

# GEMEINDE REICHENAU

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße" Vorentwurf

---

#### I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat in öffentlicher Sitzung am 30.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“ beschlossen.

Für den Bereich „Mittelzeller Straße“ war bereits ein Bebauungsplan aufgestellt worden, in Kraft getreten am 09.02.2004, der aber im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde.

Da nach wie vor für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Bereichs ein Bebauungsplan erforderlich ist, wurde erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dabei wurde der zu überplanende Bereich erweitert und umfasst nun zusätzlich zu dem bisher überplanten Bereich entlang der Mittelzeller Straße zum einen den Bereich nördlich der Unteren Rheinstraße, der einen baulich räumlichen Zusammenhang mit dem Bereich des ehemaligen B-Plangebiets Mittelzellerstrasse bildet, zum anderen das westlich angrenzende landwirtschaftlich geprägte Umfeld.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung entlang der Mittelzellerstrasse und dem östlichen Teil der Unteren Rheinstrasse zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Entlang der Mittelzellerstraße und im östlichen Teilstück der Unteren Rheinstraße sind überwiegend entlang der Straßen überbaubare Grundstücksflächen für die Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung und eine behutsame Weiterentwicklung vorgesehen. Der bauliche Zusammenhang endet auf der Höhe von Grundstück Flst. Nr. 8890. Im westlichen Anschluss soll durch die Festsetzungen der für die Insel typische Streusiedlungscharakter mit in landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen gestreute Einzelgebäude bzw. kleine Gebäudegruppen gesichert werden.

#### II. WELTKULTURERBE

Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner 24.Tagung vom 27.11. – 02.12.2000 die Insel Reichenau zur Welterbestätte erklärt. Damit hat es die herausragende Bedeutung der Klosterinsel bestätigt.

Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren im frühen und hohen Mittelalter nördlich der Alpen. Als Weltkulturerbe wird hier mit der gesamten Insel eine Kulturlandschaft geschützt, die ein herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt. Die 3 Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeutung.

Die kulturhistorische Bedeutung der Insel in ihrer Gesamtheit und die enge Beziehung der Kulturdenkmale zur Landschaft wurden bereits frühzeitig erkannt. 1937 weist Otto Gruber in seinem Aufsatz „Denkmalpflege auf der Reichenau“ darauf hin, dass die

ganze Insel unter Denkmalschutz gestellt werden müsste; der Denkmalschutz müsse durch einen ausgedehnten Naturschutz sinnvoll ergänzt werden. Dies wird bestätigt durch die 1955 geäußerte Empfehlung von Reg. Baurat Hitzel: „Dieser Vorschlag ergibt sich schon daraus, dass das ganze Inselgebiet auch baulich ein Altertum und Kleinod darstellt, in welchem neue Bauwerke mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.“

### III. GRUNDSTRUKTUREN DER SIEDLUNG UND DER LANDWIRTSCHAFT AUF DER REICHENAU

Die Siedlung auf der Reichenau ist als ein Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen.

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:

S. 120: „Trotz der in allen Bereichen feststellbaren starken Nachverdichtung aller Reichenauer Siedlungen – 1707 zählte die Insel keine 200 Häuser, 1876 existierten ca. 300 Gebäude – und einer darauf entstandenen Gesamtzahl von ca. 2000 Häusern prägen sich auf der Karte Teile der historischen Siedlungsstruktur sehr wohl durch. (..) Deutlich ins Auge sticht, dass sich zwischen 1707 und 1998 das Grundmuster der Anordnung von besiedelten Flächen und „freiem Feld“ nicht verändert hat.

Die Siedlungen konzentrieren sich in Mittelzell um das Kloster herum und entlang den Uferbereichen im Nordosten, im Süden sowie im Westen der Insel. Das offene Land im mittleren Bereich der Insel bleibt auch 1998 von Siedlungen weitgehend unangetastet.

Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderung erkennen, die bis heute fortschreibbar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichteten sich bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit angelegten und sich bereits seit dem 19. Jhd. immer stärker verdichtenden Streusiedlungen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen lassen, befinden sich im Südosten und im Westen. Stark nachverdichtet ist auch der historische Ortskern in Mittelzell, dessen lockere, weilerartige, um einen zentralen Platz angeordnete Streusiedlung jedoch auf der Karte der historischen Gebäude (Abb. 124) weiterhin sichtbar bleibt.“

Die Grundstruktur der Landwirtschaft, die Anordnung der Bodennutzungen änderte sich von 1707 bis 1876 wenig, erst danach fallen gravierende Veränderungen auf: der Weinbau (die ursprünglich dominante Nutzung) ist bis auf wenige Reste verschwunden, Rebland wie auch Acker- und Wiesenland ist weitgehend in ackerbauliche Flächen umgewandelt. „Das Gartenland jedoch existiert noch wie früher um die Häuser.“ (S. 123)

„Vor dem Hintergrund dieses, sich auf den ersten Blick sehr tiefgreifend manifestierenden Kulturlandschaftswandels sind jedoch vor allem zwei Aspekte festzuhalten.

