltausschuss hat im Zuge der Fortschreibung FNP bereits am 13.07.1995 dem Siedlungsleitbild nur seeabgewandt zu bauen, zugestimmt. Dem gesamten Siedlungskonzept FNP – LP stimmte der Gemeinderat am 29.Februar 1996 zu.

4.5 Landschaftsplan 2010

Im Landschaftsplan des Verwaltungsraums der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (2010) ist das o.g. Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft / Ackerland und im Randbereich als Fläche für Forstwirtschaft / Wald ausgewiesen.

Die Fläche „Im Loh“ (Im Heiligenhölzle) wurde hinsichtlich der Eingriffsempfindlichkeit bezüglich der Offenhaltung der Sichtbezüge zur Mainau, der engen Benachbarung besonders geschützter Biotope (§ 24a LNatSchG BW - aktuell § 30 BNatSchG und § 32 LNatSchG BW) und des Vorrangs für den Ackerbau (Kap. C, 1.1.4) hoch bewertet.

Quelle: Auszug aus LP2010 – Untersuchungen zur Siedlungsentwicklung

LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE BEWERTUNG DER GEPLANTEN BAUGEBIETE

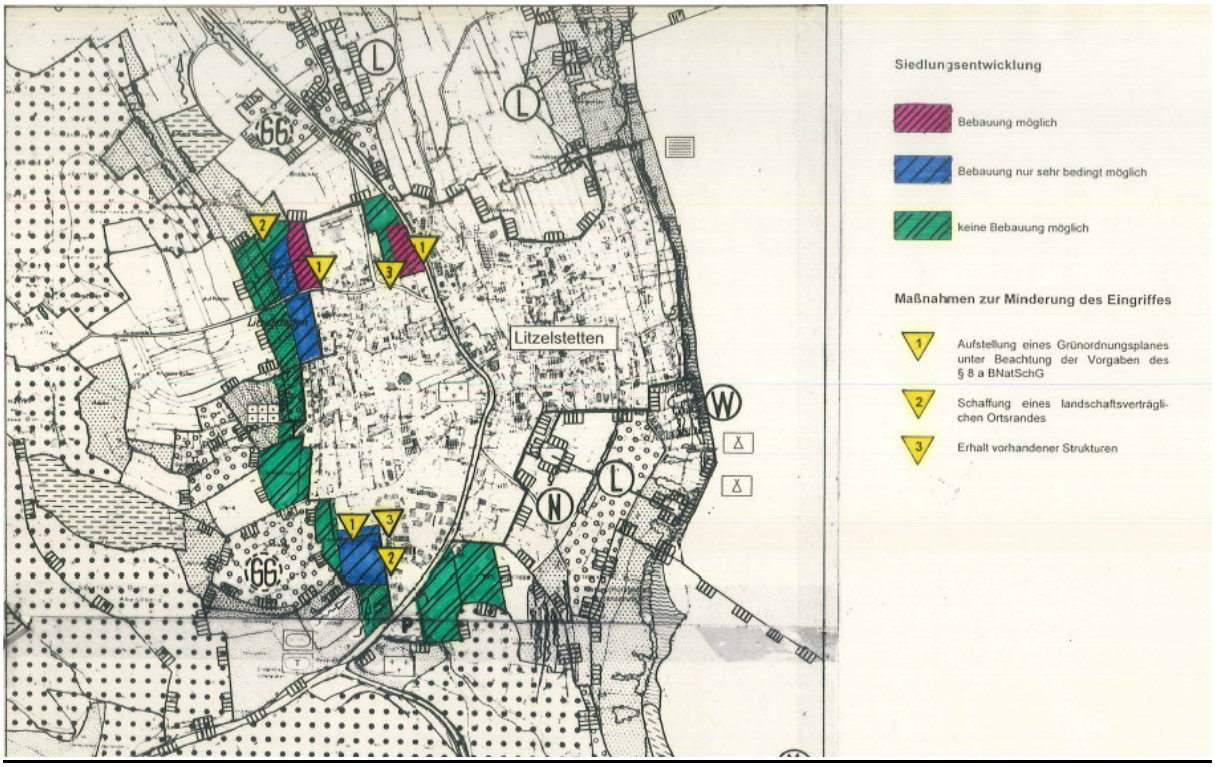
ORTSTEIL: **Litzelstetten**
UNTERSUCHUNGSGEBIET: **V, „Am Heiligenhölzle“**
GRÖSSE DES GEBIETS: **3,2 ha**

LANDSCHAFTSPOTENTIALE	BESTANDS-BEWERTUNG			EINGRIFFSEMP-FINDLICHKEIT			ERLÄUTERUNGEN
ERHOLUNGS- UND ERLEBNISPOTENTIAL LANDSCHAFTSBILD	++			++			exponierte Lage, Seesicht, Mainau, Hohenegg in enger Benachbarung, Wald mit gut ausgebildetem Trauf
BIOÖKOLOGISCHES POTENTIAL	++			++			besonders geschütztes Biotop (§ 24 a NatSchG) in enger Benachbarung, wertvolle lineare Strukturen (Hecken, Böschungen); Strukturreichtum, Pufferfunktion zwischen Wald und Siedlung
BIOTISCHES ERTRAGS-POTENTIAL	++	+		++	+		Vorrang für Ackerbau und kaltluftgefährdeter Sonderkulturen, Vorrangflur I u. II.
GEOLOGIE- UND BODEN-POTENTIAL		+			+		Lehmböden, mittlere Puffereigenschaft bzgl. Schadstoffen, Erosionsgefahr, da Hanglage, Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung
HYDROLOGIE		+	0		+	0	kein erschließbares Grundwasser, mit Hangschichtwasser ist zu rechnen, geringe Eigenschaft als Retentionsfläche (Oberflächenabfluss)
KLIMAPOTENTIAL	++	+				0	Verlust klimaaktiver Flächen, keine Auswirkung auf Siedlung
WOHNUMFELD - Lärmimmission - Schadstoffimmission	++ ++	+ +				0 0	Kreisstraße in enger Benachbarung

VORBELASTUNGEN: Seeseitige Ortsansicht ist durch intensive Siedlungserweiterung stark beeinträchtigt; Verlärmung durch Kreisstraße

GESAMTURTEIL: Verzicht auf Bebauung

Auszug Siedlungskonzept für Litzelstetten 1995



4.6 Bebauungspläne

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Friedhof Litzelstetten“ (1982) an das Plangebiet. Im Norden wird es durch den Bebauungsplan „Litzelstetten-Ost, 3. Änderung (Augustaweg)“ (1998) und westlich durch den Bebauungsplan „Am Konstanzer Weg, Litzelstetten“ (1983) begrenzt.

4.7 Stadtentwicklung

Handlungsprogramm Wohnen

Konstanz zählt zu den Wachstumsstädten in Deutschland mit der Folge, dass Mieten und Kaufpreise deutlich steigen. Konstanz ist eine Schwarmstadt mit hoher Zuwanderung mit der Gefahr der sozialen Entmischung. Der Gemeinderat hat deshalb am 24.07.2014 das Handlungsprogramm Wohnen für Konstanz beschlossen. Hierbei handelt es sich um ein städtebauliches Programm, welches den Rahmen für die wohnungspolitischen Ziele und Maßnahmen der Stadt Konstanz als Grundlage für die Bauleitplanung und andere Maßnahmen bildet mit dem Ziel, bezahlbare Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen

Es beinhaltet zur Deckung des Wohnungsbedarfs der Stadt Konstanz die Fertigstellung von ca. 5.300 Wohneinheiten für den Zeitraum von 2011 bis 2030 und besteht aus zwei Handlungsfeldern, Handlungsfeld I beinhaltet die Bausteine zur Quantitätssicherung und Handlungsfeld II die Bausteine zur sozialen Stabilität und Qualitätssicherung.

Die Stadt Konstanz verfügt über ein Reserveflächenpotenzial von 97 ha, das für Wohnnutzung geeignet ist (Stand 2013). Hiervon bilden 60 % Flächennutzungsplanflächen und 40 % Baulücken, nicht umgesetzte Bebauungspläne, Brachen und Konversionen. Hinzu kommen bebaute Flächen mit Umstrukturierungspotenzial, die in diesem Reserveflächenpotenzial nicht enthalten sind.

Die größeren im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungserweiterungsflächen stehen erst mittel- bis langfristig zur Verfügung, da deren Planungsbeginn den Abschluss der Grunderwerbsverhandlungen voraussetzt. Aus diesem Grund wurde die Verwaltung beauftragt, die Siedlungsränder der Kernstadt und der Ortschaften auf kleinere Erweiterungsarrondierungen zu untersuchen.

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

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

Im Ergebnis sind folgende fünf Standorte für Siedlungsarrondierungsflächen geeignet, die insgesamt über eine Fläche von 6,8 ha verfügen:

- Christiani Wiesen in Petershausen Ost
- Fohrenbühlweg in Staad
- Marienweg in Litzelstetten

- Steinrennen II in Dingelsdorf
- Ziegelhütte in Wallhausen

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzungen des Regional- und Flächennutzungsplanes soll die Siedlungsentwicklung primär in der Kernstadt mit den hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Mit den fünf ausgewählten kleineren Arrondierungsflächen steht den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt zusätzliche Wohnbaufläche zur Verfügung.
Die Auswahl der Standorte erfolgte auf Grundlage der o.a. Prüfkriterien und in Abhängigkeit zu vorhandenen Baulandreserven in den einzelnen Stadtteilen. Alle Ortsteile verfügen über Baulücken, die gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu entwickeln sind. Diese Entwicklung hat weiterhin hohe Priorität. Da der direkte Zugriff auf die Baulücken fehlt, werden die o.a. Siedlungsarrondierungsflächen dann entwickelt, wenn das Grunderwerbsmodell der Stadt Konstanz steht. Mit dieser Planungsstrategie hat die Stadt Konstanz die Möglichkeit, zielgruppenorientiert bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien bereitzustellen. Das Handlungsprogramm Wohnen verfolgt das Ziel, die verschiedenen Preissegmente (unteres, mittleres, oberes) in allen Stadtteilen unterzubringen. Damit wird eine soziale Durchmischung der Quartiere angestrebt, auch im Hinblick auf die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen. Über Kaufverträge und städtebauliche Verträge wird die Zielgruppenbindung zur sozialen Mischung in den Quartieren gesichert.
Entwicklungsplanerisches Ziel ist, durch die gleichmäßige Verteilung der Arrondierungsfläche auf die Stadtteile die vorhandene Infrastrukturversorgung zu erhalten und eine dezentrale Versorgungsstruktur zu sichern. Jeder Stadtteil erhielt daher nur eine Siedlungserweiterungsfläche.

In Litzelstetten wurde das Gebiet Marienweg ausgewählt. An diesem Standort wird der Siedlungsrand sinnvoll arrondiert, landschaftsschützende Belange sind hier nicht berührt. Für das ca. 1,5 ha große Gebiet zwischen Marienweg und Martin-Schleyer- Straße mit ca. 80 WE für junge Familien wird aktuell ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die ausgewählten fünf Arrondierungsflächen wurden mit dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Das Regierungspräsidium hat dem Erweiterungsbedarf und den Flächen zugestimmt.

Der Gemeinderat hat am 18.01.2018 die Anpassungen zur Evaluation Handlungsprogramm Wohnen beschlossen. Aufgrund der anhaltenden dynamischen Bevölkerungsentwicklung und des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes ist für den Zeitraum 2016 bis 2035 die Fertigstellung von rund 7.900 Wohneinheiten geplant. Der Evaluation liegen eine aktuelle Wohnungsbedarfsprognose, ein Monitoring der Preis- und Qualitätssegmente, eine Studie zu den Sickereffekten des Wohnungsneubaus und das Dichtekonzept 2016/2017 zugrunde.
Konstanz hat sich durch Zuzüge dynamischer entwickelt als in der Nachfrageprognose 2013 prognostiziert. Hierzu zählt auch der Zusatzbedarf für Flüchtlinge, welcher in der Prognose 2013 nicht absehbar war.
Der prognostizierte Bedarf von 7.900 Wohnungen kann im Wesentlichen mit den vorhandenen Flächen im Flächennutzungsplan und den bereits 2014 beschlossenen Arrondierungsflächen (siehe Seite 13) gedeckt werden. Voraussetzung ist, dass die städtischen Grunderwerbsverhandlungen weiterhin so positiv laufen, die Planungen zeitnah umgesetzt und die genehmigten Bauvorhaben zeitnah fertiggestellt werden.
Die Baulandpotenziale im Innen- und Außenbereich sind dem Planungsprogramm des Handlungsprogramms Wohnen zu entnehmen. Innen- und Außenentwicklung werden wie bereits 2014 beschlossen parallel fortgeführt, wobei in der Außenentwicklung für die Realisierung des im Flächennutzungsplan 2010 vorhandenen Flächenpotenzials für das große Gebiet „Nördlich Hafner“ 2016 eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet wurde. Mit seinen rund 2550 Wohneinheiten bildet die Fläche „Nördlich Hafner“ einen Schwerpunkt zur Bedarfsdeckung der bis 2035 erforderlichen 7.900 Wohnungen.
Die geplanten 7.900 Wohnungen lösen keinen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt aus.
Das Plangebiet „Im Loh“ ist wie in der ursprünglichen Fassung (1998, Siedlungskonzept FNP - LP) auch in der Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen daraufhin geprüft worden, ob es als Wohnfläche entsprechend der ge-

nannten Kriterien in Betracht kommt. Im Handlungsprogramm Wohnen wurden 2014 auf der gesamten Gemarkung Konstanz eine Vielzahl von Flächen nochmals untersucht, u.a. auch die Randbereiche in Litzelstetten. Aus dieser Vielzahl hat wurden die 5 Flächen, u.a. Marienweg in Litzelstetten als Erweiterungsfläche empfohlen, die aktuell bereits planerisch in der Umsetzung sich befinde. Aufgrund der o.g. Prüfungen wurde es 1998, 2014 und 2016 nicht als Wohnfläche bzw. Siedlungsarrondierungsfläche vorgesehen, da andere Flächen geeigneter waren. Das Plangebiet schied unter anderem mit der Empfehlung „Offenhaltung der Sichtbezüge“ aus. Das Gebiet wurde wie folgt bewertet.:

Konstanz – Litzelstetten: Im Loh

LANDSCHAFTSPOTENTIALE	BESTANDS-BEWERTUNG			EINGRIFFSEMP-FINDLICHKEIT			ERLÄUTERUNGEN
Bioökologisches Potential (Biotopqualität, Wiederherstellbarkeit, Artenreichtum, Vorkommen seltener und geschützter Arten, wertvolles Element für Biotopvernetzungsmaßnahmen / Entwicklungsfähigkeit		+		++	+		Teilflächen von Im Loh liegt in Grünzäsur; faunistische Erhebungen liegen nicht vor. In enger Nachbarschaft LSG, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Geschützte Biotope
Biotisches Ertragspotential (Land- und Forstwirtschaft)		+			+		meist gute bis sehr gute Eignung für Ackerbau einschl. Kaltluftempfindlicher Sonderkulturen - Vorrangflur 2
Geologie- und Bodenpotential Empfindlichkeit der Bodenstruktur (Erosionsgefahr, Puffereigenschaften bezüglich Schadstoffe), geologisch wertvolle Elemente, Grad der Kontamination infolge Schadstoffen.	++	+			+		Hohe Filter- und Puffereigenschaften bezüglich Schadstoffen, Lehmböden Würmeiszeitliche Grundmoräne
Hydrologie Kriterien für Grundwasser: natürliche und künstliche Belastungen, Grundwasserneubildungsrate, Deck- und Filterschichten, Wasserschutzgebiete. Kriterien für Oberflächenwasser: Gewässernutzung (Trinkwasser, Brauchwasser, Fischerei), Retentionsgebiete, einwirkende Faktoren sind Neigung der Hänge, Bodenbeschaffenheit, angrenzende Flächennutzungen, Uferverbauung und Sohlbeschaffenheit.		+	0		+	0	Mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Keine Oberflächengewässer vorhanden
Klimapotential Lokalklima, Frischluftregenerations- und Entstehungsflächen, Kaltluftleitbahnen	++	+			+		Frischluft und Kaltluftenstehungsgebiet, Abflussrichtung See Bebauung Barriere für Kaltluftabfluss (Luftleitbahn)
Erholungs- und Erlebnispotential / Orts- und Landschaftsbild Naturnähe des Erholungsraumes, Landschaftsbild, Seesicht, Einsehbarkeit, Ortsbild, Ortsrandgestaltung, Reliefenergie, Ausstattung, Erreichbarkeit, Schutzstatus	++			++			Hohe Bedeutung für das Wohnumfeld als siedlungsnahe Grünstruktur Wertvoller Ortsrand mit Blickbeziehungen zum Überlinger See, Insel Mainau; Standort von touristischer Bedeutung Grünzäsur
Kultur- und sonstige Sachgüter			0			0	
Immissionen Einschätzung (maßgeblich Lärm, auch Luft und Strahlung, sofern besondere Verhältnisse)	++	+				0	Verkehrslärm

VORBELASTUNGEN: Seeseitige Ortsansicht ist durch intensive Siedlungserweiterungen bereits stark beeinträchtigt. Verkehrslärm - Kreisstraße
GESAMTURTEIL: Verzicht auf Bebauung! Bereits im FNP 2010 / LP 2010 wurde diese Fläche als nicht bebaubar bewertet (widerspricht dem Siedlungsleitbild). Im Umfeld naturschutzfachlich sehr hochwertige Landschaft (FFH, Vogelschutz, Landschaftsschutzgebiet, Geschützte Biotope, Kaltluftschneise)
EMPFEHLUNGEN: Offenhaltung der Sichtbezüge!
UND AUFLAGEN Erhebung der Fauna (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen, Höhlenbewohner – alte Obstbäume) durchzuführen.

Eine Bebauung würde auch dem Grundsatz der seeabgewandten Siedlungsentwicklung widersprechen. Wie oben bereits ausführlich in Kapitel Nr. 4.1 im LEP 2002 zitiert wurden (die Lenkung der Siedlungsentwicklung vorrangig in das angrenzende Hinterland zur Milderung des Siedlungsdrucks im Uferbereich sowie die Lenkung der Siedlungsentwicklung innerhalb des Uferbereichs auf geeignete seeabgewandte Standorte) durch die Beschlüsse des Gemeinderates diesem Rechnung getragen. Ebenso sind in Kap. Nr. 4.2 die Grundsätze des Regionalplanes 2000 ausführlich zitiert, u.a. sind zur Erhaltung des Bodensee-Uferbereichs als bedeutender Erholungs- und empfindlicher ökologischer Raum und zur Vermeidung von Überlastungserscheinungen in den Abschnitten

Radolfzell a. B. – Konstanz und Stockach (-Überlingen) gemäß Kapitel 2.2.3 des Regionalplans 2000 für den Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Dienstleistungseinrichtungen die Siedlungsentwicklung im Innenbereich und in **seeabgewandten** Bereichen der Zentralorte und in anderen geeigneten Orten zu erfolgen.

5 Verfahren

5.1 Qualifizierter/einfacher Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird unter Durchführung einer Umweltprüfung mit Darstellung in einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält für die bebauten Grundstücke Festsetzungen zu Art (WA), Maß einer baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen. sodass es sich in den bereits bebauten Teilbereichen um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB handelt.
Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist entbehrlich für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1, wenn das vom BPlan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist.
Die nicht überbauten Grundstücke enthalten keine Festsetzungen mit den Merkmalen für einen qualifizierten Bebauungsplan und unterliegen in diesen Bereichen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben gemäß § 30 i.V.m. § 35 BauGB.

5.2 Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.10.2015 nach Vorberatung im Ortschaftsrat Litzelstetten und im Technischen und Umweltausschuss gefasst.

Zudem wurde in dieser Sitzung der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Satzung über die Veränderungssperre wurden am 20.10.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.03.2017 bis 31.03.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Offenlage zu der frühzeitigen Beteiligung gingen insgesamt 70 Stellungnahmen ein. Neben den Befürwortern für eine Bebauung ergab sich eine große Resonanz im Hinblick auf den Erhalt des Landschaftsbilds und der Bedeutung der Flächen für den Ortseingang Litzelstetten zur Freihaltung von einer Bebauung.

Gegen die vorgesehene Planung mit den o.g. Zielsetzungen ergaben sich durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken, vielmehr wurde die Planung durch den Regionalverband Hochrhein-Bodensee aus regionaler Sicht und durch das Regierungspräsidiums Freiburg, Referat Naturschutz und Landschaftspflege, begrüßt.

Mit Beschluss vom 27.09.2018 wurde die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre bis einschließlich 19.10.2019 verlängert und im Amtsblatt der Stadt Konstanz vom 04.10.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.10.2018 bis 03.11.2018 durchgeführt.

Insgesamt 72 Stellungnahmen sind aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgegangen. Neben den Befürworten für eine Bebauung der Fläche haben sich mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stellungnahmen für eine Freihaltung der Fläche und deren Erhalt als Grünfläche bzw. deren landschaftliche Nutzung ausgesprochen. Zu den Festsetzungen bezogen auf die bereits bebauten Grundstücke sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist eine Stellungnahme des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee eingegangen, die die Aufstellung des Bebauungsplans begrüßt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.05.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

6 Bestandsbeschreibung

6.1 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Große Teile des östlich angrenzenden strukturreichen Landschaftsraums mit artenreichen Wiesen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen sind als FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet und geschützte Biotope geschützt. Die südliche und östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“.

Die Wiesen- und Ackerflächen sind ein Puffer zwischen den Schutzgebieten und dem Siedlungsgebiet und liegen in einem Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet und fungieren als Kaltluftleitbahn mit höchster Wertigkeit. Das Gebiet dient als Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Von besonderer Bedeutung sind die Lage und das offene Landschaftsbild des Gebietes. Das Plangebiet prägt das charakteristische Ortsbild Litzelstettens und erfüllt eine identifikationsbildende Funktion für die Anwohner und Besucher des Ortes, da es eines der wenigen siedlungsnahen Gebiete Litzelstettens ist, welches Blickbeziehungen zum Überlinger See, der Insel Mainau und den Alpen bei klarer Sicht ermöglicht. Aus diesem Grund führt auch oberhalb des Planungsgebietes der Premiumwanderweg Seegang an diesem Gebiet entlang. Durch eine Bebauung geht die Seesicht verloren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Jedoch besitzen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen und dienen der Niederschlagswasserretention und tragen somit zum Grundwasserschutz bei.

6.2 Vorbelastungen Lärm

In einem Lärmgutachten für das potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet „Marienweg“, welches ebenfalls an der Hauptstraße L 219 liegt, wurde an der Hauptstraße eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Straßenverkehr festgestellt. Dies ist analog im Plangebiet „Im Loh“ zu erwarten, da

das Plangebiet nördlich durch die L 221 begrenzt wird, welche die Ortsdurchfahrt für Litzelstetten darstellt (siehe hierzu auch 7.1.7).

7 Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll die im Bestand ausgeübte Wohnnutzung gesichert werden. Mit dem Ausschluss der vorgenannten nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll dem sensiblen Standort zum Schutz vor einer Nutzungsintensivierung Rechnung getragen werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Zusammenwirken mit den überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass den Zielsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Wahrung der Blickbeziehungen und der Kaltluftabflüsse, Rechnung getragen wird. Der Rahmen der zulässigen Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung.

7.1.2.1 Zulässige Gebäudehöhe, § 18 BauNVO)

Die festgesetzten First- und Traufhöhen nehmen die Höhen des vorhandenen Bestandes auf und begrenzen die Erhöhung des Bestandes im Sinn der Zielsetzungen des Bebauungsplans.

7.1.2.2 Zulässige Grundfläche (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Mit den jeweils festgesetzten Grundflächen je Baugrundstück wird die jeweils zulässige Grundfläche analog des Bestandes innerhalb der überbaubaren Fläche begrenzt. Änderungen im Grundstückszuschnitt sind nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche wird die bauliche Entwicklung analog des Bestandes gesichert ohne einer Modernisierung entgegenzustehen.

7.1.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z), § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse steht im Zusammenhang mit der im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplans vorgenommenen Höhenbegrenzung der Gebäude und lehnt sich an die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld an.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Planeintrag ausgewiesenen Baufenster bilden den Standort der Bestandsgebäude ab und gewährleisten, dass sich die Bebauung im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht in die Fläche weiterentwickeln.

7.1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) orientiert sich am Gebäudebestand und dient als unterer Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Damit bleiben auch im Falle eines Neubaus die Höhenlagen des Bestandes im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

7.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Für das Planungsgebiet „Im Loh“ wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erhaltung der Sichtbeziehungen von der Hauptstraße Litzelstettens und der Waldemar-Besson-Straße im westlichen Abschnitt zum Bodensee geschaffen. Darüber hinaus wird eine ökologisch wertvolle Kaltluftschneise gesichert. Diese dient als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet, welches einen hohen Stellenwert für die stadtklimatischen Bedingungen einnimmt. Auf der privaten Grünfläche ist eine bauliche Nutzung aus denselben Gründen ebenfalls nicht zulässig.

Der südwestliche Teil des Planungsgebietes ist keine von der Bebauung freizuhaltende Fläche, da eine nach den § 35 BauGB zulässige Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf o.g. Sichtbeziehung und Kaltluftschneise hätte.

7.1.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

a) Festsetzung Flächen für die Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB sind insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan des Verwaltungsraums der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ als Ackerland ausgewiesen.

Im Bestand werden die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet als Streuobstwiese, Fettwiese mittlerer Standorte und Acker genutzt.

Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

„Ziel der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans und des Erlasses einer Veränderungssperre ist der Erhalt der Nutzung als Grünland/ landwirtschaftliche Fläche.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2010 als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg sind die Flächen weitgehend als Vorrangflur Stufe II dargestellt. Es handelt sich dabei um überwiegend landbauwürdige Flächen mit mittleren bis guten Boden, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

Von Seiten des Amts für Landwirtschaft bestehen daher keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.“

Die Wirtschaftsfunktionenkarte des Landes Baden-Württemberg grenzt landwirtschaftliche Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den land-

wirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Danach umfasst die Vorrangflur II überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Mit der Festsetzung Flächen für die Landwirtschaft soll die landwirtschaftliche Nutzung der im zeichnerischen Teil mit Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen im Sinne einer Vorrangflur II gesichert werden.

b) Festsetzung Flächen für Wald

Ein Teil südlichen Plangebiets erfasst die Randzone des Mischbestandes aus Laub- und Nadelbäumen (siehe Umweltbericht Nr. 2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale).

Stellungnahme der Forstverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:

„Der Bebauungsplan „Im Loh" umfasst ca. 2,6 ha. Innerhalb des Plangebietes sind im Süden und Südwesten Waldflächen auf fast allen Flurstücken enthalten. Es handelt sich überwiegend um Waldränder des angrenzenden großen Waldgebietes. Sollte der Wald durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, so ist dafür eine Waldumwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG erforderlich. Das Kreisforstamt hat deshalb bei Berücksichtigung der o.g. forstfachlichen und -rechtlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.“

Dieses große Waldgebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und deren im Plangebiet gelegenen Waldränder sollen aus diesem Grund im Bestand erhalten bleiben und mit der Festsetzung Flächen für Wald gesichert werden.

7.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund einer hohen Verkehrsstärke und eines geringen Abstands zur Landesstraße ergeben sich voraussichtlich Überschreitungen der Orientierungswerte entsprechend der DIN-18005. Da die Bebauung im Bestand besteht ist der Nachweis im Falle eines Neubaus im Bauantragsverfahren zu führen. Aufgrund der innerstädtischen Situation sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvoll umsetzbar. Es werden deshalb Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

festgesetzt und es wird unter den Hinweisen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Empfehlung ausgesprochen, nach Möglichkeit Außenwohnbereiche an der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, sodass eine Nutzung unter (lärm-) medizinischen Aspekten möglich ist.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 – 4 leiten sich aus dem Bestand ab und dienen in dieser sensiblen Ortsrandlage der Erhaltung des regional typischen Ortsbildes, insbesondere mit den Festlegungen der Materialien, Gestaltung der Außenwandoberfläche, der Dachform Satteldach und dessen Neigung und der Gestaltung von Dachgaupen.

8 Abwägung öffentlicher und privater Belange, insbesondere die Belange der Grundstückseigentümer

Gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

8.1 Öffentliche Belange

a) Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Darstellung im Landschaftsplan (§ 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB
Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Zu der Ableitung der Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans wird insbesondere auf die Nr. 4 dieser Begründung und auf den Umweltbericht, insbesondere Nr. 6.1 (Bedeutung der Sichtbeziehungen, Nr. 6.6 Klima und Luft, Kaltluftabflüsse, 6.7 Sichtbeziehungen) verwiesen.

Die aus den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses abgeleitete Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Fachplanungen. Das Plangebiet bildet zudem den Übergang vom Siedlungsbereich in die Grünzäsur des Regionalplans.

Das Plangebiet wurde sowohl im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans 2010 als auch im Zuge der Entwicklung des Handlungsprogramms Wohnen als Alternativstandort bewertet und zur Deckung des Bedarfs aufgrund seiner Höherwertigkeit nicht als Entwicklungsfläche für Bauland eingestuft.

b) Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB); Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

Nach § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept Handlungsprogramm Wohnen steht entsprechend § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauGB im Kontext zu den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie der Bevölkerungsentwicklung einschließlich eines aktuell 2017 neu prognostizierten Bedarfs an Anschlussunterbringungen für Flüchtlinge. Hierzu gehört ein Programm, welche Flächen bis 2035 zur Entwicklung notwendig sind, sowie die Alternativenprüfung von Standorten, die sich sowohl an den übergeordneten Planungen, den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Darstellung des Landschaftsplans im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 7 g) BauGB orientiert. Mit der Entwicklung von Baugebieten aufgrund des Handlungsprogramms Wohnen wurde mit der Einleitung von Bebauungsplanverfahren in den Ortsteilen von Konstanz -so auch in Litzelstetten (Marienweg) bereits begonnen.

Zusätzliche Flächenentwicklungen im Außenbereich außerhalb dieses Planungsprogramms dürfte zum aktuellen Stand bereits nicht im Einklang mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB stehen, jedenfalls gewichtet die Stadt die Belange, die gegen eine weitere Bebauung im Plangebiet sprechen, höher.

c) Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB / Anschlussunterbringung

Mit der Ergänzung des § 1 Absatz 6 Nr. 13 BauGB sollen die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrende und ihrer Unterbringung ausdrücklich zu Belangen erklärt werden, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der Vorschlag entspricht aus Sicht der Bundesregierung inhaltlich Artikel 1 § 1 des Gesetzentwurfs des Bundesrates, soll jedoch aufgrund des eher klarstellenden Charakters der Regelung bundesweit und unbefristet gelten und in das System des Bauplanungsrechts eingepasst werden.“ (BT-Drs. 18/2752 S. 11).

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB geforderte „Unterbringung“ in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften ist nicht dem allgemeinen „Wohnen“ zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine „wohnähnliche Nutzung“ in den zur Unterbringung bestimmten Unterkünften.

Ob darunter auch die Anschlussunterbringung für bereits anerkannte Flüchtlinge zu verstehen ist, kann offenbleiben, da die Flüchtlinge für die Dauer eines berechtigten Aufenthalts in einer Gemeinde zu deren „Bevölkerung“ gehören und ihre Belange daher, wenn nicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB, nach § 1 Abs.6 Nr. 2 zu berücksichtigen sind. Entsprechend hat die Stadt die erforderlichen Kapazitäten für die Anschlussunterbringung bereits im Handlungsprogramm Wohnen berücksichtigt, siehe zuvor. Da bei der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen jedenfalls die Belange der Flüchtlinge selbst nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 zu berücksichtigen sind, werden im Folgenden ergänzend auch die Belange der Anschlussunterbringung behandelt.

Infolge des großen Flüchtlingszustroms 2015 bildete die Stadt Konstanz eine Projektgruppe „Wohnen für Flüchtlinge“. Die wesentlichen Ziele der Projektgruppe für die Flüchtlingsunterbringung sind die Gewährleistung einer menschenwürdigen Unterbringung, indem die Gemeinschaftsunterkünfte für die vorläufige Unterbringung möglichst zentral gelegen sein und eine große Zahl an Plätzen bieten sollen. Für die Anschlussunterbringung gilt der integrative Aspekt der dezentralen Unterbringung in kleinen Einheiten.

Der für die Erstunterbringung zuständige Landkreis Konstanz verfolgte zunächst die Strategie in den Städten große (Not-)Unterkünfte zu betreiben wäh-

rend die Anschlussunterbringung in den kleinen Gemeinden sichergestellt werden sollte. Nach einer Überprüfung von über 150 Grundstücken und Objekten im Jahr 2015 konnten dem Landkreis 13 Angebote für die Errichtung von Unterkünften unterbreitet werden.

Teilweise wurden die Standorte an den Landkreis vermietet, teilweise wurden die Grundstücke aufgrund der anfallenden Kosten und des Rückgangs der Flüchtlingszahlen durch den Landkreis nicht genutzt. Zwei in Konstanz vorhandene kreiseigene und vorübergehend als Notunterkünfte für Flüchtlinge benutzte Turnhallen wurden August 2016 wieder aufgelöst. Die Notunterkunft in einer im Mai 2016 errichteten Leichtbauhalle auf dem Parkplatz des Schwaketenbades mit 308 Plätzen wurde Februar 2017 wieder vollständig abgebaut.

Durch den Rückgang der Zugangszahlen ab Frühjahr 2016 und der schnelleren Bearbeitung der Asylanträge durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) benötigt der Landkreis weniger Plätze für die vorläufige Unterbringung und ist durch das Land verpflichtet, nicht mehr benötigte Platzkapazitäten abzubauen. Die Stadt hat zuletzt auf einem Grundstück an der Line-Eid-Straße mit dem am 21.03.2018 in Kraft getretenen Bebauungsplan Stromeyersdorf IA, 3. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit 248 Plätzen geschaffen. Diese Fläche wurde für diesen Zweck aufgrund der aktuellen Lage noch nicht für den og. Zweck in Anspruch genommen. Ein Bedarf für weitere Flächen für eine Erst- oder vorläufige Unterbringung besteht daher derzeit nicht. Jedenfalls gewichtet die Stadt für das Plangebiet die Belange, die für eine Freihaltung sprechen, höher.

Um den erhöhten Bedarf an Anschlussunterbringungen aus der Flüchtlingswelle aus dem Jahr 2015 zu decken, arbeitet die Stadt Konstanz derzeit an ca. 16 Standorten daran, neben der bauplanungsrechtlichen Entwicklung des Handlungsprogramms Wohnen zusätzliche Flächen innerhalb des planungsrechtlichen Siedlungsbereichs sowie Wohnungen in Gebäudebeständen zu generieren. Die Unterbringungsmöglichkeiten unterliegen der Zielsetzung des integrativen Aspektes mit einer dezentralen Unterbringung in kleinen Einheiten.

Der Bedarf an Neubauten wird zum größten Teil über die städtische Wohnungsbaugesellschaft WOBAK gedeckt. Zudem wird die WOBAK ca. 120 Plät-

ze durch Wohnungsabtausch im Bestand zur Verfügung stellen. Damit ist auch die soziale Durchmischung möglich.