Erstens ist das grundlegende, die Kulturlandschaft der Reichenau gestaltende Muster keineswegs zerstört. Auch die Landschaft von 1998 gliedert sich nach den alten Strukturen: die Aufteilung zwischen den eindeutig auf die Ufer ausgerichteten Siedlungsflächen und dem freien, dem intensiven Anbau von agrarischen Produkten vorbehaltenen offenen Land. Wie vor zwei Jahrhunderten umgibt ein sehr extensiv genutzter Ufersaum die Insel, der in weiten Teilen bis heute als Riedfläche erhalten ist. (...)

Zweitens sind bei der Analyse der Bodennutzungen auch die Nutzungsfolgen zu beachten. Es reicht in diesem Zusammenhang nicht, einfach festzustellen, dass eine Anbauform, der Wein, (..) abrupt untergegangen ist. Vielmehr muss danach gefragt werden, wie der Weinbau durch andere Nutzungsformen abgelöst wurde. Das heute vor-

herrschende Ackerland auf der Reichenau breitete sich von den 1707 bereits vorhandenen Bereichen auf Kosten anderweitig genutzter Flächen aus. Dabei überprägte das Ackerland ohne Unterschied die Rebflächen ebenso wie die in geringerer Zahl vorhandenen Wiesenflächen. Weitgehend unangetastet blieben hingegen der inzwischen fast gänzlich unter Landschaftsschutz stehende Uferbereich sowie die Hausgärten. (...)

Die Flächen der Hausgärten wiederum wurden nicht nur durch von dem sich ausbreitenden Ackerland verschont, sie dehnten sich sogar insbesondere in Niederzell (...) aus. Im Ergebnis entstand dadurch aus der ehemals differenzierter mit Wein-, Acker-, Wiesen- und Gartenbau genutzten Flur eine weitgehend zweigeteilte Flur, die aus Gartenland und Acker zusammengesetzt ist.

Das mittlerweile dominante Ackerland auf der Reichenau kann jedoch nicht mit den früher eher extensiv genutzten, der Erzeugung von Getreide dienenden Flächen gleichgestellt werden. Die bestehenden Ackerflächen auf der Reichenau greifen eher die Verbindungslinie zum intensiv genutzten, ehemals vorherrschenden Rebland auf. Denn vor allem aus den Weingärten sowie den Hausgärten der Insel ist der ebenso intensiv betriebene Gemüsebau hervorgegangen, für welchen die Reichenau bekannt ist.

Mit dem Gemüsebau auf der Reichenau untrennbar verbunden sind die gläsernen Gewächshäuser. Ihre Verbreitung ist zwar nicht vollkommen deckungsgleich mit dem Gartenland, die Glashäuser weisen aber dennoch eine deutliche Affinität zu den Siedlungen und den Hausgärten auf. Auch hier wird damit wie beim Ackerland die intensive Nutzung des Bodens fortgeschrieben. Problematisch an den Gewächshäusern ist damit keineswegs ihre Existenz an sich. Durch ihre Nutzung und ihre Lage greifen sie die Verbindung zur Geschichte mit ihren siedlungsnahen, intensiv genutzten Haus- und Weingärten auf. Einzig die ständig wachsende Größe der Glashäuser könnte dazu führen, dass mit den historischen Entwicklungslinien gebrochen wird, da sie ab einem bestimmten Punkt historisch geprägte Fluren verdecken.

Es mag bisweilen bedauerenswert erscheinen, dass die ehemals weit verbreiteten Rebstöcke auf der Reichenau auf ein kleines Areal zusammengeschrumpft sind. Der Gemüsebau, der aus den Gärten und Weingärten hervorgegangen ist, reißt nicht grundsätzlichen roten Faden der Geschichte ab. Vielmehr wird dieser durch die Existenz der Glashäuser und Gemüsefelder weitergesponnen. Diese stellen damit nur ein gewandeltes Erscheinungsbild einer seit Jahrhunderten intensiv genutzten und klimatisch begünstigten Insel dar, die an ihrem Ufer von Riedflächen, Booten und Bäumen gesäumt wird.“ (S. 123, 124)

#### **IV. ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die Gemeinde Reichenau hat 2007 für die gesamte Insel ein Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Der Bericht wird bis Ende 2008 vorliegen.