Für die Anschlussunterbringungen hat die städtische Wohnbaugesellschaft WOBAK bereits drei Gebäude für insgesamt 141 Flüchtlinge bis zum Jahr 2017 errichtet und an die Stadt vermietet.

Aktuell wird die Stadt Konstanz das „Atrium“, Luisenstraße 11“, welches sich aufgrund seiner integrierten Lage auch gut als Anschlussunterkunft eignet, vom Landkreis übernehmen und zum 15.09.2018 in die Mietkonditionen des Landkreises eintreten (ca. 102 Personen). Insgesamt stehen bis zum Jahr 2020 ausreichend Flächen in integrierten und zentralen Lagen für die Anschlussunterbringung zur Verfügung bzw. werden derzeit entwickelt. Ein Bedarf für weitere Flächenausweisungen für die Anschlussunterbringung besteht derzeit nicht. Jedenfalls gewichtet die Stadt für das Plangebiet die Belange, die für eine Freihaltung sprechen, höher.

Zusätzliche Flächenentwicklungen im Außenbereich außerhalb dieses Planungsprogramms dürften zudem zum aktuellen Stand nicht im Einklang mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB stehen.

8.2 Private Belange

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch Grundstückseigentümer Bauwünsche für Wohnbebauung in der öffentlichen Straße „Im Loh“ zugewandten Bereichen auf bisher unbebauten Grundstücken geäußert.

In die Abwägung einzustellen sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer, hierbei zu unterscheiden sind bereits bebaute und unbebaute Grundstücke.

8.2.1 Bebaute Grundstücke:

Die Bestandsgebäude (Grundstücke Im Loh 9 und 11, Waldemar-Besson-Straße 2) sind bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und unterliegen derzeit der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des § 35 BauGB. Mitt-

lerweile handelt es sich aufgrund der bestehenden, bestandskräftig genehmigten Wohnnutzungen nicht mehr um privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 Absatz 1 BauGB.

Für die Bestandsgrundstücke werden sowohl planungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen, die den Gebäudebestand und deren Entwicklung sichern und dabei die Zielstellung des Bebauungsplans weitest möglich berücksichtigen. Von einer Freihaltung der Bebauung, die ohnehin erst bei einer Neuerrichtung von Gebäuden greifen würde, wurde in Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümer und einer späteren Freihaltung auch dieser Flächen abgesehen. Damit berücksichtigt die Gemeinde die derzeit insoweit bereits zulässige Wohnnutzung. Für die Grundstücke werden Baufenster definiert, die die aktuelle Situation abbilden, aber im Falle eines Neubaus eine zeitgemäße Grundrissgestaltung ermöglichen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohngebäude bildet daher den jeweiligen Bestand ab. Mit der maximalen Grundfläche von 0,60 werden die von den Eigentümern vorgebrachten Sicherungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maß eröffnet, ohne dabei die Ziele des Bebauungsplans zu gefährden. Geschossigkeit, zulässige Trauf- und Firsthöhen, Dachform und Firstrichtung orientieren sich am Bestand. Die Regelungen zu den Dachgaupen lassen eine moderate Entwicklung zu. An der Beurteilung änderte sich auch dann nichts, wenn die Bestandsgebäude nicht dem Außenbereich zuzuordnen wären.

8.2.2 Bisher unbebaute Grundstücke:

Die unbebauten Grundstücke sind ebenfalls dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß § 35 BauGB. Grundsätzlich ist der Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 BauGB privilegierten Vorhaben vorbehalten. Flüchtlingsunterkünfte sind gemäß § 246 Abs. 9 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen „teilprivilegiert“, das heißt nach § 34 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Belange der Eigentümer bislang unbebauter Grundstücke sind daher dadurch berührt, dass nur noch land- und fortwirtschaftliche Nutzungen

zulässig sind und in Teilbereichen keine baulichen Anlagen mehr zulässig sind, auch nicht solche, die privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB oder teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4, insbesondere i. V. m. § 249 Abs. 9 BauGB zulässig sein könnten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde 2015 die Errichtung eines Einfamilienhauses förmlich abgelehnt. Das Regierungspräsidium Freiburg bestätigte diese Entscheidung im Widerspruchsverfahren mit der Begründung, dass das nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich den öffentlichen Belangen der Darstellung landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan sowie der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes (§ 35 Absatz 3 BauGB) widerspricht.

Die Stadt Konstanz geht daher davon aus, dass eine Wohnbebauung auf den bislang unbebauten Grundstücken unzulässig ist, insbesondere nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bleibt mit der Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen erhalten.

8.2.3 Entschädigungsfragen

Setzt ein Bebauungsplan von der Bebauung freizuhaltende Flächen fest, kann grundsätzlich ein Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 12 i. V. m. Abs. 2 BauGB bestehen.

Ein Übernahmeanspruch setzt aber gemäß § 40 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB voraus, wenn und soweit es dem Eigentümer unter Berücksichtigung der Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Bei der Frage, ob eine Vermögensbeeinträchtigung es dem Eigentümer aus wirtschaftlicher Sicht unzumutbar macht, das Grundstück zu behalten, kommt es ausschließlich auf die Person des gegenwärtigen Eigentürmers und seine individuelle Vermögenslage an. Maßstab für das dem Eigentümer Zumutbare ist die durch die Planungsmaßnahme hervorgerufene Verminderung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, gemessen an seiner gesamten wirtschaftlichen Lage und seinen wirtschaftlichen Interessen. Der Übernahmeanspruch ist von Gesetzes wegen daran geknüpft, dass es gerade dem Eigentümer, welcher sich des Grundstücks durch

das faktische Angebot der Übernahme entäußern will, nicht zumutbar ist, das Grundstück noch länger zu behalten. Eine fühlbare Beeinträchtigung eines Vermögenswertes und damit eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit liegen nicht bereits vor, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zwar eine Minderung des Verkehrswerts bewirken mögen, der Eigentümer das Grundstück allerdings weder baulich nutzen noch veräußern noch beleihen will. Insofern und insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass das betreffende Grundstück im Außenbereich lag und liegt, eine bauliche Nutzung sich vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich somit nach § 35 BauGB richtete und richtet (s.o.), bauliche Anlagen für Wohnnutzung somit grundsätzlich ohnehin nicht zulässig waren und sind und das Grundstück nach wie vor landwirtschaftlich – wenn auch im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen nicht baulich – genutzt werden kann, ohne dass seitens des Eigentümers bislang Absichten einer der Landwirtschaft dienenden Bebauung geäußert worden wären, ist im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, es könne dem betreffenden Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden, das Grundstück zu behalten beziehungsweise in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Selbst wenn man dem entgegen das Bestehen eines Übernahmeanspruchs bejahen wollte, so würde sich dieser lediglich nach dem Wert des betreffenden Grundstücks bemessen, welchen es in seiner Eigenschaft als im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenes Grundstück als Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung hat und nicht etwa nach demjenigen, welchen es als im Innenbereich gelegenes und damit einer baulichen Nutzung grundsätzlich zugängliches Grundstück hätte.

Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus § 246 Abs. 9 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB, da § 246 Abs. 9 BauGB allein öffentlichen Interessen dient und eine entsprechende Einschränkung der Bebauung daher nicht zu einer Unzumutbarkeit für den (privaten) Grundstückseigentümer führen kann.

Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 42 BauGB. Nach Maßgabe dieser Norm kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben

oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Voraussetzung einer Entschädigung nach § 42 BauGB ist, dass ein Eingriff in die zulässige Nutzung des Grundstücks besteht, wobei sich die planungsrechtliche Zulässigkeit unter der Voraussetzung der gesicherten Erschließung aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, im unbeplanten Innenbereich aus § 34 BauGB oder im Außenbereich aus § 35 BauGB ergeben kann. § 42 Abs. 1 BauGB macht das Vorliegen eines Entschädigungsanspruchs davon abhängig, dass die zulässige Nutzung durch einen gemeindlichen Bebauungsplan oder eine vergleichbare Maßnahme aufgehoben oder geändert wird und dabei ein planungsrechtlicher Eingriff in die Bodennutzbarkeit mit bodenrechtlichen Wirkungen stattfinden oder eine entsprechende planersetzende Maßnahme vorliegen. Eine „zulässige“ Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB ist bei einem Vorhaben im Außenbereich jedoch erst dann gegeben, wenn diese Nutzungszulässigkeit aus einer Baugenehmigung oder einem Bauvorbescheid folgt. Denn solange eine Baugenehmigung für ein Außenbereichsvorhaben noch nicht erteilt ist, besteht für den Eigentümer eines im Außenbereich gelegenen Grundstücks lediglich eine allgemeine Chance der baulichen Nutzung. Auch bei Vorliegen einer Privilegierung steht die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich unter dem Vorbehalt des Nicht-Entgegenstehens öffentlicher Belange; dies begründet noch keine Rechtsposition nach § 42 Abs.1 BauGB. Dies gilt erst recht für nur teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB, hier in Verbindung mit § 246 Abs. 9 BauGB. Da eine für das Bestehen eines Entschädigungsanspruchs nach § 42 Abs. 1 BauGB vorausgesetzte „zulässige Nutzung“ im Sinne der Norm mangels Vorliegens einer entsprechenden Baugenehmigung hier nicht gegeben ist, existiert insoweit keine zulässige Grundstücksnutzung, in welche eingegriffen werden könnte. Fehlt es dementsprechend an einem Eingriff in die zulässige Grundstücksnutzung, scheidet ein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB aus.

<u>Fazit:</u>

Auch der Belang eines etwaigen Planungsschadens kann daher die für die Aufstellung des Bebauungsplans streitenden öffentlichen Belange nicht überwiegen. Gewichtung der Belange

Die Stadt Konstanz setzt derzeit das umfangreiche Handlungsprogramm mit den erforderlichen Bebauungsplanverfahren und anderen Maßnahmen in der beschlossenen Zeitschiene um. Die öffentlichen Belange der Umsetzung des Handlungsprogramms Wohnen im Interesse der Deckung des Wohnbedarfs der Gesamtbevölkerung, des Umweltschutzes, insbesondere die Darstellung im Landschaftsplan sowie das Gebot des sparsamen Umgangs mit Flächen werden deshalb höher gewichtet als private Interessen an einer baulichen Entwicklung auf Flächen, die in dieses städtebauliche Konzept aufgrund der unter Nr.4 dargestellten Bewertungen nicht aufgenommen wurden.

In Teilen des Plangebietes treten der Erhalt der charakteristischen Blickbeziehung zwischen Litzelstetten und dem Bodensee sowie der Insel Mainau, der Erhalt der Kaltluftscheine und das seeseitige Landschaftsbild als öffentliche Belange hinzu und werden von der Stadt höher gewichtet als die Zulassung einer Bebauung einschließlich nach § 35 BauGB privilegiert oder teilprivilegiert baulicher Anlagen. Insbesondere der Erhalt der Blickbeziehung ist von erheblichem Gewicht: Litzelstetten ist ein bedeutender Erholungsort und daher von hoher touristischer Bedeutung. Der Premiumwanderweg Seegang führt über die Mainauallee - Waldemar-Besson-Straße – Im Loh zum Purren. Im Abschnitt Im Loh ist die Lage mit den Blickbeziehungen Mainau und Überlinger See touristisch attraktiv. Ein Verlust der Blickbeziehungen wirkt sich nachteilig auf den Premiumwanderweg aus.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Bedarf an einer Bebauung mit privilegiert zulässigen Anlagen (insbesondere der Landwirtschaft dienenden Anlagen) im Plangebiet nicht erkennbar ist, jedenfalls solche Anlagen auch außerhalb des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs inner- oder außerhalb des Plangebiets ohne erhebliche Beeinträchtigungen umgesetzt werden könnten.

Auch ein Bedarf, im Plangebiet Flüchtlingsunterkünfte zu errichten, besteht nicht, selbst wenn diese nach § 246 Abs. 9 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB im Plangebiet teilprivilegiert zulässig wären. Jedenfalls werden die og. Belange in Be-

zug auf die Flächen des Plangebiets aufgrund der bereits umgesetzten und geplanten Maßnahmen für die Unterbringung von Flüchtlingen infolge einer möglichen anderweitigen Bedarfsdeckung höher gewichtet als die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung im Plangebiet Im Loh.

Die Belange der Flüchtlingsunterbringung für das allgemeine Wohnen sind sowohl mit dem Handlungsprogramm Wohnen als auch aufgrund der Dringlichkeit auf zusätzlichen integrierten und dezentralen Standorten und anderen Maßnahmen im Bestand berücksichtigt. Der Bedarf für die wohnähnlichen Nutzungen der Erstunterbringung kann gedeckt werden.

Für die Flüchtlingsunterbringung ist das Plangebiet daher nicht erforderlich, andere Standorte sind besser geeignet.

Im Bereich der Bestandsbebauung gewichtet die Stadt hingegen die Interessen der Eigentümer höher. Die Wohnnutzung ist ohne bestandskräftig genehmigt. Es soll aber auch eine Neuerrichtung ermöglicht werden, auch damit etwaig erforderliche Modernisierungen nicht wegen des Verlustes des Bestandsschutzes unterbleiben.

9 Umweltbericht

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 31.08.2017 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Anlage 1, Nr. 18 ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig bzw. bedarf keiner allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.
Insbesondere gilt für den Geltungsbereich:
Die Festsetzung von nicht bebaubaren Flächen im Geltungsbereich erfolgt zur Sicherung der Grünstruktur, zum Erhalt der Sichtbeziehung zum Bodensee und zur Mainau, zur landwirtschaftlichen Nutzung, zum Erhalt der Kaltluftschneise

und zur klaren planungsrechtlichen Widmung des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der Festsetzung werden von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, die Flächen dauerhaft von jeglicher, auch landwirtschaftlich genutzter Bebauung wie etwa Gewächshäusern oder sonstiger landwirtschaftlicher Nutzbauten freizuhalten. Die Festsetzung entspricht somit den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans, den Bereich des Plangebietes als landschaftsökologisch hochwertigen Grünzug und Erholungsflur für die Bevölkerung langfristig vor einer Bebauung zu sichern und den kulturlandschaftlichen Charakter zu erhalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ wird ein Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher klimatischer Bedeutung gesichert. Durch den Verzicht auf eine Bebauung wird der ungehinderte Abfluss von Kalt- und Frischluft in Richtung See ermöglicht.

Durch die Festsetzungen der bestehenden Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, da es sich nur um eine Bestandssicherung handelt. Eine weitere Bebauung würde zu einem Verlust der charakteristischen Blickbeziehungen zwischen Litzelstetten und dem Bodensee sowie der Insel Mainau und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ bleiben die das Landschaftsbild prägenden Blickbeziehungen zwischen dem Ort Litzelstetten und dem Bodensee sowie der Insel Mainau dauerhaft erhalten.

10 Städtebauliche Kenndaten

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: ca. 31.634 m²

Konstanz, den 21.03.2019

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Stadt Konstanz

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Im Loh“ in Konstanz, Litzelstetten

mit artenschutzfachlicher Einschätzung

Endgültige Fassung

Juli 2018



365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Klosterstraße 1
88662 Überlingen

Telefon 07551 / 94 95 58-0
Telefax 07551 / 94 95 58-9

info@365grad.com
www.365grad.com

Stadt Konstanz

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Im Loh“ in Konstanz, Litzelstetten

mit artenschutzfachlicher Einschätzung

Endgültige Fassung

Juli 2018

Verfahrensführende Gemeinde:	Stadt Konstanz Amt für Stadtplanung und Umwelt Gabriele Schwab Untere Laube 24 78462 Konstanz Tel.: 07531 900512
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel.: 07551 949558 0 Fax 07551 949558 9 info@365grad.com www.365grad.com
Projektleitung	Dipl.–Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung	B. Sc. Julia Nestler Tel. 07551 949558 15 j.nestler@365grad.com
Artenschutzrechtliches Gutachten mit faunistischer Relevanzuntersuchung Vögel Fledermäuse	Dr. Dipl.-Biologe Dr. Wolfgang Fiedler Schloßallee 2 78315 Radolfzell

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN 6

2. ANGABEN ZUR PLANUNG 7

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale) 7
2.2 Inhalte des Bebauungsplans (B-Plan) 8

3. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN GESETZEN UND PLANUNGEN 9

3.1 Fachgesetze und Richtlinien 9
3.2 Fachplanungen 9
3.3 Schutz- und Vorranggebiete 13

4. BESCHREIBUNG DER PRÜFMETHODEN 14

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 14
4.2 Methodisches Vorgehen 15
4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen 16

5. BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DER PLANUNG 16

5.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden 16
5.2 Wirkungen des Vorhabens 17
5.2.1 Bau-, Anlagen-, Betriebsbedingte Wirkungen 17

6. BESCHREIBUNG DER UMWELTBELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17

6.1 Mensch (Gesundheit, Wohnen, Erholung, Bevölkerung) 17
6.2 Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund 18
6.3 Tiere 19
6.4 Geologie, Boden, Fläche 21
6.5 Wasser 22
6.6 Klima und Luft (Klimaschutz, Klimaanpassung, Lufthygiene) 23
6.7 Landschaft 25
6.8 Kultur- und Sachgüter 27
6.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen 27

7. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES 27

7.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 27
7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung 28

8. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION 28

8.1 Vermeidungsmaßnahmen 28
8.2 Minimierungsmaßnahmen 28
8.3 Kompensationsmaßnahmen 29

9. EINGRIFFS-KOMPENSATIONS-BILANZ 29

10. MONITORING 29

11. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 30

12. LITERATUR UND QUELLEN 32

12.1 Literatur 32
12.2 Internet 33
12.3 Rechtsgrundlagen 34

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Litzelstetten, Basis TK 25, Blatt 8221, unmaßstäblich 7
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000), Plangebiet: rot markiert, unmaßstäblich 10
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2010), Plangebiet rot markiert, unmaßstäblich 11
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (2010), Plangebiet rot markiert, unmaßstäblich 11
Abbildung 5: An das Planungsgebiet grenzende Bebauungspläne, Stadt Konstanz (2017) 12
Abbildung 6: Flächen des Landesweiten Biotopverbundes (LUBW-Kartendienst: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, abgerufen am 10.02.17) 12
Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets, Plangebiet gelb umrandet, Quellen: Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017, Schutzgebietsabgrenzung gemäß LUBW-Kartendienst: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, abgerufen am 10.02.2017) 14
Abbildung 8: Verlauf des Premiumwanderweges SeeGang, Plangebiet gelb markiert (Quelle: http://premiumwanderweg-seegang.de/insel-mainau-wallhausen/, abgerufen am 14.02.17) 17
Abbildung 9 Ausschnitt aus der geologischen Karte Baden-Württemberg (1986), Blatt 8221, Plangebiet blau markiert 21
Abbildung 10: Auszug aus der Klimafunktionskarte Stadt Konstanz, INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte (2015), Plangebiet rot markiert 24
Abbildung 11: Auszug aus der Klimaanalysekarte der Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2009), Plangebiet rot markiert 25
Abbildung 12: Sichtbezüge zur Insel Mainau und dem Bodensee vom Fuß- und Radfahrerweg (orange) und von der Waldemar-Besson-Straße aus (rot), Plangebiet gelb markiert, Quelle: Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017 26

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand im Plangebiet 8
Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden 15

Anhang

I. Fotodokumentation

II. Baumliste

III. Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG (Fiedler, 2017)

Pläne

Nr. 1855/1 Bestandsplan M 1 : 1.000

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ in Konstanz, Litzelstetten mit dem Ziel die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als wertgebende siedlungsnahe Grünstruktur zu erhalten. Das Plangebiet prägt das charakteristische Ortsbild Litzelstettens und erfüllt eine identifikationsbildende Funktion für die Anwohner und Besucher des Ortes, da es Blickbeziehungen zum Überlinger See und der Insel Mainau ermöglicht. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang Litzelstettens zwischen Siedlungsrand und Waldfriedhof und besteht derzeit überwiegend aus Wiesenflächen. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 3,2 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende städtebauliche Ziele erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortseingangsbereich Litzelstettens

- geordnete Sicherung der bebauten Grundstücke durch Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Maß der baulichen Nutzung und der zu überbaubaren Grundstücksflächen

- Erhalt einer siedlungsnahen Grünstruktur

- Erhalt einer prägenden, identitätsbildenden Sichtbeziehung vom Ortseingang Litzelstettens zum Bodensee und zur Insel Mainau

- Erhalt des seeseitigen Ortsbildes

- Erhalt des traditionellen Kulturlandschaft mit einem kleinstrukturierten Mosaik aus Grünland und Hochstammobstbäumen

- Erhalt einer Kaltluftschneise

Gemäß § 2, Abs. 4 i.V.m. 2a Abs. 2 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der als selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan zugefügt wird. Weiterer Bestandteil ist eine artenschutzfachliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG. Nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Anlage 1, Nr. 18 ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig bzw. bedarf keiner allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

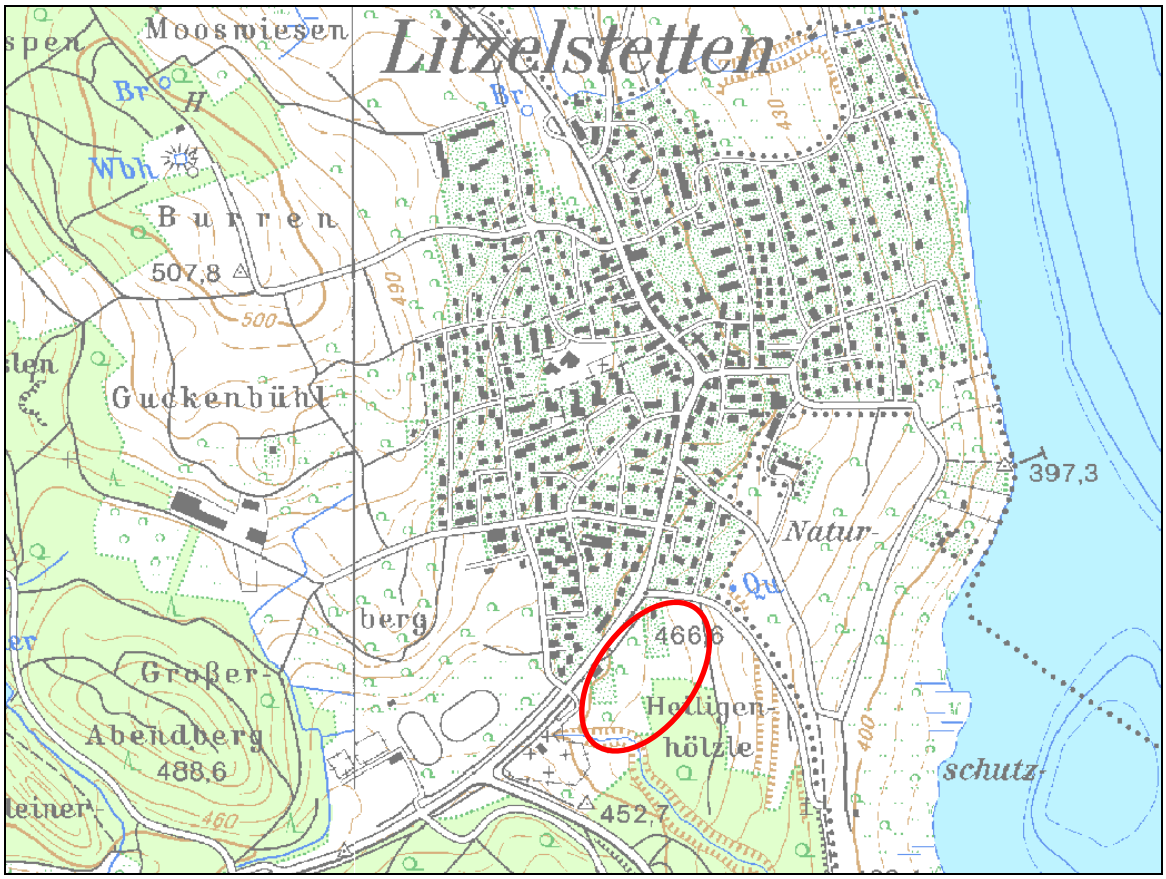


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Litzelstetten, Basis TK 25, Blatt 8221, unmaßstäblich

2. Angaben zur Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang Litzelstettens zwischen Siedlungsrand und Waldfriedhof östlich angrenzend an die Straße L 219 und einen parallel verlaufenden Rad-/ Fußgängerweg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1023, 1023/1, 1023/2, 1023/3, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1029/1, 1031, 1031/1, 1032/1, 1032/2 und 1033. Nördlich ist das Gebiet durch die Waldemar-Besson-Straße erschlossen. Es umfasst überwiegend Wiesenflächen, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Im Osten besteht eine kleinere Ackerfläche. Im Geltungsbereich befinden sich zwei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die heute zum Wohnen genutzt werden. Die Gärten der Wohnhäuser sind mit Bäumen bestanden. Das Plangebiet grenzt südlich bzw. südöstlich an einen Wald an. Der Waldrand reicht teilweise in den Geltungsbereich hinein. Der östlich angrenzende strukturreiche Landschaftsraum mit artenreichen Wiesen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützte Biotope, FFH-Mähwiesen) fällt in Richtung Bodensee ab. Von der westlich verlaufenden Straße L219 und dem Rad- bzw. Fußweg besteht eine gute Sicht auf den Bodensee, die Insel Mainau und die Alpen. Der Rad- und Fußweg wird westlich von einer Baumreihe gesäumt.

Nachfolgend sind die Flächenanteile der verschiedenen Biotoptypen und Nutzungen im Bestand dargestellt.

Tabelle 1: Flächenbilanz Bestand im Plangebiet

Flächennutzung im Bestand	
Biotoptyp	Fläche (m²)
Völlig versiegelte Fläche (Gebäude und Hofflächen)	1.240
Garten	2.438
Streuobstwiese	4.862
Fettwiese mittlerer Standorte	17.656
Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	2.553
Acker	2.897
Einzelbäume (52 Stk.)	
Summe	31.646

2.2 Inhalte des Bebauungsplans (B-Plan)

Im Bebauungsplan „Im Loh“ ist der gesamte Geltungsbereich mit Ausnahme der bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, welche heute zum Wohnen genutzt werden, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen der bestehenden Wohnbebauung werden als Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen und fallen unter Bestandsschutz. Um in der Zukunft eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen werden im Bebauungsplan Baugrenzen festgesetzt, in welcher die zukünftige Bebauung zulässig ist. Die max. Grundflächenzahl (GRZ) ist auf den drei Grundstücken unterschiedlich und variiert zwischen 0,19 und 0,32. Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, darüber hinaus sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 6,5 m (TH) und 10,3 m (FH) zulässig. Damit fügt sich die Bebauung gut in ihr Umfeld ein.

Der gesamte noch offene Ortsrandbereich, von welchem aus eine bedeutende Blickbeziehung zum Bodensee und zur Insel Mainau besteht, ist von Aufforstungen und einer Bebauung freizuhalten.

3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

3.1 Fachgesetze und Richtlinien

Für das Bebauungsplanverfahren „Im Loh" in Konstanz, Litzelstetten wird die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) angewendet. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Erarbeitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen berücksichtigt. Eine Kompensation ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich. Als Beurteilungsgrundlage der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt/Biotopverbund und Landschaft wird die Ökokonto-Verordnung (2010) herangezogen. Auf eine Eingriffs-Kompensationsbilanz wird verzichtet, da durch den Bebauungsplan „Im Loh" keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Eine Übersicht über die für die Planung relevanten Rechtsgrundlagen findet sich im Kapitel Literatur und Quellen.

3.2 Fachplanungen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg wird für den Bodenseeraum u.a. folgendes Entwicklungsziel formuliert:

„Besondere regionale Entwicklungsaufgaben für den Bodenseeraum sind:

- die dauerhafte ***Bewahrung der europäisch bedeutsamen Kultur- und Naturlandschaft,****[...]*

- die ***Lenkung der Siedlungsentwicklung*** *innerhalb des Uferbereichs* ***auf geeignete seeabgewandte Standorte****, [...]* (Kap. 6.2.4)".

- die ***Freihaltung der engeren Uferzone von weiterer Bebauung und Verdichtung.***

Regionalplan (2000)

Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) tangiert das Plangebiet im Osten randlich die Grünzäsur Nr. 4 Litzelstetten und Mainau. Die Grünzäsur dient der Siedlungs- und Freiraumstrukturierung und erfüllt siedlungsnahe Ausgleichs- und Erholungsfunktionen sowie landschaftsökologische Funktionen. Darüber hinaus ist Litzelstetten weiträumig von einem regionalen Grünzug umgeben. Das Plangebiet liegt in einem „Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG)" (lila Raute).

Im Regionalplan werden für die allgemeine Siedlungsentwicklung folgende für die Untersuchungsfläche relevante Grundsätze formuliert:

- *„Die regionale Siedlungsstruktur ist für den Bedarf aus Wohn- und Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung folgender Grundsätze weiterzuentwickeln: […]*

- ***Erhaltung der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes. […]*** (Kap. 2.0.1)“

- ***„In den Abschnitten Radolfzell a. B. – Konstanz und Stockach (-Überlingen)*** *soll*

- *zur Erhaltung des Bodensee-Uferbereiches als bedeutender Erholungs- und empfindlicher ökologischer Raum und*

- *zur Vermeidung von Überlastungserscheinungen*

für den Bedarf der Bevölkerung an Wohn- und Arbeitsstätten sowie an Dienstleistungseinrichtungen ***die Siedlungsentwicklung im Innenbereich und in seeabgewandten Bereichen*** *der Zentralorte und in anderen geeigneten Orten erfolgen.* (Kap. 2.2.3)“

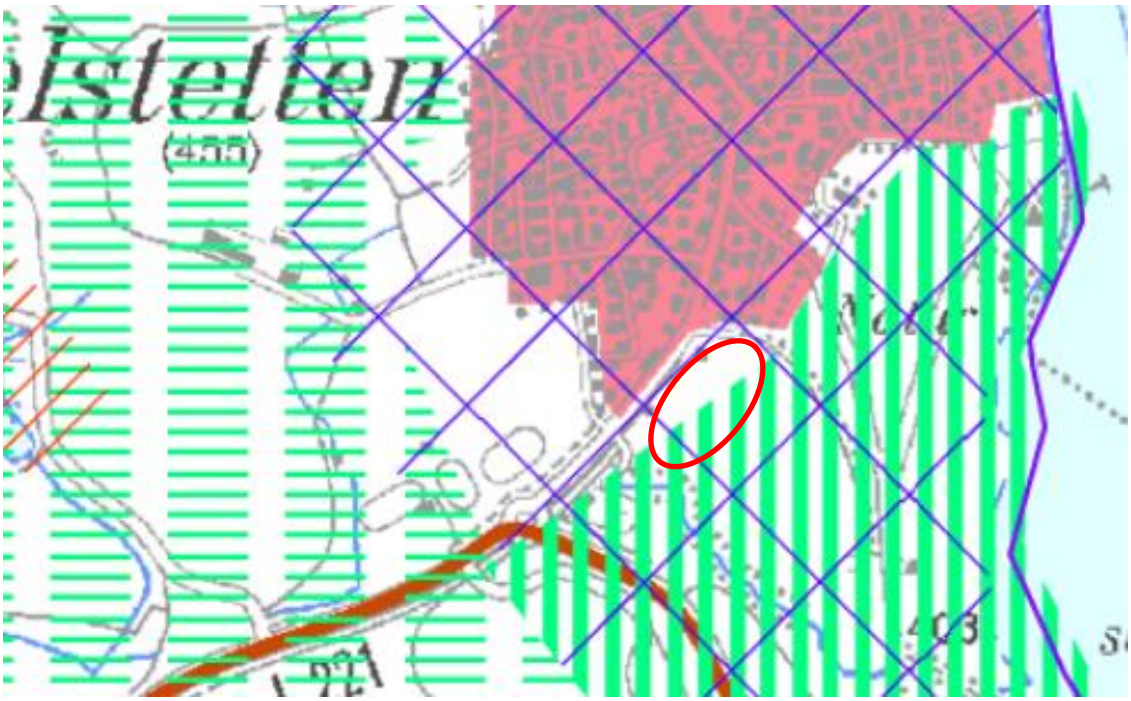


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000), Plangebiet: rot markiert, unmaßstäblich

Landschaftsrahmenplan (2007)

Litzelstetten ist im Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (2007) aufgrund der Seelage und des attraktiven Ortsbildes als Schwerpunkt für Kur und Tourismus ausgewiesen (Karte 7c). Als Leitlinie zur Entwicklung und Inanspruchnahme der landschaftlichen Erholung wird u.a. folgendes genannt:

- *„Charakteristische, identifikationsbildende Kulturgüter und Ortsbilder sollen erhalten und vor Störung bewahrt werden.* (Kap. 2.6.2)“

- *„Vermeidung von Lärm- und Schadstoffeintrag sowie strukturellen und visuellen, das Landschaftsbild und die Erlebniswirksamkeit beeinträchtigenden Einwirkungen.* (Kap. 2.5.2)“

Flächennutzungsplan (2010)

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück- Untersee“ (2010) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche eingetragen. Das Gebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2010), Plangebiet rot markiert, unmaßstäblich

Landschaftsplan (2010)

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan des Verwaltungsraums der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ als Ackerland ausgewiesen. Im Rahmen der landschaftsplanerischen Voruntersuchung zur Siedlungsentwicklung wurde für die Untersuchungsfläche „Im Loh“ ein Verzicht auf Bebauung empfohlen (Kap. C, 1.1.4), da eine Bebauung dem Siedlungsleitbild widersprechen würde. Als Begründung wurde vorrangig die Offenhaltung der Sichtbezüge genannt.

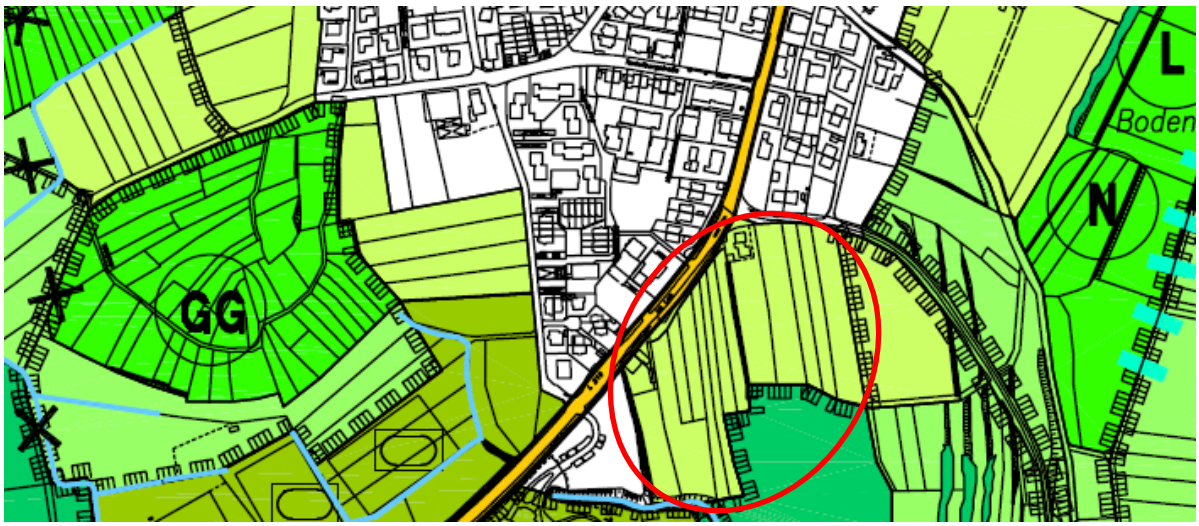


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (2010), Plangebiet rot markiert, unmaßstäblich

Rechtskräftige Bebauungspläne/ Planerischer Bestand

Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhof Litzelstetten“ (1982) an. Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Litzelstetten-Ost, 3. Änderung (Augustaweg)“ (1998) an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Konstanzer Weg, Litzelstetten“ (1983).

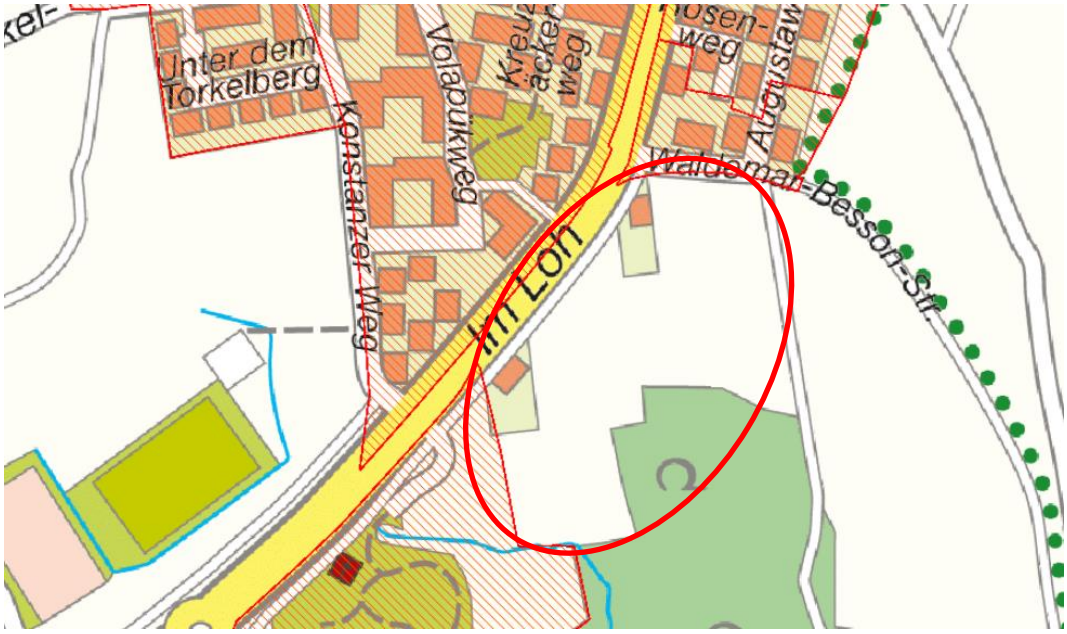


Abbildung 5: An das Planungsgebiet grenzende Bebauungspläne, Stadt Konstanz (2017)

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Das Plangebiet liegt außerhalb von Kernflächen- oder räumen des Landesweiten Biotopverbundes. Lediglich ein kleiner südlicher Teilbereich liegt im 1000m-Suchraum des Biotopverbundes feuchter Standorte und mittlerer Standorte. Die östlich des Plangebiets liegenden Streuobstwiesen stellen Kernräume bzw. Kernflächen des Landesweiten Biotopverbundes dar.



Abbildung 6: Flächen des Landesweiten Biotopverbundes (LUBW-Kartendienst: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, abgerufen am 10.02.17)

3.3 Schutz- und Vorranggebiete

NATURA 2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete)

Östlich des Plangebiets beginnt in geringer Entfernung das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee" (Schutzgebiets-Nr.: 8220341), welches in diesem Bereich gleichzeitig als Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees" (Schutzgebiets-Nr.: 8220404) geschützt ist. Die Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht als FFH-Mähwiesen kartiert.

Naturschutzgebiete

Östlich des Plangebiets besteht das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer (Gmk. Litzelstetten, Dingelsdorf, Dettingen)" (Schutzgebiets-Nr.: 3.584) und östlich daran anschließend das Naturschutzgebiet „Bodenseeufer - Untere Güll" (Schutzgebiets-Nr.: 3.179).

Landschaftsschutzgebiet

Die östliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer" (Schutzgebiets-Nr.: 3.35.003).

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung des Plangebiets sind keine Naturdenkmäler ausgewiesen.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW, § 30a LWaldG)

Östlich des Plangebiets befinden sich in etwa 70 m Entfernung zwei nach §30 BNatSchG und §33 NatSchG als Offenlandbiotope geschützte Heckenkomplexe „Heckenkomplex und Feldgehölze, Heiligenhölzleäcker" (Schutzgebiets-Nr.: 182213350006) und „Feldhecken Langenfuhräcker" (Schutzgebiets-Nr.: 182213350009).

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet „WSG TB LITZELSTETTEN, Litzelstetten" (WSG-Nr-Amt: 335042) befindet sich in etwa 600 m Entfernung.

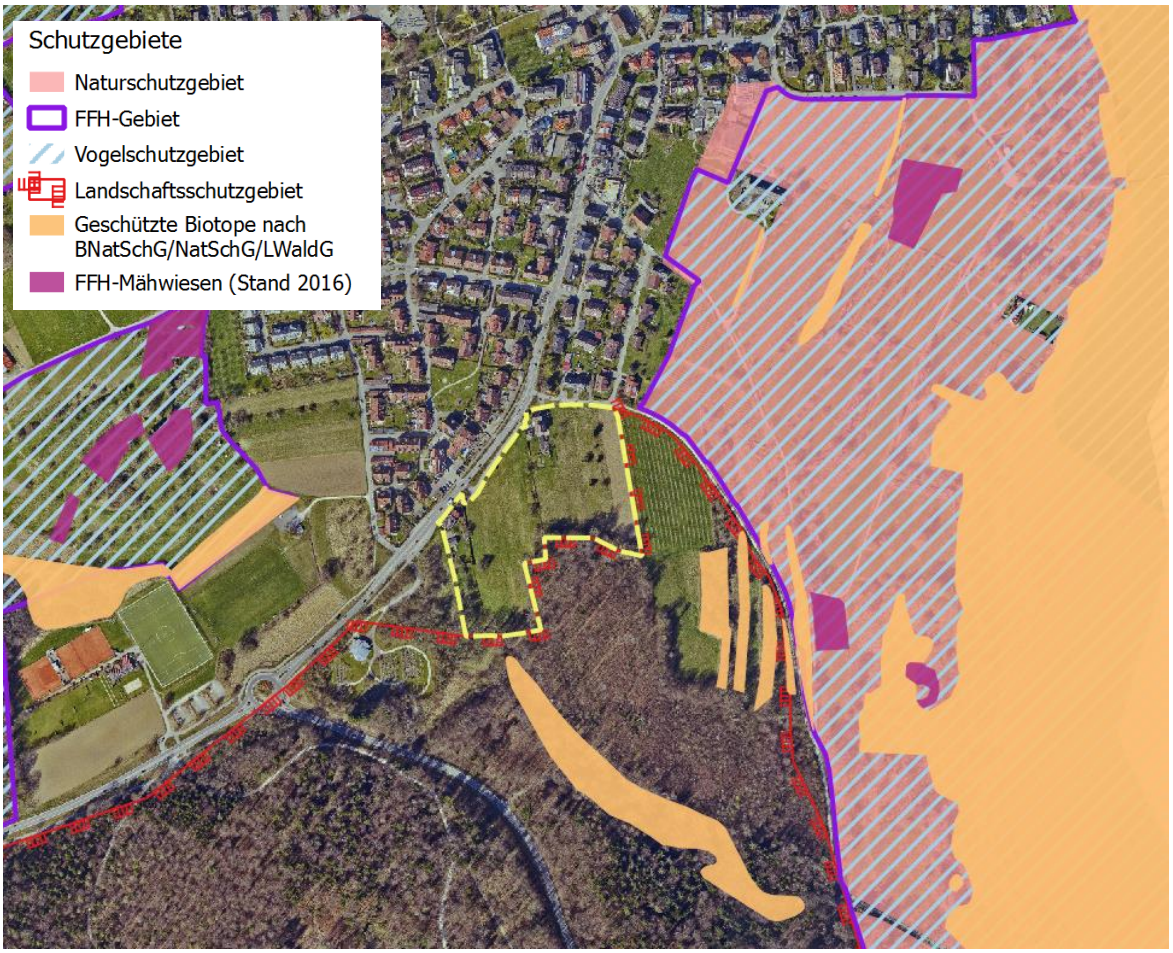


Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets, Plangebiet gelb umrandet, Quellen: Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017, Schutzgebietsabgrenzung gemäß LUBW-Kartendienst: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml, abgerufen am 10.02.2017)

4. Beschreibung der Prüfmethoden

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Umweltbelange Mensch (Gesundheit, Wohnen, Erholung), Tiere, Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt/Biotopverbund, Klima, Luft, Wasser, Boden, Fläche, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf sie beurteilt.

Der Untersuchungsraum geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Wasser, Klima/Luft und Landschaft über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Für die Schutzgüter Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet als Untersuchungsraum ausreichend.

4.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt.

Die verschiedenen Umweltbelange werden auf Basis der nachfolgend in der Tabelle 1 aufgeführten Datengrundlagen und Methoden beurteilt.

Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

Verwendete Datengrundlage	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Erholung)	
Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück- Untersee“ (2010) Örtliche Begehung (23.10.2016, 02.03.17), 365° freiraum+umwelt Geräuschimmisionsprognose im Zuge der städtebaulichen Entwicklung, Dipl.-Ing. Walter Körner (2015) www.premiumwanderweg-seegang.de, AG SeeGang / Bodman-Ludwigshafen Tourismus, abgerufen am 14.02.17	Ermittlung der Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung sowie der Funktions- und Wegebezüge für den Menschen Ermittlung der Vorbelastungen: Belastung durch Lärm
Tiere, Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund	
Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel) für das Gelände „Im Loh“ in Konstanz-Litzelstetten (25.06.2017) Örtliche Begehung (23.10.2016, 02.03.17), 365° freiraum+umwelt Daten- und Kartendienst der LUBW (2017) Entwurf Bebauungsplan „Im Loh“ vom 28.06.2017, Amt für Stadtplanung und Umwelt Konstanz Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017 Landschaftsplan des Verwaltungsraums der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (2010), Stadt Konstanz, Städtebau- und Vermessungsamt Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)	Ermittlung der vorh. Biotoptypen nach LUBW-Schlüssel (2016) Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der Flora und Fauna sowie der biologischen Vielfalt Einschätzung des Entwicklungspotenzials der Biotopstrukturen Erarbeitung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Eingriffs-Kompensationsbilanz gemäß Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010) Prüfung des Vorhandenseins von Schutzgebieten Prüfung der FFH- und Vogelschutz-Relevanz (Natura 2000)
Boden	
Bodenschätzung und Bodenfunktionsdaten Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit (LUBW 2010, Heft 23) Entwurf Bebauungsplan „Im Loh“ vom 28.06.2017, Amt für Stadtplanung und Umwelt Konstanz	Eingriffs-Kompensationsbilanz gemäß Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (2010) Altlasten Ermittlung der natürlichen Bodenfunktionen und Beurteilung der Bedeutung der Böden für den Naturhaushalt

Verwendete Datengrundlage	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Oberflächengewässer, Grundwasser	
Örtliche Begehung (23.10.2016, 02.03.17), 365° freiraum+umwelt Topographische Karte Baden-Württemberg, M 1:25.000, Blatt 8221 Daten- und Kartendienst der LUBW (2017)	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Grundwassers Ermittlung des Vorkommens von Oberflächen-gewässern
Klima, Luft	
Topographische Karten Baden-Württemberg, M 1:25.000, Blatt 8221 Daten- und Kartendienst der LUBW (2017) Klimaanalysekarte der Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2009) Klimafunktionskarte der Stadt Konstanz, INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte (2015)	Ermittlung und Beurteilung der Bedeutung klimatischer Verhältnisse im Plangebiet Beurteilung der Auswirkung der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tieren
Landschaft	
Örtliche Begehung (23.10.2016, 02.03.17), 365° freiraum+umwelt Daten- und Kartendienst der LUBW (2017) Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017	Ermittlung der Landschaftsstrukturen und ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild Ermittlung von Vorbelastungen des Landschaftsbildes Ermittlung von wichtigen Blickbezügen
Kultur- und Sachgüter	
Örtliche Begehung (23.10.2016, 02.03.17), 365° freiraum+umwelt Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück- Untersee“ (2010) Topographische Karte Baden-Württemberg, M 1:25.000, Blatt 8221	Ermittlung des Vorhandenseins von Kultur- oder Sachgütern

4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Bei der Zusammenstellung der Datengrundlagen haben sich keine Schwierigkeiten ergeben.

5. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

5.1 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich ist bisher bis auf drei Wohnbaugrundstücke, die sich aus der Landwirtschaft entwickelt haben, überwiegend unversiegelt. Geplant sind der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen mit lockerem Baumbestand. Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens findet nicht statt.

5.2 Wirkungen des Vorhabens

5.2.1 Bau-, Anlagen-, Betriebsbedingte Wirkungen

Der Bebauungsplan sieht keine baulichen Veränderungen vor. Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich somit nicht.

6. Beschreibung der Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben und beurteilt.

6.1 Mensch (Gesundheit, Wohnen, Erholung, Bevölkerung)

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Wohnumfeld-/ Erholungsfunktion. Der westlich verlaufende Weg wird von Spaziergängern und Fahrradfahrern genutzt. Der Premiumwanderweg SeeGang (Etappe Insel Mainau nach Wallhausen) führt von der Waldemar-Besson-Straße kommend entlang des Plangebiets. Von der westlich des Plangebiets verlaufenden L219 und dem parallel dazu verlaufenden Rad- bzw. Fußgängerweg besteht eine gute Sicht auf den Bodensee, die Insel Mainau und die Alpen.

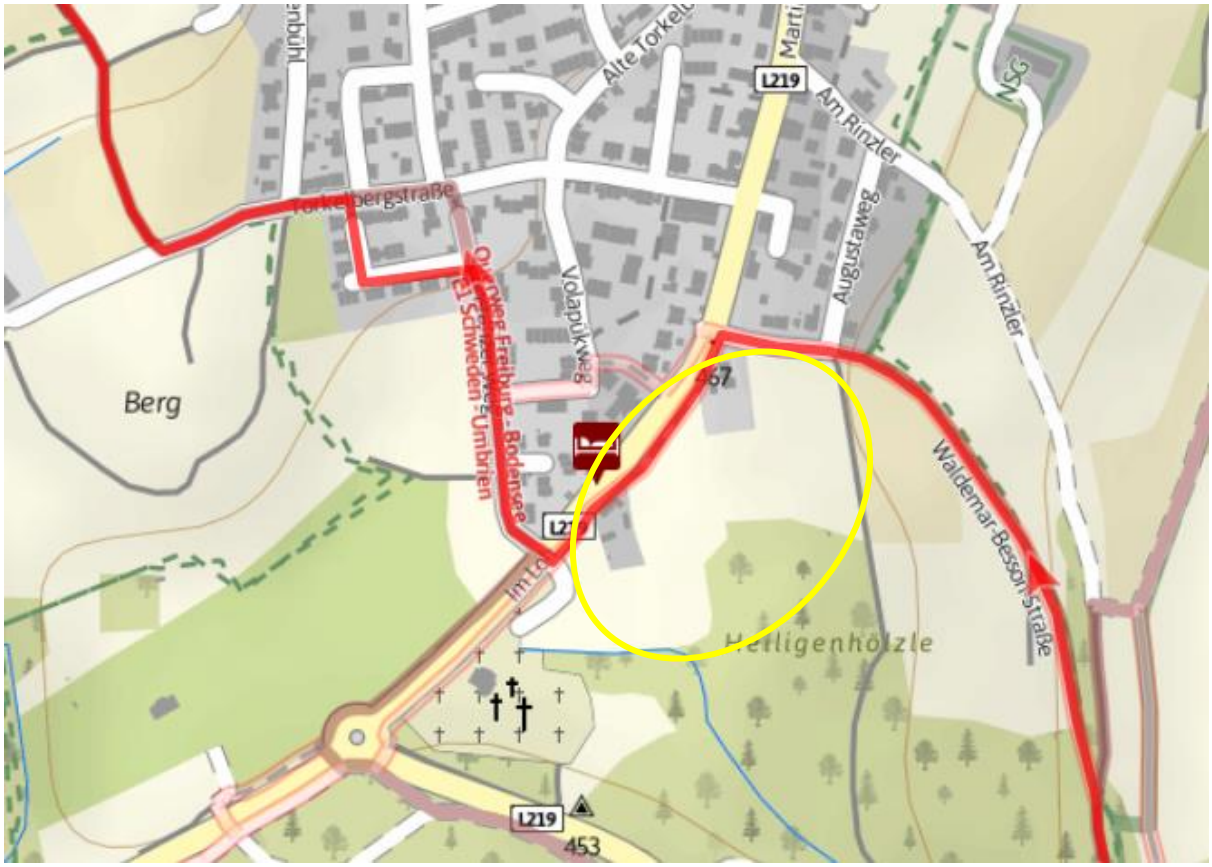


Abbildung 8: Verlauf des Premiumwanderweges SeeGang, Plangebiet gelb markiert (Quelle: http://premiumwanderweg-seegang.de/insel-mainau-wallhausen/, abgerufen am 14.02.17)

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist für die lokale Naherholung und den Tourismus von großer Bedeutung, da die Fläche durch ihren offenen Charakter die charakteristische und identifikationsbildende freie Sicht auf den Bodensee und die Insel Mainau ermöglicht. Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Bodensees vom Ortseingang aus fungiert vor allem für den Tourismus als „Visitenkarte“ Litzelstettens. Durch die Sicht auf den Bodensee und die Insel Mainau können Besucher die Lage Litzelstettens am Bodensee verorten. Im restlichen Siedlungsgebiet von Litzelstetten ist eine Seesicht von der Hauptstraße aus nicht gegeben. Der See wird erst wieder am Ortsausgang sichtbar. Die freie Sicht zum See und der Insel Mainau erfüllt damit für die Bewohner und die Besucher Litzelstettens eine einzigartige identifikationsbildende Funktion und prägt das charakteristische Ortsbild. Des Weiteren dient das Gebiet als wichtige Grünstruktur mit Erholungsfunktion. Der Premiumwanderweg SeeGang, welcher entlang des Plangebiets führt, wird von zahlreichen Touristen und Anwohnern genutzt und erfreut sich überregional großer Beliebtheit. Für die Erlebnisfunktion des Wanderweges hat die Blickbeziehung zum Bodensee und zur Insel Mainau eine hohe Bedeutung.