Das Entwicklungskonzept wird Aussagen zur Siedlungsstruktur machen und Qualitäten und Störungen aufzeigen. Ein Schwerpunkt wird sein, wo eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo landwirtschaftliche Flächen, Gärten oder grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Dies korrespondiert mit dem zu erarbeitenden Freiraumkonzept mit Aussagen über die landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche. Eine Analyse der Gebäude soll zu Hinweisen führen über die zukünftige Gestaltung von Neubauten, aber auch Hilfestellung geben bei evtl. Umbaumaßnahmen. „Das Prädikat der Insel soll auch als sichtbare Qualität vermittelt werden“.

Nach den bisher vorliegenden Untersuchungen sind wesentliche Ziele des Entwicklungskonzeptes u.a.:

- Bereiche um die Kirchen in Oberzell, Mittelzell und Niederzell mit ihren Siedlungsflächen, die die Geschichte der Insel klar sichtbar werden lassen, sollen gesichert werden und im erforderlichen Umfang freigehalten werden.
- Es werden bestehende Verdichtungsgebiete analysiert und in sehr verhaltenem Umfang Entwicklungsflächen für einzelne Gebäude aufgezeigt.
- Von zentraler Bedeutung ist die Bewahrung des Streusiedlungscharakters in weiten Teilen der Insel. Geschlossen wirkende Randbebauungen sind unbedingt zu verhindern.
- Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet, in denen der Bau von Gewächshäusern ausgeschlossen bleiben soll.
- Es werden Aussagen zur Verteilung von Gewächshausbereichen gemacht.
- Die ökologisch wertvollen Riedzonen, die kranzförmig die Insel umgeben, sind zu sichern.
- Ebenfalls gesichert werden sollen landwirtschaftliche Flächen mit hohem kultur-landschaftlichem Zeugniswert.

## V. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### V.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Reichenau zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Konstanz. Das Festland der Reichenau liegt im Bereich der Entwicklungsachsen Konstanz-Radolfzell-Engen. Es ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsbereich ausgewiesen.

### V.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wird dargelegt, dass sich die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und Reichenau-Waldsiedlung entfalten soll. Dies kommt bereits durch den Beschluss des Gemeinderates zum Regionalplan 2000 (Hochrhein-Bodensee) zum Ausdruck. Auf der Insel soll nur für den Eigenbedarf eine Wohnbauentwicklung zugelassen werden. Dies findet auch seinen Niederschlag darin, dass auf der Insel keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist der nördliche Bereich an der Mittelzeller Straße bis auf die Höhe von Grundstück Flst. Nr. 8896/3 (innerhalb) als gemischte Baufläche dargestellt.

Entlang der Unteren Rheinstraße ist ausgehend von der Mittelzeller Straße bis zum Weg Flst. Nr. 8887 ein im Mittel 45 m breiter Streifen ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da die Abweichungen gegenüber dem FNP nur gering sind, kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden.

## VI. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt	ca. 3,10 ha,
davon sind:	
▪ Mischgebiet	ca. 1,06 ha,

▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha,
▪ landwirtschaftlicher Weg	ca. 0,03 ha,
▪ landwirtschaftliche Flächen	ca. 1,12 ha,
▪ private Grünflächen - Gärten	ca. 0,85 ha.

Zur derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet siehe die Ausführungen im GOP.

## VII. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Typisch für die Insel Reichenau im Bereich des Planungsgebietes ist – wie oben beschrieben – eine lockere Streubebauung, die von unterschiedlich großen Lücken gekennzeichnet ist, mit Gewächshäusern zwischen den Gebäuden. Durch Nachverdichtungen in den letzten 50 Jahren wurde vor allem der historische Dorfkern von Mittelzell stark verdichtet und ausgeweitet. Diese Entwicklung darf aber zur Sicherung der differenzierten Baustruktur auf der Insel nicht beliebig weiter fortgeführt werden, bis auf der gesamten Insel vorrangig geschlossen wirkende Baustrukturen entlang den Straßen entstanden sein würden. Gerade die Unterbrechungen in der Bebauung, die den ursprünglichen Streusiedlungscharakter ausmachen, stellen ein grundlegendes Element dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan hat dies seinen Ausdruck gerade im Bereich des vorliegenden Planungsgebietes gefunden, wo zwischen der zusammenhängenden Bebauung von Mittelzell und der Bebauung an der unteren Rheinstraße eine deutliche Lücke gelassen worden ist.

Durch die Errichtung eines privilegierten Gebäudes genau in dieser Zäsur hat sich eine Entwicklung ergeben, die den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 14.11.2006 zu der Aussage veranlasst hat, die Zäsur sei hier nicht mehr vorhanden.

Der Bebauungsplan reagiert auf diese Rechtsprechung und lässt in der im FNP dargestellten Lücke weitere Gebäude zu (siehe weitere Ausführungen unten).