Vorbelastung

In einem Lärmgutachten für das potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet „Marienweg“, welches ebenfalls an der Hauptstraße L 219 liegt, wurde an der Hauptstraße eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Straßenverkehr festgestellt. Dies ist analog im Plangebiet zu erwarten. Die seeseitige Ortsansicht von Litzelstetten ist bereits durch Siedlungserweiterungen erheblich eingeschränkt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ bleibt eine bedeutende Fläche für die lokale Naherholung und den Tourismus erhalten. Durch den Erhalt der Freifläche wird die charakteristische und identifikationsbildende freie Sicht auf den Bodensee, die Insel Mainau und die Alpen gesichert. Das bestehende ortstypische Kulturlandschaftsbild wird gesichert und kann langfristig weiter entwickelt werden. Die Festsetzungen zur Bebauung sichern langfristig eine optimale Einbindung der Wohngebäude in die Umgebung.

6.2 Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt / Biotopverbund

Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Voralpines Hügel- und Moorland.

Bestand

Die Nutzung und Biotoptypenstruktur wurde am 21.10.2016 und 03.03.2017 durch das Büro 365° freiraum + umwelt gemäß dem LUBW-Biotoptypenschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ (LUBW 2009) kartiert. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010). Das Plangebiet ist geprägt von größeren Wiesenflächen die teilweise von Bäumen, überwiegend Hochstamm-Obstbäumen, bestanden

sind. Die Obstbäume sind teilweise in einem ungepflegten Zustand. Im Osten des Geltungsbereichs existiert eine kleine Ackerfläche. Der Rand des angrenzenden Waldbestandes (Mischwald) reicht teilweise in den Geltungsbereich hinein. Versiegelte Bereiche bestehen durch die ehemaligen Hofstellen, die heute als Wohnhäuser genutzt werden. Die Gärten der Häuser sind mit Bäumen (überwiegend Obstbäume) bestanden. Der Rad- und Fußgängerweg wird westlich von einer Baumreihe gesäumt.

Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz

13 der insg. 52 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt (siehe Baumliste). Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006) geschützte Bäume dürfen weder entfernt, zerstört noch wesentlich verändert werden. Unter die Baumschutzsatzung fallen Bäume mit einem Stammumfang von über 100 cm gemessen in 100 cm über den Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen muss der Einzelumfang wenigstens eines Stammes in 100 cm Höhe gemessen mehr als 50 cm betragen. Dies gilt jedoch nicht für Bäume auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die geschützten Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten, damit eine gesunde Entwicklung und der Fortbestand langfristig gesichert bleiben.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die im Geltungsbereich bestehenden Wiesen- und Ackerflächen und Gehölze (vor allem Obsthochstämme) sowie der Waldrand dienen als Nahrungs- und Lebensraum für verschiedene Artengruppen. Für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt/Biotopverbund weisen die Strukturen eine mittlere Bedeutung auf.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung stellen Störungen durch Erholungssuchende (Tritt, Müll) sowie Lärm- und Lichtimmissionen aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und der westlich verlaufenden Straße L320 dar.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ bleiben die aktuelle Wiesen- und Ackernutzung und der Baumbestand im Geltungsbereich erhalten.

6.3 Tiere

Im Bereich „Im Loh“ fanden im Frühjahr/Sommer 2017 Relevanzkartierungen für Vögel und Fledermäuse statt (Fiedler 2017), um die Bedeutung des Gebietes für die Tierwelt und deren Vernetzung beurteilen zu können. Zur Erfassung der Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurde das Plangebiet am 28.3., 14.4. und 27.5.2017 zur Kartierung von Vögeln begangen und es erfolgten Aufzeichnungen mit dem automatischen Erfassungsgerät „Batlogger“ von einem zentralen Punkt aus in den Nächten vom 11.5. bis 14.5.2017 und 19.6. bis 22.6.2017.

Bestand

<u>Vögel</u>

Es wurden 16 Vogelarten festgestellt, welche die Fläche als Brutrevier bzw. Teil ihres Brutreviers nutzten oder die Fläche zur Nahrungssuche aufsuchten. Als Nahrungsgäste traten folgende Arten in

Erscheinung: Buntspecht, Rabenkrähe, Mehlschwalbe (Rote Liste BW: Gefährdet), Blaumeise, Amsel, Singdrossel, Stieglitz, Girlitz. Als Brutgebiet dient das Gebiet folgenden Arten: Kohlmeise, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Star (Rote Liste BW: Vorwarnliste), Feldsperling (Rote Liste BW: Vorwarnliste), Haussperling (Rote Liste BW: Vorwarnliste). Die Goldammer trat als Durchzügler auf.

Fledermäuse

Der Waldrandbereich und die Umgebung der Einzelbäume wird von Fledermäusen regelmäßig als Jagdgebiet genutzt. Hinweise auf Fledermausquartiere im Gebiet ergaben sich ebenso wenig wie Hinweise auf Flugstraßen zwischen Quartieren und Jagdgebieten.

Folgende Arten wurden festgestellt:

- Großer Abendsegler (Rote Liste BW: „i" [gefährdete wandernde Art]): Einzelindividuen regelmäßig und ausdauernd über dem Gebiet jagend.

- Rauhautfledermaus (Rote Liste BW „i") / Weißrandfledermaus (Rote Liste BW „D" [Datenlage unzureichend]): Diese beiden Arten lassen sich nach Ultraschalllauten nicht eindeutig trennen und werden daher hier zusammen behandelt. Es ist eher wahrscheinlich, dass es sich um Weißrandfledermäuse handelt, da die Rauhautfledermaus in der Bodenseeregion ihr zahlenmäßig starkes Auftreten eher im Frühjahr und Herbst und weniger in den Monaten Mai bis Juli hat. Über drei Viertel aller registrierten Rufsequenzen betrafen diese beiden Arten. Individuen jagten ausdauernd und regelmäßig über dem Untersuchungsgebiet.

- Zwergfledermaus (Rote Liste BW: gefährdet): Zahlreiche Individuen regelmäßig über dem Gebiet jagend.

- Breitflügelfledermaus (Rote Liste BW: stark gefährdet): 2-3 Einzeltiere jagten wiederholt im Waldrandbereich.

Bei den festgestellten Fledermausarten handelt es sich um die im Bodenseeraum typischen Arten der Ortsrandlagen und der Waldränder und parkartigen Landschaften. Die Breitflügelfledermaus stellt dabei die seltenste Art dar, die aber aus neuerer Zeit an verschiedenen Stellen des Bodanrücks nachgewiesen wurde.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Bei den Vogel- und Fledermausarten handelt es sich ausschließlich um typische, im Bodenseeraum häufige Arten der Siedlungs-Randlagen und Waldränder. Die Vogelgemeinschaft ist eher artenarm ausgeprägt. Erhebliche Bestände wertgebender Arten wurden nicht festgestellt. Die nachgewiesenen Fledermausarten sind außer der Breitflügelfledermaus in der Auswahl der Jagdgebiete ausgesprochen flexibel. Ein Verlust der Fläche als Jagdgebiet würde zwar grundsätzlich eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für diese Arten bedeuten, erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen wären aber nicht zu erwarten.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung stellen Lärm- und Lichtimmissionen aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet und der westlich verlaufenden Straße L320 dar.

Auswirkungen des Vorhabens / Artenschutzrechtliche Prüfung n. § 44 BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh" bleibt ein Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie ein Jagdhabitat für Fledermäuse von mittlerer Bedeutung dauerhaft erhalten.

6.4 Geologie, Boden, Fläche

Nach der Geologischen Karte BW (Kartenblatt 8221, 1989) liegt das Gebiet in der geologischen Gruppe des Quartärs in diluvialen Lehmböden (skeletthaltige, meist mittel bis tiefgründige Böden). Die vorherrschenden Bodenarten sind Braunerden und Parabraunerden aus Geschiebemergel und Beckensedimenten.



Abbildung 9 Ausschnitt aus der geologischen Karte Baden-Württemberg (1986), Blatt 8221, Plangebiet blau markiert

Es wird gegenüber dem aktuellen Zustand keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Die unversiegelten Flächen des Untersuchungsgebiets weisen alle eine hohe Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere bis hohe Bedeutung für Kulturpflanzen einschließlich kaltluftempfindlicher Sonderkulturen auf. Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weisen die Böden eine mittlere Bedeutung auf. Die Funktionserfüllung als Standort für naturnahe Vegetation ist gering.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Bedeutung der Böden korreliert mit ihrer Leistungsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen. Eine besondere Bedeutung der Böden als landschafsgeschichtliche Urkunde ist im Gebiet nicht bekannt. Die lehmigen Böden sind empfindlich gegenüber Versiegelung, Verlagerung, Abgrabung und insbesondere Verdichtung.

Vorbelastungen

Ein Teil des Geltungsbereichs ist durch die bestehenden Wohngebäude bereits versiegelt. Bodenverdichtungen im Bereich der Wiesen- und Ackerflächen durch das Befahren der Fläche mit

Landmaschinen sind nicht auszuschließen. Vorkommen von Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt (kein Hinweis im FNP).

Auswirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan sichert den Erhalt von Lehmböden mit einer hohen Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen sowie als Standort für Kulturpflanzen einschließlich kaltluftempfindlicher Sonderkulturen.

Schutzgut Fläche

Durch den Bebauungsplan wird eine zusammenhängende Fläche in ihrer besonderen und langfristigen Qualität und Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild gesichert. Das Schutzgut Fläche wird nicht negativ tangiert, da kein Flächenverbrauch angestrebt wird.

6.5 Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächste Wasserschutzgebiet „WSG TB LITZELSTETTEN, Litzelstetten" (WSG-Nr-Amt: 335042) befindet sich in etwa 600 m Entfernung.

Oberflächenwasser

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft der Heiligenbach innerhalb des Waldbestandes und mündet im weiteren Verlauf in den Bodensee.

Hochwasserrisikomanagement / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte.

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre Becken- und Moränensedimente (GWG)" (LUBW-Kartendienst, Februar 2017). Angaben zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen nicht vor. Die lehmigen Böden lassen eine geringe bis mittlere Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate erwarten. Quellen sind im Plangebiet keine vorhanden.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Lehmböden weisen eine hohe Leistungsfähigkeit in ihrer Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen auf. Daher ist die Empfindlichkeit gegenüber einer Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen kurz- bis mittelfristig als gering einzustufen.

Vorbelastungen

Vorbelastungen hinsichtlich des Grundwassers sind nicht bekannt.

Auswirkungen des Vorhabens

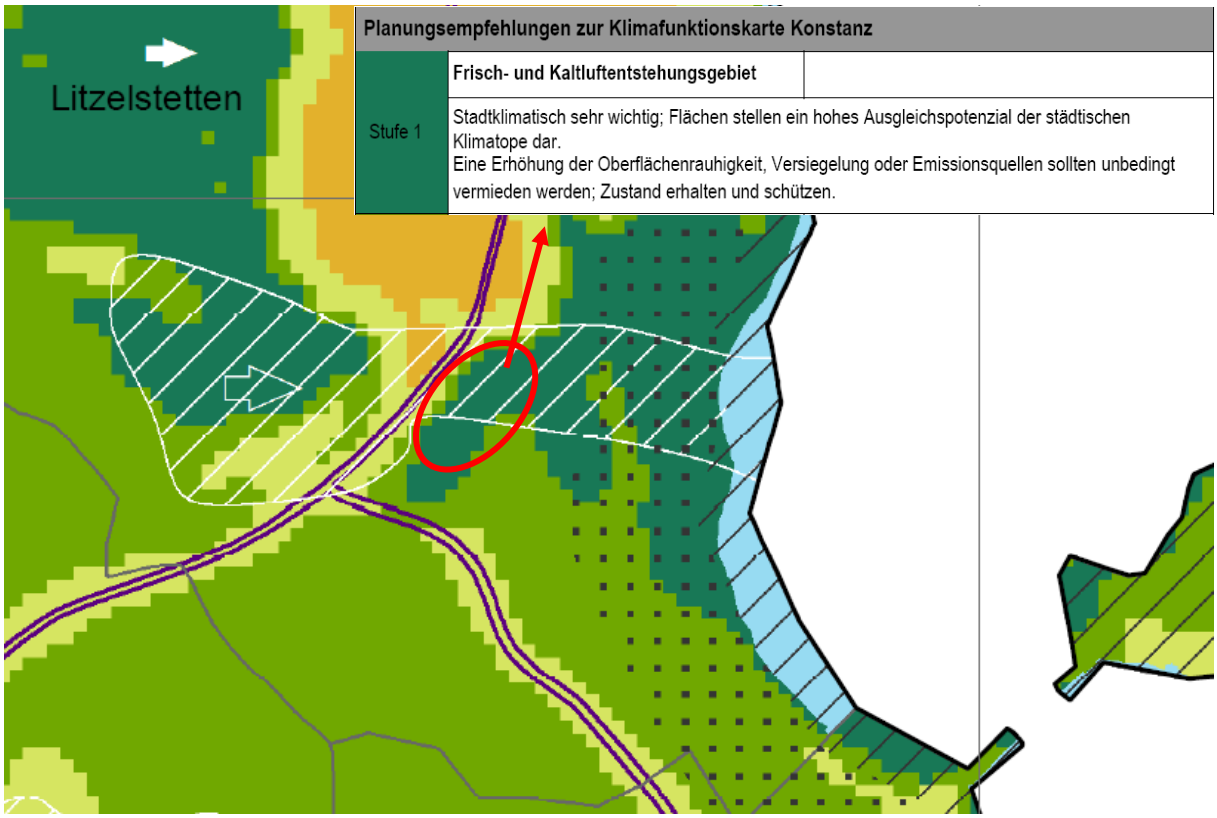
Durch den Bebauungsplan wird eine große Freifläche als Regenwasserretentionsfläche erhalten. Wertvolle Lehmböden mit einer hohen Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen werden vor einer Versiegelung geschützt und tragen somit weiterhin zum Grundwasserschutz bei.

6.6 Klima und Luft (Klimaschutz, Klimaanpassung, Lufthygiene)

Konstanz liegt auf einer Höhe von 405 m ü. NHN. Die Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,8 °C. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen 800 bis 900 mm. Insgesamt herrschen günstige Klimabedingungen. Durch die ausgleichende Wirkung des Sees treten nur geringe Temperaturschwankungen zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht auf. An windschwachen Tagen und reduziertem Luftaustausch neigt der Raum Konstanz vor allem bei hohen Temperaturen zu einer ausgeprägten Wärmebelastung innerhalb der Siedlungsbereiche.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die offenen Flächen dienen als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz. Die offene Fläche und die daran anschließende Hanglage ermöglichen den ungehinderten Abfluss von Kalt- und Frischluft in Richtung See. In der Klimafunktionskarte Stadt Konstanz (2015) ist das Plangebiet als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher klimatischer Bedeutung ausgewiesen, dessen Zustand erhalten und geschützt werden sollte. Innerhalb dieser Flächen sollte keine Versiegelung/Bebauung bzw. Schaffung von Emissionsquellen stattfinden. Weiterhin sollten keine Barrieren quer zu den Luftleitbahnen errichtet werden.



Kategorie	Name	Beschreibung
	Frisch- und Kaltluft-entsthungsgebiet	Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauhigkeit und entsprechender Hangneigung.
	Frischluftentstehungs-gebiet	Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbe-stand und hoher Filterwirkung.
	Misch- und Übergangsklimate	Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe u. diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.
	Überwärmungspotential	Baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen.
	Moderate Überwärmung	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.
	Starke Überwärmung	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City.

Kategorie	Name	Beschreibung
	Luftleitbahn	Geringe Rauhigkeit/Hangneigung; Belüftungs- und Zirkulationssystem mit höchster Wertigkeit.
	Kaltluftabfluss	Topografisch bedingte Richtung der Kaltluftabflüsse/ Richtungsangabe der Luftbewegungen einer Luftleitbahn.
	Durchlüftungsbahn	Strömungsrichtung innerstädtische Luftbahnen.
	Land-See-Windeffekt (hoch)	Bereiche mit hohem Land-See-Windeffekt.
	Land-See-Windeffekt (gering)	Bereiche mit geringem Land-See-Windeffekt.
	Überströmungsbereich	Frei überströmbare Flächen.

Abbildung 10: Auszug aus der Klimafunktionskarte Stadt Konstanz, INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte (2015), Plangebiet rot markiert

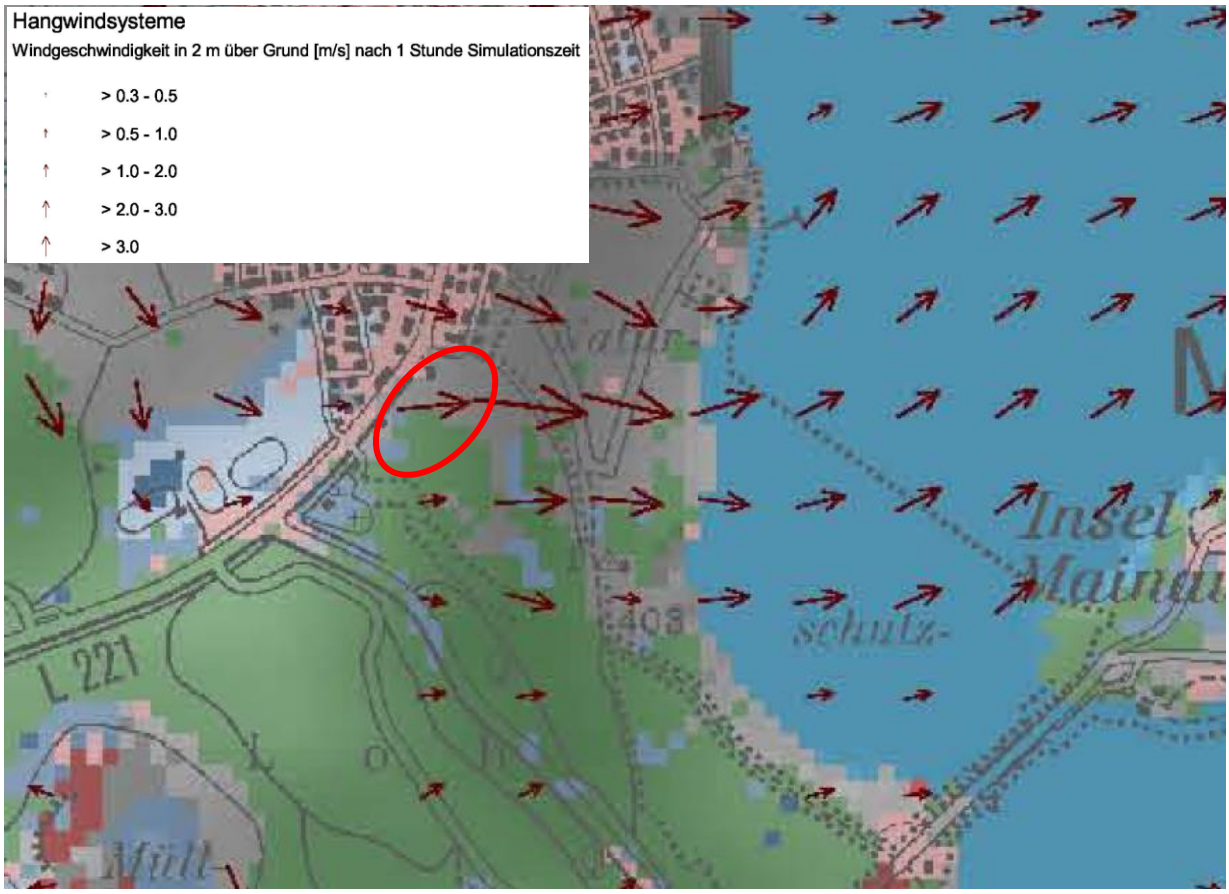


Abbildung 11: Auszug aus der Klimaanalysekarte der Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2009), Plangebiet rot markiert

Vorbelastung

Das Plangebiet wird durch das Siedlungsklima und den Verkehr der angrenzenden Hauptstraße L 219 beeinflusst.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ wird ein Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet gesichert. Durch den Verzicht auf eine Bebauung wird der ungehinderte Abfluss von Kalt- und Frischluft in Richtung See ermöglicht.

6.7 Landschaft

Das Plangebiet ist Teil des strukturreichen weitgehend unzerschnittenen Landschaftsraums zwischen dem Siedlungsraum Litzelstettens und dem Bodensee mit artenreichen Wiesen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen. Das Landschaftsbild entspricht dem einer typischen traditionellen Kulturlandschaft im Bodenseeraum, speziell für den Bodanrück. Vom Plangebiet aus bestehen weitreichende Blickbeziehungen zum Bodensee, der Insel Mainau und den Alpen. Der Premiumwanderweg SeeGang (Etappe Insel Mainau nach Wallhausen) führt von der Waldemar-Besson-Straße kommend entlang des Plangebiets. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Grenze des etwa 1.013 ha großen Landschaftsschutzgebietes „Bodenseeufer“ (Schutzgebiets-Nr.: 3.35.003). Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist der Erhalt der Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Bodenseeuferlandschaft

mit ihrem kleinräumigen Wechsel von bewaldeten Kuppen, steilen Felsen, Streuobst- und Wiesenflächen mit eingestreuten Äckern. Das Plangebiet soll mit seinem typischen landschaftlichen Reiz als Bestandteil der Bodenseeuferlandschaft mit ihrer überregionalen Bedeutung für die Allgemeinheit gesichert werden.

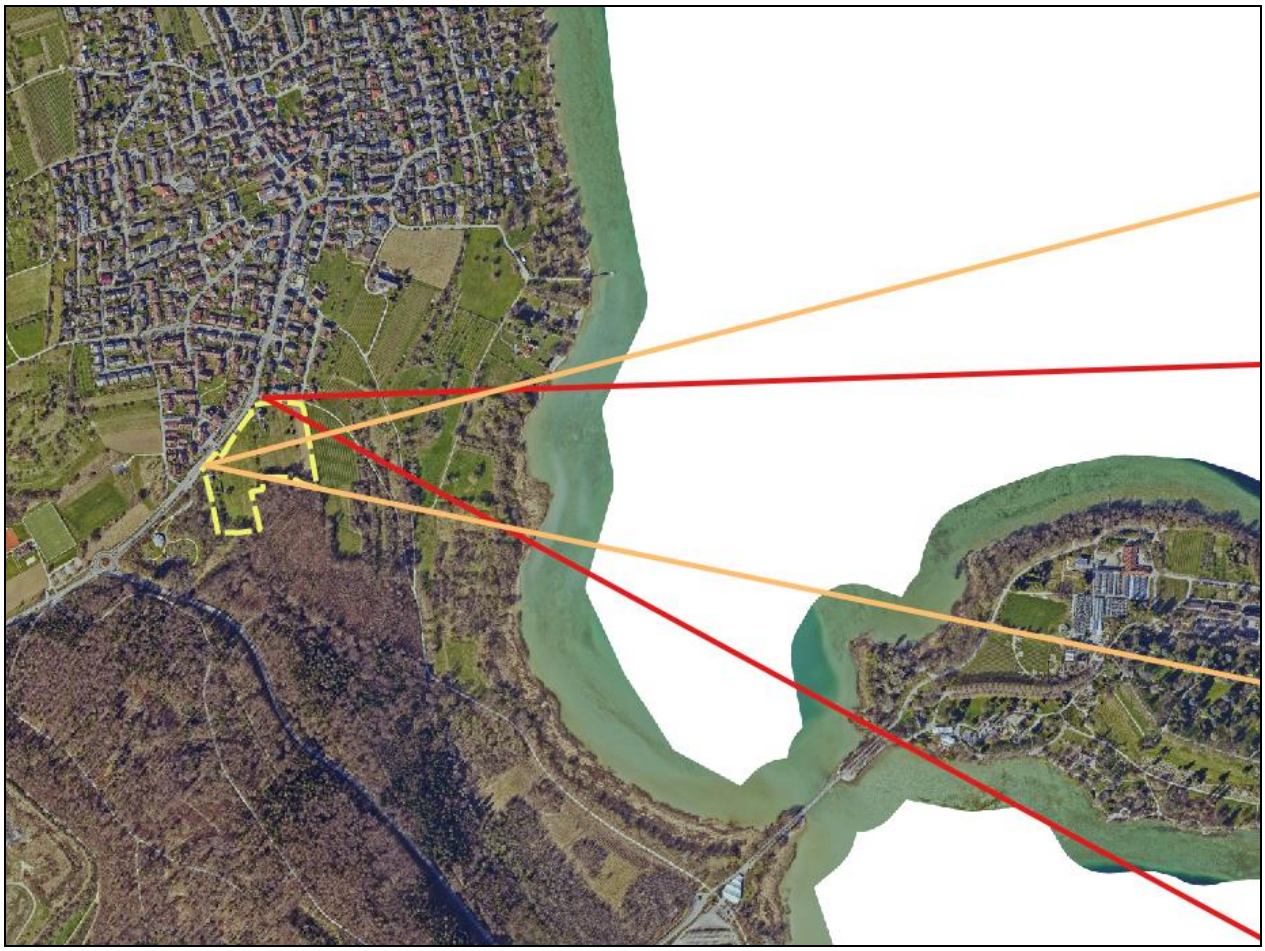


Abbildung 12: Sichtbezüge zur Insel Mainau und dem Bodensee vom Fuß- und Radfahrerweg (orange) und von der Waldemar-Besson-Straße aus (rot), Plangebiet gelb markiert, Quelle: Orthobild 2017 des Amtes für Liegenschaften und Geoinformation der Stadt Konstanz - Stand 31.08.2017

Bedeutung und Empfindlichkeit

Aufgrund ihres landschaftlichen Reizes, ihrer Harmonie und Kleinstrukturiertheit und ihres hohen Erholungswerts weist die Bodenseeuferlandschaft eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, da dessen offener Charakter Blickbeziehungen zwischen dem Ort Litzelstetten und dem Bodensee, der Insel Mainau sowie den Alpen für die Allgemeinheit ermöglicht. Für den Premiumwanderweg SeeGang (Etappe Insel Mainau nach Wallhausen) ist die eindrucksvolle Aussicht wertgebend. Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauungen ist insgesamt als hoch einzustufen.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung stellen die einzelnen Gebäude (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) innerhalb des Geltungsbereichs und des umliegenden Siedlungsbereichs dar. Die seeseitige Ortsansicht ist durch intensive Siedlungserweiterungen stark beeinträchtigt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ bleiben das charakteristische Landschaftsbild der Bodenseeuferlandschaft und die prägende Blickbeziehungen vom Ortseingang und dem Bodensee und der Insel Mainau dauerhaft erhalten. Die identifikationsbildende Sichtbeziehung wird gesichert. Die Eigenart, Schönheit und Vielfalt der Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert wird bewahrt.

6.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nicht bekannt. Als Sachgut sind die Wiesenflächen und die Ackerfläche sowie die bestehenden Gebäude zu werten. Als Bestandteil der traditionellen Kulturlandschaft des Bodenseeufers sind die Wiesen und Hochstamm-Obstbäume zu werten.

Bedeutung und Empfindlichkeit/ Auswirkungen

Die Wiesen, Obstbäume und der Acker bleiben in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten, ebenso die Wohngebäude.

6.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen inklusive der Sekundärwirkungen und kumulativen Wirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange kurz- mittel- und langfristig entstehen.

Die vorliegende Planung führt kurzfristig sowie voraussichtlich auch mittel- und langfristig zu keinen negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder negativen Sekundärwirkungen, die die Verstärkung negativer Auswirkungen erwarten lassen.

7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

7.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans bleibt das Plangebiet in seiner jetzigen Ausprägung erhalten. Die folgenden Ziele werden durch den Bebauungsplan erreicht:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortseingangsbereich Litzelstettens
- Erhalt einer siedlungsnahen Grünstruktur
- Erhalt einer prägenden, identitätsbildenden Sichtbeziehung vom Ortseingang Litzelstettens zum Bodensee und zur Insel Mainau
- Erhalt des seeseitigen Ortsbildes

- Erhalt des traditionellen Kulturlandschaft mit einem kleinstrukturierten Mosaik aus Grünland und Hochstammobstbäumen

- Erhalt einer Kaltluftschneise

7.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Weitere Bebauung würde zu einem Verlust der charakteristischen Blickbeziehungen zwischen dem Ort Litzelstetten und dem Bodensee und der Insel Mainau und zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Weiterhin würde die Bedeutung der Fläche als siedlungsnahe Erholungsfläche und als Kaltluftschneise beeinträchtigt werden.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Erhalt eines prägenden Einzelbaumes

Maßnahme:

Erhalt und Sicherung des großkronigen Apfelbaumes im Westen des Geltungsbereichs (Baum-Nr. 14 gemäß Bestandsplan 1855/1 und Baumliste im Anhang). Bei Ausfall ist ein Obstbaum in gleicher Qualität nachzupflanzen.

Begründung:

Schutzgut Tiere:	Erhalt des Baumes als Lebensraum für Tiere
Schutzgut Landschaft:	Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaumes
Festsetzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Wiederherstellung und Pflege der Streuobstwiesen

Maßnahme:

Die Streuobstbestände innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich teilweise in einem pflegebedürftigen Zustand, insbesondere die Streuobstwiesen im Osten und im Westen des Geltungsbereichs. Die Hochstamm-Obstbäume sind einem dauerhaften fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Die Obstbäume im östlichen Bereich sind durch einen starken Efeubewuchs beeinträchtigt. Dieser ist zu entfernen. Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind zweimal jährlich zu mähen. Dabei sollte der erste Schnitt zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen und der zweite Schnitt je nach Aufwuchs ca. 8 Wochen später erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Begründung:

Schutzgut Tiere:	Erhalt der Bäume als Lebensraum für Tiere
Schutzgut Landschaft:	Erhalt der landschaftsbildprägenden Streuobstwiesen

Festsetzung: Hinweis im Bebauungsplan

8.3 Kompensationsmaßnahmen

Da durch den Bebauungsplan „Im Loh“ keine Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

9. Eingriffs-Kompensations-Bilanz

Da durch den Bebauungsplan „Im Loh“ keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, kann auf eine Eingriffs-Kompensationsbilanz verzichtet werden.

10. Monitoring

Ein Monitoring ist durch eine Überprüfung der Einhaltung der Ziele des Bebauungsplanes durch Begehung fachkundiger Personen im 3-Jahresrythmus durchzuführen. Die Ergebnisse sind schriftlich zu dokumentieren.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh" in Konstanz, Litzelstetten mit dem Ziel die Fläche als wichtige siedlungsnahe Grünstruktur zu erhalten. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingang Litzelstettens zwischen Siedlungsrand und Waldfriedhof und besteht derzeit überwiegend aus Wiesenflächen. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt etwa 3,2 ha. Das Plangebiet prägt das charakteristische Ortsbild Litzelstettens und erfüllt eine identifikationsbildende Funktion für die Anwohner und Besucher des Ortes, da es Blickbeziehungen zum Bodensee, der Insel Mainau und den Alpen ermöglicht.

Inhalte des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan „Im Loh" sind nahezu die gesamten Freiflächen des Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Zielsetzung der Sicherung der Kulturlandschaft des Bodenseeufers und der identifikationsbildenden Sichtbeziehungen festgesetzt. Die Flächen der bestehenden Wohnbebauung werden als Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise ausgewiesen und fallen unter Bestandsschutz. Um in der Zukunft eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen werden im Bebauungsplan hierzu Baugrenzen festgesetzt, in welcher die zukünftige Bebauung zu errichten ist. Die max. Grundflächenzahl (GRZ) variiert je nach aktueller Grundstücksbebauung zwischen 0,19 und 0,32. Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt: Die festgesetzten Höhen von 6,5 m (TH) und 10,3 m (FH) und Dachform (Satteldächer) fügen sich gut in ihr Umfeld ein. Der gesamte östliche Bereich, von welchem aus eine Blickbeziehung zum Bodensee und zur Insel Mainau besteht, ist von Aufforstungen und einer Bebauung freizuhalten.

Auswirkungen

Im Folgenden werden die erwarteten Auswirkungen des Bebauungsplans kurz dargestellt:

Mensch:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh" bleibt eine bedeutende Fläche für die lokale Naherholung und den Tourismus erhalten. Durch den Erhalt der Freifläche wird die charakteristische und identifikationsbildende freie Sicht auf den Bodensee und die Insel Mainau gesichert.

Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt/Biotopverbund:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh" bleiben die aktuelle Wiesen- und Ackernutzung und der Baumbestand im Geltungsbereich erhalten.

Tiere:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh" bleibt ein Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel sowie ein Jagdhabitat für Fledermäuse von mittlerer Bedeutung dauerhaft erhalten.

Boden:

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt. Der Bebauungsplan sichert den Erhalt von Lehmböden mit einer hohen Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen sowie als Standort für Kulturpflanzen.

Wasser:

Durch den Bebauungsplan wird die Freifläche als Regenwasserretentionsfläche erhalten. Wertvolle Lehmböden mit einer hohen Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer von Schadstoffen werden vor einer Versiegelung geschützt und tragen somit weiterhin zum Grundwasserschutz bei.

Klima/Luft:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ wird ein Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet gesichert. Es dient somit der Klimaanpassung.

Landschaft/Ortsbild:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ bleibt die das Landschaftsbild prägende Blickbeziehungen zwischen dem Ort Litzelstetten und dem Bodensee sowie der Insel Mainau dauerhaft erhalten.

Kultur- und Sachgüter:

Die Wiesen und der Acker bleiben in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten.

Schutzgebiete:

Große Teile des östlich angrenzenden strukturreichen Landschaftsraums mit artenreichen Wiesen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen sind als FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet und geschützte Biotope geschützt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ wird eine Grünfläche erhalten, die als Puffer zwischen den Schutzgebieten und dem Siedlungsgebiet dient.

Monitoring

Ein Monitoring ist durch eine Überprüfung der Einhaltung der Ziele des Bebauungsplanes durch Begehung fachkundiger Personen im 3-Jahresrythmus durchzuführen. Die Ergebnisse sind schriftlich zu dokumentieren.