Dem grundsätzlichen Ziel, den typischen Streusiedlungscharakter zu erhalten, widerspricht nicht, dass an verträglichen Stellen eine Nachverdichtung zugelassen wird, um den örtlichen Bedarf der Inselbewohner zu decken. Diese Orte der Nachverdichtung sind mit besonderer Berücksichtigung der Siedlungsstruktur, des Landschaftsbildes und der Kulturdenkmale bzw. Gesamtanlagen zu platzieren. Sie sollen dort erfolgen, wo bereits ein für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB erforderliches Gewicht vorliegt als Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Im Entwicklungskonzept sollen solche Orte, die sich für eine behutsam ergänzende Bebauung eignen, dargestellt werden. Dabei ist in der Summe zu berücksichtigen, dass die Zahl der zukünftig festzustellenden Baugrundstücke den Zielen der Eigenentwicklungsgemeinde - mit Schwerpunkt der Entwicklung auf dem Festland (!) - entsprechen muss (siehe Ziff. V. 2 – Flächennutzungsplan).

Eine weitere Verdichtung im Planungsgebiet, z.B. in zweiter Reihe an der Mittelzeller Straße, ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht (*diese Aussage wird bis zur öffentlichen Auslegung noch weiter differenziert*).

Nach ausführlicher Diskussion im Gemeinderat wurde beschlossen, dass auf den mit Gewächshäusern bebauten Grundstücken Flst. Nr. 8896/2 und 8892 (straßenabgewandter Bereich) keine Wohnbebauung zugelassen werden soll. Eine entsprechende Ausweisung würde den Eindruck erwecken, dass mit Gewächshäusern bebaute Grundstücke grundsätzlich potentielle Baugrundstücke wären. Dem dürfe aber nicht Vorschub geleistet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass anderenorts neue Flächen für Gewächshäuser gesucht würden, diese Flächen aber auf der Insel nicht zuletzt aus topographischen Gründen nur in sehr begrenztem Ausmaß zur Verfügung stehen.

Das Grundstück Flst. Nr. 8896/2 liegt südlich des landwirtschaftlichen Weges Flst. Nr. 8897, der die von der Mittelzeller Straße und der Unteren Rheinstraße aus rückwärtigen landwirtschaftlichen Grundstücke erschließt. Das Grundstück ist im FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es stellt eine, wenn auch durch die derzeitige Bebauung mit einem Gewächshaus eingeschränkt wahrnehmbare Verknüpfung zwischen den beiden Landschaftsschutzgebieten dar (siehe hierzu auch Umweltbericht bzw. Scoping-Papier). Im Regelfall sollen mit Gewächshäusern bebaute Grundstücke nicht zu Bauland umgewidmet werden. Die zusätzliche Anzahl an Gebäuden soll nur dem Eigenbedarf dienen, d.h. es ist nur eine äußerst maßvolle Nachverdichtung vorzubereiten. Aus diesen Gründen wurde das in der Gemeinderatsvorlage (Plan vom 21.09.2007) enthaltene Baufenster wieder herausgenommen. Dabei ist anzumerken, dass bereits in der Vorlage für den Gemeinderat vermerkt worden war, dass man ohne die vorliegende Rechtsprechung aus beschriebenen städtebaulichen Gründen eine Nachverdichtung an vorliegender Stelle nicht vorgeschlagen hätte.

Das in der Vorlage vorgeschlagene rückwärtige Baufenster an der Unteren Rheinstraße Flst. Nr. 8892 befindet sich ebenfalls auf der Fläche eines bewirtschafteten Gewächshauses. Es wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss aus o.g. Gründen aus dem Plan herausgenommen.

Anders bewertet wurde das ergänzte Baufenster auf gleichem Grundstück unmittelbar an der Unteren Rheinstraße. Nach dem unten zitierten Urteil des Verwaltungsgerichts Freiburg vom 31.10.2006 wird ausgehend von der Mittelzeller Straße ein bestehender Bebauungszusammenhang bis hinter das Anwesen Rheinstraße 12 festgestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine konzentrierte Bebauung (Bebauungsplan Palmenetter), durch angrenzende Gebäude auf der gleichen Straßenseite und die zwischengebaute Garage und Schuppen wird der Bebauungszusammenhang unterstützt. Die im Katasterplan dargestellten Gewächshäuser, die vom Baufenster überlagert werden, werden vorwiegend als Betriebsgebäude genutzt. Ein ergänzendes Wohngebäude anstelle der beliebig stehenden Nebengebäude (siehe Begründung zu Ziff. X, örtliche Bauvorschriften) würde eine städtebauliche Aufwertung bedeuten und wurde deshalb vom Gemeinderat bestätigt.

Das auf Grundstück Flst. Nr. 8896/4 ergänzte Wohngebäude wurde so weit nach Süden verschoben, dass eine Nutzung des heranreichenden Gewächshauses nicht behindert wird.