12. Literatur und Quellen

12.1 Literatur

STADT KONSTANZ, STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT
Landschaftsplan Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (2010)

STADT KONSTANZ, AMT FÜR STADTPLANUNG UND UMWELT
Bebauungsplan „Im Loh“ (2017)

STADT KONSTANZ, STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT
Flächennutzungsplan Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (2010)

REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN
Klimaanalysekarte der Regionalen Klimaanalyse Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO) (2009)

INSTITUT FÜR KLIMA- UND ENERGIEKONZEPTE INKEK
Klimafunktionskarte der Stadt Konstanz (2015)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG
Bodenschätzungsdaten auf Basis der ALK (digital, 2010)

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
Geologische Karte Baden – Württemberg, Blatt 8321

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG
Topographische Karte 25, Blatt 8221

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG
Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)
Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23 (2010)
Potenzielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Band 21 (1992)
Daten- und Kartendienst online (2016)

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN BODENSEE
Regionalplan Hochrhein Bodensee (2000)

DIPL.-ING. WALTER KÖRNER
Geräuschimmissionsprognose im Zuge der städtebaulichen Entwicklung – Gutachterliche Stellungnahme (2015)

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (2002)

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE
Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (2007)

STADT KONSTANZ
Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)

STADT KONSTANZ, AMT FÜR LIEGENSCHAFTEN UND GEOINFORMATION
Orthobild 2017, Stand 31.08.2017

12.2 Internet

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau: https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer, zuletzt abgerufen am 10.02.2017

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), Online-Daten- und Kartendienst: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml, zuletzt abgerufen am 10.02.2017

AG SeeGang / Bodman-Ludwigshafen Tourismus: www.premiumwanderweg-seegang.de, zuletzt abgerufen am14.02.17

Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation: https://konstanz.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1caf587c14274543b849158c084b8507, zuletzt abgerufen am 10.02.2017

12.3 Rechtsgrundlagen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), in Kraft
- Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19.12.2010, in Kraft getreten am 1. April 2011
- Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. vom 24.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998
- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.7.2000 (GBl. S.582, ber. GBl. S.698), zuletzt geändert durch §§ 144 und 145 geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GB. S. 99,100)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 geändert worden ist

ANHANG

ANHANG I: **Fotodokumentation**

ANHANG II: **Baumliste**

ANHANG II: **Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG (Fiedler, 2017)**

ANHANG I FOTODOKUMENTATION



Blick vom Fuß- und Radweg aus auf die Wiesenfläche, im Hintergrund beginnt der Waldbestand, welcher innerhalb des LSG „Bodenseeufer“ liegt



Wiesenfläche, rechts beginnt die südliche Wohnbebauung (ehemalige Hofstelle) innerhalb des Geltungsbereichs, im Hintergrund ist der zum Erhalt festgesetzte Baum zu sehen (siehe V1)



Streuobstreihe in der Mitte des Geltungsbereichs



Fuß- und Radweg mit Baumreihe, im Hintergrund die nördliche Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs



Blick von der Waldemar-Besson-Straße aus auf den Obstbaumbestand im Osten des Plangebiets



Blick auf den Bodensee und die Insel Mainau von der Waldemar-Besson-Straße aus



Blick vom Fuß- und Radweg auf den Bodensee und die Insel Mainau

ANHANG II Baumliste (Erstellung am 02.03.2017)

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Stamm-durchm. (cm)	Stamm-umfang (cm)	Höhe (m)	Kronen-durchm. (m)	Vitalität	Bemerkung
1	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	Bäume Nr. 1-10: Alter Bestand, viele Bäume abgängig oder bereits gerodet
2	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
3	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
4	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
5	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
6	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
7	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
8	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
9	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
10	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	`+-´	
11	Quercus robur	Stiel-Eiche	25	79	5-6	3-4	´+´	
12	Prunus avium	Kirsche	25	79	5-6	3-4	´+´	
13	Juglans regia	Walnuss	15	47	3	1-2	´+´	
14	**Malus domestica**	**Apfel**	**79**	248	**6-7**	**4-5**	**´+´**	
15	Malus domestica	Apfel	15	47	4-5	2-3	´+´	
16	Malus domestica	Apfel	15	47	2-3	1-2	´+´	
17	Malus domestica	Apfel	20	63	4-5	3-4	´+´	
18	Betula pendula	Sand-Birke	15	47	5-6	3-4	´+´	
19	Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie	20	63	4-5	3-4	´+´	außerhalb Geltungsbereich
20	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
21	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
22	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
23	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
24	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
25	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
26	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich

\+ vital
\+ - eingeschränkt vital
\- abgehend
\- - abgestorben

Fett gedruckt = Erhalt

blau= geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)

27	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	35	110	4-5	2-3	´+´	außerhalb Geltungsbereich
28	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	15	47	2	1-2	´+´	außerhalb Geltungsbereich
29	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	15	47	2	1-2	´+´	außerhalb Geltungsbereich
30	Malus domestica	Apfel	15	47	2	1-2	´+´	
31	Malus domestica	Apfel	15	47	2	1-2	´+´	
32	Malus domestica	Apfel	15	47	2	1-2	´+´	
33	Malus domestica	Apfel	35	110	5-6	2-3	´+´	
34	Malus domestica	Apfel	25	79	2-3	2-3	´+´	vielstämmig
35	Malus domestica	Apfel	15	47	1-2	1-2	´+´	
36	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	2-3	´+´	
37	Malus domestica	Apfel	30	94	3-4	3-4	´+-´	Baumhaus
38	Prunus avium	Kirsche	25	79	3-4	3-4	´+´	vielstämmig
39	Prunus avium	Kirsche	10	31	1-2	1-2	´+´	
40	Juglans regia	Walnuss	25	79	3-4	2-3	´+´	
41	Juglans regia	Walnuss	35	110	5-6	2-3	´+´	
42	Castanea sativa	Esskastanie	30	94	5-6	3-4	´+´	
43	Larix decidua	Lärche	30	94	6-7	3-4	´+´	
44	Pinus sylvestris	Kiefer	30	94	6-7	3-4	´+´	
45	Picea abies	Fichte	30	94	6-7	3-4	´+´	
46	Malus domestica	Apfel	20	63	2-3	2-3	´+´	
47	Malus domestica	Apfel	20	63	2-3	2-3	´+´	
48	Malus domestica	Apfel	20	63	2-3	2-3	´+´	
49	Malus domestica	Apfel	20	63	2-3	2-3	´+´	
50	Malus domestica	Apfel	20	63	2-3	2-3	´+´	
51	Juglans regia	Walnuss	40	126	4-5	5-6	´+´	
52	Malus domestica	Apfel	25	79	3-4	2-3	´+´	
53	Malus domestica	Apfel	25	79	2-3	2-3	´+´	
54	Prunus avium	Kirsche	40	126	4-5	3-4	´+´	
55	Malus domestica	Apfel	25	79	2-3	1-2	´+´	
56	Malus domestica	Apfel	25	79	2-3	1-2	´+´	

\+ vital
\+ - eingeschränkt vital
\- abgehend
\- - abgestorben

Fett gedruckt = Erhalt

blau= geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)

57	Pyrus communis	Birne	65	204	5-6	4-5	`+-`	Bäume Nr. 57-62: Ungepflegter Zustand, viel Efeu
58	Malus domestica	Apfel	40	126	2-3	2-3	`+-`	
59	Malus domestica	Apfel	65	204	4-5	4-5	`+-`	
60	Malus domestica	Apfel	45	141	3-4	3-4	`+-`	
61	Malus domestica	Apfel	30	94	2-3	1-2	´+´	
62	Malus domestica	Apfel	55	173	5-6	4-5	`+-`	
63	Malus domestica	Apfel	25	79	4-5	4-5	´+´	vielstämmig

\+ vital
\+ - eingeschränkt vital
\- abgehend
\- - abgestorben

Fett gedruckt = Erhalt

blau= geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (2006)

Anhang III Artenschutzrechtliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG (Fiedler, 2017)

Dr. Wolfgang Fiedler
Alexandra Sproll
Schlossbergstr. 7
D-78315 Radolfzell - Güttingen

Artenschutzrechtliches Gutachten (Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel) für das Gelände „Im Loh“ in Konstanz-Litzelstetten

Zur Erfassung der Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurde das Planungsgebiet am 28.3., 14.4. und 27.5.2017 zur Kartierung von Vögeln begangen und es erfolgten Aufzeichnungen mit dem automatischen Erfassungsgerät „Batlogger“ von einem zentralen Punkt aus in den Nächten vom 11. bis 14.5.2017 und 19.6. bis 22.6.2017. Der Witterungsverlauf der Kartierungsperiode und insbesondere zu den Kartierungsterminen war günstig, so das repräsentative Ergebnisse erwartet werden können.

Ergebnis Vögel

Es wurden 16 Vogelarten festgestellt, die die Fläche als Brutrevier bzw. Teil ihres Brutreviers nutzten oder die die Fläche zur Nahrungssuche aufsuchten.

Buntspecht (Nahrungsgast)
Rabenkrähe (Nahrungsgast)
Mehlschwalbe (Nahrungsgast; Rote Liste BW: Gefährdet)
Kohlmeise (Brutvogel)
Blaumeise (Nahrungsgast)
Amsel (Nahrungsgast)
Singdrossel (Nahrungsgast)
Hausrotschwanz (Brutvogel)
Mönchsgrasmücke (Brutvogel)
Zilpzalp (Brutvogel)
Star (Brutvogel; Rote Liste BW: Vorwarnliste)
Feldsperling (Brutvogel; Rote Liste BW: Vorwarnliste)
Haussperling (Brutvogel; Rote Liste BW: Vorwarnliste)
Stieglitz (Nahrungsgast)
Girlitz (Nahrungsgast)
Goldammer (Durchzügler; Rote Liste BW: Vorwarnliste)

Es handelt sich hierbei durchweg um typische, im Bodenseeraum häufige Arten der Siedlungs-Randlagen und um eine eher artenarme Vogelgemeinschaft. Erhebliche Bestände wertgebender Arten wurden nicht festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen dieser Arten wäre durch eine Überbauung der Fläche nicht zu erwarten.

☎ dienstl. (07732) 150160
☎ privat (07732) 945417
fiedler@orn.mpg.de
alex.sproll@gmx.de

Ökologische Fachgutachten
Dipl. Biol. Dr. Wolfgang Fiedler &
Dipl. Ing (FH) Ökologie und Umweltschutz
Alexandra Sproll

Ergebnis Fledermäuse

Das Gebiet wird von Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt, wobei insbesondere der südlich gelegene Waldrand von Bedeutung ist. Hinweise auf Fledermausquartiere im Gebiet ergaben sich ebenso wenig wie Hinweise auf Flugstraßen zwischen Quartieren und Jagdgebieten.

Folgende Arten wurden festgestellt:

Großer Abendsegler (Rote Liste BW: „i“ [gefährdete wandernde Art]): Einzelindividuen regelmäßig und ausdauernd über dem Gebiet jagend.

Rauhautfledermaus (Rote Liste BW „i“) / Weißrandfledermaus (Rote Liste BW „D“ [Datenlage unzureichend]): diese beiden Arten lassen sich nach Ultraschalllauten nicht eindeutig trennen und werden daher hier zusammen behandelt. Es ist eher wahrscheinlich, dass es sich um Weißrandfledermäuse handelt, da die Rauhautfledermaus in der Bodenseeregion ihr zahlenmäßig starkes auftreten eher im Frühjahr und Herbst und weniger in den Monaten Mai bis Juli hat. Über drei Viertel aller registrierten Rufsequenzen betrafen diese beiden Arten. Individuen jagten ausdauernd und regelmäßig über dem Untersuchungsgebiet.

Zwergfledermaus (Rote Liste BW: gefährdet): Zahlreiche Individuen regelmäßig über dem Gebiet jagend.

Breitflügelfledermaus (Rote Liste BW: stark gefährdet): 2-3 Einzeltiere jagten wiederholt im Waldrandbereich.

Der Waldrandbereich und die Umgebung der Einzelbäume wird von Fledermäusen regelmäßig als Jagdgebiet genutzt. Es handelt sich dabei um die im Bodenseeraum typischen Arten der Ortsrandlagen und der Waldränder und parkartigen Landschaften. Die Breitflügelfledermaus stellt dabei die seltenste Art dar, die aber aus neuerer Zeit an verschiedenen Stellen des Bodanrücks nachgewiesen wurde. Die anderen Arten zeigen sich in der Auswahl der Jagdgebiete als ausgesprochen flexibel. Ein Verlust der Fläche als Jagdgebiet würde zwar grundsätzlich eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für diese Arten bedeuten, erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen wären aber nicht zu erwarten.

Radolfzell, den 25.6.2017



KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Im Loh“

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan „Im Loh“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Baugesetzbuch (BauGB)

In der Zusammenfassenden Erklärung wird konzentriert dargelegt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan „Im Loh“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Ziele der Planung sind

- Erhaltung einer Sichtbeziehung zum Bodensee und zur Mainau
- Erhalt des seeseitigen Ortsbildes
- Erhalt der siedlungsnahen Grünstruktur
- Erhalt landwirtschaftlicher Flächen/Grünland
- Erhalt einer Kaltluftschneise

Erfordernis der Planung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB). Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem unter Nummer 4 beschriebenen übergeordneten Planungsrecht, dem Bau- und Fachplanungsrecht und der städtebaulichen Entwicklung des Handlungsprogramms Wohnen.
Anlass der Planung war eine Bauvoranfrage für die alleinige Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung von drei Gebäuden für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gem. § 246 Abs. 9 BauGB am südlichen Ortseingang von Litzelstetten, zwischen der seezugewandten bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Loh“. Zur Erhaltung der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet, einer Sichtbeziehung zum Bodensee und zur Mainau, des seeseitigen Ortsbildes, der siedlungsnahen Grünstruktur und einer Kaltluftschneise wurde der Be-

bauungsplan „Im Loh“ aufgestellt. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem übergeordneten Planungsrecht: dem Flächennutzungsplan 2010, dem Landschaftsplan 2010, dem Regionalplan 2000 sowie dem Handlungsprogramm Wohnen. Insbesondere im Zuge der Erstellung des Handlungsprogramms Wohnen 2014 und dessen Fortschreibung im Jahr 2018 hat die Stadt Konstanz die bauliche Entwicklung für den gesamten städtischen Wohnungsbedarf der Bevölkerung der Stadt Konstanz quantitativ und mit den entsprechenden Standortuntersuchungen in Bezug auf die benötigten Flächen festgelegt. Im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchungen zu Nutzungen des betroffenen Gebiets wurde festgestellt, dass auf eine Bebauung des Gebiets zu verzichten ist. Insbesondere sollen durch die geplante Freihaltung des Gebiets die Kaltluftschneise, die Erholungsfunktion, das seeseitige Ortsbild sowie die Sichtbeziehung zum Bodensee und zur Mainau erhalten bleiben.
Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Loh“ steht daher im Einklang mit den genannten Planungen und den damit genannten positiven Planungszielen. Wegen Ablehnung des Bauvorbescheids hatte die Bauherrengemeinschaft am 20.09.2017 Klage gegen die Stadt Konstanz und das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, beim Verwaltungsgericht Freiburg erhoben. Das Verwaltungsgericht Freiburg hat in seinem Urteil vom 13.11.2018 u.a. ausgeführt, dass die Planung des Konstanzer Gemeinderats keine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung darstellt.
Die Planung enthält zwar auch negative Festsetzungen. Positive Planungsziele können aber auch durch negative Festsetzungen erreicht werden (vgl. BVerwG, B.v. 27.1.1999 - 4 B 129/98 - BayVBl 1999, 410).

Verfahren

Zum Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Als Grundlage zur Umweltprüfung und Abwägung durch den Gemeinderat wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde in folgenden maßgeblichen Verfahrensschritten durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	18.10.2016
Amtliche Bekanntmachung	20.10.2016
Beschluss frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung	14.02.2017
Amtliche Bekanntmachung	25.02.2017
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	01.03. – 31.03.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	20.09.2018
Amtliche Bekanntmachung	04.10.2018
Offenlage und Behördenbeteiligung	15.10 – 30.11.2018
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	21.05.2019
Amtliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	18.09.2019

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB (Mensch, Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt/Biotopverbund, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Ortsbild, Kultur und Sachgüter, Schutzgebiete geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und der Satzung über den Bebauungsplan beigefügt.

Insbesondere ergeben sich durch die Freihaltung der Flächen und mit den Festsetzungen für die beiden Bestandsgebäude keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz mit den Abteilungen, Forstverwaltung, Kreisarchäologie, Landwirtschaft, Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden soweit als möglich beachtet. Weitere Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planung liegen nicht vor.

Insgesamt 72 Bürger haben im Rahmen der Auslegung der Entwurfsplanung Stellungnahmen abgegeben und diese wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 21.05.2019 zur Behandlung und Abwägung vorgelegt.

Schwerpunkt der 23 Stellungnahmen, die sich für eine Bebauung der Fläche „Im Loh“ und damit gegen die Aufstellung des Bebauungsplans aussprechen, sind Bedenken hinsichtlich der Freihaltung der Fläche aufgrund der aktuell angespannten Wohnraumknappheit im Konstanzer Stadtgebiet. Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung eingestellt und in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.05.2019 behandelt.

Mit weiteren 49 Stellungnahmen wurde die Freihaltung und der Erhalt der Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche mit der Aufstellung des Bebauungsplans begrüßt.

Beschluss

Der Bebauungsplan „Im Loh“ wurde zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vom Gemeinderat am 21.05.2019 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Konstanz, den 29.08.2019

Bebauungsplan "Im Loh"

Geltungsbereich und Flächennutzungsplan 2010

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Flächennutzungsplan:

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1

W — Wohnbaufläche

M — Gemischte Baufläche

Flächen für die Landwirtschaft und für den Wald § 5 (2) 9a+b

Landwirtschaft

Wald

Grünflächen § 5 (2) 5

Grünfläche

Grünfläche Friedhof

N L — Umgrenzung der Flächen für: Naturschutz / Landschaftsschutz

M. 1 : 2000

05.09.2019

0 — 50 — 100 Meter

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Untere Laube 24
78462 Konstanz