Im Urteil des Verwaltungsgerichts Freiburg vom 31.10.2006 wird festgestellt, dass der bestehende Bebauungszusammenhang ausgehend von der Mittelzeller Straße hinter dem Anwesen Rheinstraße 12 abreißt:

*„Der Bereich westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12 erweckt nicht den Eindruck eines durch großzügigen Zuschnitt der Baugrundstücke geprägten Wohngebiets, sondern den eines Außenbereichs. Dafür spricht die eindeutig ländliche und nicht städtische Prägung der Umgebung (vgl. BVerwG, Ur.v. 14.11.1991, NVwZ-RR 1992,227). So werden die Flächen zwischen den Gebäuden nicht als (Vor)gärten, sondern landwirtschaftlich genutzt. Diese Freiflächen werden zudem durch den sich nördlich anschließenden, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Bereich geprägt. Von der Unteren Rheinstraße aus betrachtet reichen die Felder von Norden zwischen den genannten Gebäuden bis zur Straße. Der nördlich der Unteren Rheinstraße parallel zu dieser verlaufende Weg ist nicht ausgebaut und tritt optisch daher so wenig hervor, dass er nicht als natürliche (topografische) Grenze des Außenbereichs (...), sondern als Teil des Außenbereichs wirkt. Auch von diesem Weg aus betrachtet wirken die Wohnhäuser westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12 als vereinzelt und nicht als Teil einer fortgesetzten Bebauung. Bei dieser Bewertung sind die besonderen baulichen Verhältnisse auf der Reichenau ausschlaggebend. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass immer wieder vereinzelte Wohnhäuser oder kleine Häusergruppen inmitten von Gemüseanbau- und Gartenbauflächen anzutreffen sind, die Außenbereichslandschaft also von splitterartig versprengten Wohnbauten durchsetzt ist (...). Wollte man die Flächen zwischen diesen Gebäuden alle-*

*samt als Baulücken bewerten, so könnte die Reichenau in weiten Bereichen – ohne jede Bauleitplanung – vollständig überbaut werden, was das geschilderte, überkommene und in seiner Eigenheit einzigartige Landschaftsbild beseitigen würde. Einen solchen zerstreuten Eindruck erweckt auch die Bebauung westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12. Dieser Eindruck wird durch die völlig unterschiedlichen Abstände der Gebäude zur Unteren Rheinstraße verstärkt. Die Gebäude wirken daher nicht wie eine herkömmliche bandartige Bebauung entlang der Straße, sondern als regellos zerstreute Siedlungssplitter. Die Gewächshäuser auf der Südseite der Unteren Rheinstraße dienen dem Gartenbau und verstärken daher den Eindruck eines insgesamt überwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Bereichs (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).“ (S. 8-9)*

Nach den Ausführungen in Ziff. III über die Grundstrukturen der Siedlung und Landwirtschaft ist es nicht erheblich, ob die Fläche um die Gebäude westlich von Grundstück Flst. Nr. 8890 (Untere Rheinstraße 12) heute als Garten oder landwirtschaftlich genutzt werden. Beide Nutzungen gehen grundsätzlich aus den ursprünglichen Freiraumnutzungen hervor und sind Ausdruck der Kulturlandschaft in ihrem Wandel. Sie schaffen in gleichem Maße die Verknüpfung zu den im Norden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. führen diese bis zur Unteren Rheinstraße fort.

Die Differenzierung der Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ lehnt sich an den heutigen Bestand an. Der deutlich abzulesende Trend zu vorrangigem Unterglasanbau in immer größeren Betrieben verbunden mit der Aufgabe von kleineren Familienbetrieben findet u. a. seinen Ausdruck darin, dass auf der einen Seite immer größere Gewächshäuser (bis zu mehreren ha) errichtet werden, zum anderen Brachflächen entstehen; zwei Entwicklungen, die dem vorherrschenden Landschaftsbild mit intensiver Landwirtschaft entgegenstehen.

Neben dem Trend zu immer größeren Einheiten wächst die Nachfrage nach Produkten aus ökologischem Anbau stetig. Es ist nicht auszuschließen, dass aus diesem Trend Änderungen bei den Betriebstypen und Anbauformen hervorgehen. Die vorgenommenen Festsetzungen sollen solchen Entwicklungen nicht entgegenstehen.

Im Bebauungsplan sind die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke als Mischgebiet (MI) festgesetzt. *Ausführungen über die städtebauliche Struktur werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.*

Diese Festsetzung ist auch für die Gebäude im Streusiedlungsbereich an der Unteren Rheinstraße vorgenommen worden. Damit soll für den dort befindlichen Gebäudebestand eine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung geschaffen werden. Erweiterung sind hier – wie im ganzen Baugebiet den Bestand betreffend – nur in geringfügigem Ausmaß beabsichtigt, um die vorhandene Struktur zu sichern.

## **DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse sowie die First- und Traufhöhe (*wird bis zur Offenlage ergänzt*).

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird die zulässige Größe der Grundfläche als absolute Zahl angegeben. Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise auf den meisten Grundstücken zwei Vollgeschosse vorgesehen, im Einmündungsbereich der Mittelzeller Straße und der Unteren Rheinstraße wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, da hier bereits eine kleine Hausgruppe mit eingeschossigen Gebäuden entstanden ist und der in zweiter Reihe ergänzte Baukörper sich in diesen Bestand einfügen soll, so dass schlussendlich eine harmonische Gruppe entsteht.

Für die nördlichen 4 Gebäude an der Mittelzeller Straße wird die Zweigeschossigkeit zwingend vorgeschrieben, um die möglichen Neubauten in die unmittelbare, prägende Umgebung einzufügen. Um die Zweigeschossigkeit sicherzustellen, wird hier neben ei-

ner maximalen auch eine minimale Traufhöhe vorgeschrieben. Begrenzt wird ebenfalls die maximal zulässige Firsthöhe über der Traufe. Je nach Gebäudetiefe muss deshalb die Dachneigung, die einen Spielraum von 30° bis 40° bzw. 35° bis 45° lässt, angepasst werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die Hauptgebäude-richtungen werden zwingend vorgeschrieben. Mit der Kleinteiligkeit dieser Festsetzungen soll die inseltypische unregelmäßige Gebäudestellung unterstützt werden.

Im Einmündungsbereich der Mittelzeller Straße und der Unteren Rheinstraße sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung nur Einzelhäuser zulässig. Im übrigen Planungsgebiet, wo es die Lage und Größe der Grundstücke zulassen, sind alternativ Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei begrenzt (in Einzelhäusern und in Doppelhäusern insgesamt). Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und keine Zweitwohnsitze realisiert werden können, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen würden. Die Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sehen (siehe unten).

Bereits heute sind im Planungsgebiet Ferienwohnungen mit wechselnder Belegung vorhanden. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass dies auch in Zukunft möglich sein und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Außerhalb der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke sollen Nebenanlagen und Bodenversiegelungen insbesondere aus Gründen des Bodenschutzes sparsam bemessen werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden wird deshalb begrenzt. Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude zugelassen. Damit soll auch unterstützt werden, dass städtebaulich und landschaftsplanerisch gewünschte durchgängige Garten- bzw. Freibereiche entstehen können. Die ohne Beschränkung mögliche Vielzahl an Nebengebäuden würde dem zuwider laufen. Ausnahmsweise können weitere Nebengebäude errichtet werden, wenn dies aufgrund einer gärtnerischen Nutzung zwingend erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, die als private Grünflächen festgesetzt sind.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen waren nach den in der Vorlage zum Vorentwurf formulierten Festsetzungen privilegierte Gebäude zulässig.

Nach der Diskussion im Gemeinderat soll auf den landwirtschaftlichen Flächen im Streusiedlungsbereich an der Unteren Rheinstraße eine privilegierte bauliche Nutzung zur Sicherung der Durchlässigkeit der Landschaft ausgeschlossen werden.

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebietes wesentlich mit. Die Standorte werden in diesem weitgehend bebauten Gebiet nicht festgelegt. Ein Rahmen wird jedoch geschaffen durch die Vorschriften zur Gestaltung und die Festsetzung, dass Garagen mindestens 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche stehen sollen.

## **VIII. ERSCHLIESSUNG**

### **VIII.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege**

Das Planungsgebiet ist durch die Mittelzeller Straße, die Untere Rheinstraße und den kleinen von der Unteren Rheinstraße nach Norden abzweigenden Weg Flst. Nr. 8887 ausreichend erschlossen. Der Weg ist u.a. als kurze Verbindung von der Schiffslände nach Mittelzell für Fußgänger von Bedeutung.

Der von der Mittelzeller Straße abzweigende landwirtschaftliche Weg dient ausschließlich der Erschließung der an ihn angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Deshalb wird das neu mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehene Grundstück Flst. Nr. 8896/4 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Mittelzeller Straße aus erschlossen.

### **VIII.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziff. X.

## **VIII.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG**

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungsnetze sichergestellt.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. In den Abwasserkanal dürfen nur häusliche Schmutzwässer und verschmutzte Oberflächenwässer eingeleitet werden. Die Einleitung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser und Dachflächenwasser ist nicht zulässig. Ebenfalls dürfen Drainageleitungen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Dachflächenwasser ist über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Es müssen mindestens 6 % der befestigten Flächen für die Versickerung bereitgestellt werden. Empfohlen wird, das Dachwasser oberirdisch in die Versickerungsflächen einzuleiten. Der Notüberlauf der Versickerungsflächen kann in die Kanalisation eingeleitet werden.

Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung zu erbringen.

## **IX. BAUGRUND UND GRUNDWASSER**

### **IX.1 Baugrund**

wird bis zur Offenlage nachgereicht

### **IX.2 Grundwasser**

wird bis zur Offenlage nachgereicht

## **X. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Hauslandschaft und zur Entwicklung des 19. und 20. Jahrhunderts und Problemen der Überlieferung des Hausbestandes ausgeführt:

*„Die gesamte Insel Reichenau gehörte bis ins Spätmittelalter zur Klosterimmunität und blieb bis zur Säkularisation durch kirchlichen Großgrundbesitz wirtschaftlich und baulich bestimmt. Das milde Klima wurde genutzt, um Sonderkulturen anzubauen, vor allem Wein, daneben gab es umfangreichen Fischfang, zudem auch Gemüse- und Obstanbau sowie Viehhaltung. Alle übrigen Güter wurden von den Festlandbesitzungen des Klosters, z.B. vom Bodanrück, bezogen - das Reichenauer Kornhaus stand in Allensbach - und per Boot auf die Insel gebracht. Getreide, aber auch Heu und Stroh für die Viehhaltung wurden auf diese Weise angeliefert. Daraus erklärt sich, dass sich auf der Reichenau mit*

der besonderen Ausprägung des Rebbauernhauses ein anderer Haustypus entwickelte als in der umgebenden Bodenseeregion, und dass sich auch innerhalb Baden-Württembergs keine direkten Vergleichsbeispiele finden.“ (Seite 95)

„Nach der Säkularisation wurde der kirchliche Besitz in bäuerlichen Besitz aufgeteilt, einige der großen Rebbauernhäuser wurden im 19. Jahrhundert nachträglich zweigeteilt und an verschiedene Familien vergeben. Die Nonnenhäuser wurden zusammengelegt oder geteilt. Damit wurden bauliche Veränderung notwendig: Jede Familie brauchte eine eigene Erschließung mit Treppenhaus, benötigte Wirtschaftsräume und einen Wohnteil mit Küche und heizbarer Stube. Später wurden die Renovierungen unabhängig voneinander und in verschiedener Weise durchgeführt; eine Haushälfte wurde im Fachwerk freigelegt, die andere verputzt oder durch neue Massivwände ersetzt, eine Haushälfte wurde im Altbaubestand pfleglich tradiert, die andere stark modernisiert. Bei anderen Beispielen ist der Außenbau in seiner Typik erhalten, die historische Innenausstattung mit Türen, Treppen, Wandtäfer etc. jedoch verloren. So sind heute eine Reihe von Häusern auf der Reichenau in ihrer Charakteristik noch ablesbar, aber in ihrer Substanz verändert.

Ein anderes, offensichtlich für die Reichenau spezifisches Problem sind die Dächer, die oft wegen ihres schlechten Bauzustands in der Nachkriegszeit durch neue Dachkonstruktionen ersetzt wurden. Diese neuen Dächer sind in der Regel wiederum für die traditionelle Wirtschaftsnutzung und handwerklich solide, vereinzelt sogar noch als liegende Stühle in der Zimmermannstechnik des 18./19. Jahrhunderts erstellt. (...)

Die Landwirtschaft auf der Reichenau wurde im 20. Jahrhundert vom Weinbau auf den Gemüsebau umgestellt. Auslöser war zuletzt ein Frost 1928/29, der den Rebenbestand schwer geschädigt hatte. Die Viehhaltung wurde bis in die späten 1960er Jahre allgemein aufgegeben. Folge davon war, dass die in ihren alten Funktionen nicht mehr gebrauchten Wirtschaftsräume z.T. umgenutzt wurden; vor allem aber entstanden Anbauten an den alten Häusern. Gebraucht wurden jetzt Räume zum Gemüsewaschen, für Mineraldünger, Abstellräume für Maschinen und Arbeitsgerät, Garagen. Diese sukzessive und wenig geordnet erstellten Anbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Insel, greifen aber oft nicht in die Bausubstanz ein. Hier wären Verbesserungen möglich.

Der zweite Wirtschaftszweig, der heute für die Reichenau wichtig ist und Auswirkungen auf die Bebauung hat, ist der Fremdenverkehr. Hierfür werden Neubauten erstellt oder werden in den Altbauten Ferienwohnungen eingebaut. Diese Ferienwohnungen werden entsprechend den vermeintlichen oder aber den tatsächlichen Ansprüchen der Städter mit Balkonen ausgestattet. Auch die Wohnansprüche der einheimischen Gemüsebauern haben sich dadurch geändert. Neben sinnvollen Neuerungen, wie dem Einbau von Bädern und Schmutzschleusen, ist seit den 60er Jahren ein städtischer Balkon am Weinbauernhaus zu einer Frage des Sozialprestiges geworden. Diese Balkone werden oft gar nicht benützt, weil im Arbeitsalltag der Gemüsebauern keine Zeit dazu vorhanden ist. Es gibt Beispiele von seit Jahrzehnten bestehenden Balkonvorbauten an der Giebelseite im Dachgeschoss, wobei der dahinter liegende Dachraum nicht als Wohnraum ausgebaut ist, sondern weiterhin traditionell als Lagerraum genutzt wird (...). Dabei handelt es sich bei Balkonen um ein Merkmal städtischen Massenwohnungsbaus als Ersatz für fehlende Gärten. Die Altbauten werden dadurch empfindlich beeinträchtigt. Es bleibt zu hoffen, dass die Reichenauer den hohen Erholungswert ihrer wunderschönen Obst- und Blumengärten für sich und ihre Gäste zu nutzen und zu schätzen lernen.“ (Seite 102 – 104)

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Freibereiche geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Baugebietes hat.

Das typische Dach für kleinere Gebäude auf der Insel ist das Satteldach. Walmdächer kommen bei der historischen Bebauung fast ausschließlich bei großvolumigen Baukörpern vor.

pern vor (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für die geplanten Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei bestehenden Gebäuden sind teilweise auch Walmdächer vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Bei Veränderungen an diesen Gebäuden kann das vorhandene Dach beibehalten werden.

Zur Nutzung des Dachraumes sind Öffnungen erforderlich. Möglichen Störungen der Fernsicht wird durch einschränkende Vorgaben zur Dachgestaltung begegnet. Es sollen möglichst ruhige Dachflächen entstehen, deshalb ist die Zulässigkeit von Gaupen eingeschränkt. So ist je Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Sie dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben sich durch ihre Ausformung in der Hauptdachfläche unterzuordnen.

Unzulässig sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, die die Dachfläche stark unterbrechen, was insbesondere im Hinblick auf die Fernsicht negative Auswirkungen hätte. Ausnahmsweise sind Dachflächenfenster aber zugelassen, wenn sie in ein System von Solaranlagen bzw. –kollektoren vollständig integriert sind.

Mit der Zulässigkeit von Querhäusern (Wiederkehren) kann der grundsätzlich als Rechteck auszubildende Gebäudegrundriss aufgelockert werden. Das Querhaus muss sich hinsichtlich seiner Größe unterordnen und darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich matte Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- bis Brauntönen zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus der historisch üblichen Dachfarbe, die hier aufgenommen werden soll.

Garagen und Carports sind so zu gestalten, dass eine abgestimmte Gesamtgestaltung auf den Baugrundstücken entsteht. Die zulässige, etwas geringere Dachneigung ist insbesondere bei Grenzgaragen erforderlich, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

Da das Planungsgebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist, sind gewerbliche Nutzungen zulässig. Werbeanlagen sind jedoch aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind deshalb nur an den Gebäuden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses in sehr zurückhaltender Form zugelassen. Selbstleuchtende Anlagen, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

#### ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

## **XI. ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL**

Im "Gewann St. Gotthard" lag die 1316 geweihte Kapelle St. Gotthard. Diese Kapelle ging schon in der Frühen Neuzeit ab, da sie auf dem Gemarkungsplan der Insel Reichenau von 1707 nicht mehr verzeichnet ist. Der genaue Standort der Kapelle ist nicht mehr bekannt, doch lässt er sich aufgrund der Geländesituation auf den Bereich der Anhöhe gegenüber der Einmündung der Stedigasse in die Untere Rheinstraße eingrenzen (Untere Rheinstraße 20, Flst.-Nr. 8867, 8866, 8865). Es ist nicht auszuschließen, dass sich auch in dem an das Kernareal angrenzenden Bereich Spuren dieser Kapelle finden.

Die Lage der Gotthardskapelle lässt sich gut in das früh- und hochmittelalterliche Wegenetz der Insel Reichenau einordnen. Sie lag an der Kreuzung der Stedigasse, die den Hafen an der Südseite der Insel mit dem Kloster Mittelzell verband, mit der hangparallelen Unteren Rheinstraße. Die ursprüngliche, direkte Wegeführung ist heute durch Flurbereinigungen verunklart. Die archäologischen Reste des Verbindungsstücks dieser historischen Straße ist im Bereich der Flurstücke 8865, 8864, 8872 zu erwarten.

Das archäologische Kulturdenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **XII. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün, Denzlingen, bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet.

Dem Vorentwurf ist ein Scoping-Papier beigefügt, das bereits den Bestand darstellt und bewertet.

Konstanz, den 30.09.2007 / 08.10.2007

### **DIPL.-ING. BETTINA NOCKE**

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M  
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2  
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036  
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de