

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Seestraße“



Vorentwurf

zum Beschluss über die
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung

GEMEINDE REICHENAU

SATZUNG

über den Bebauungsplan "Seestraße"
und über die örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Seestraße"

Vorentwurf

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau am

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans "Seestraße"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Seestraße"

als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – BauGB, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, LBO BW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, GO BW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

1. zeichnerischer Teil vom 18.11.2008
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 18.11.2008

der örtlichen Bauvorschriften:

3. örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2008

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 18.11.2008
5. Abgrenzungslageplan vom 18.11.2008
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 14.11.2008

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Seestraße“ und über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Seestraße“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den

Steffens
Bürgermeister

Genehmigung am:

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Seestraße"

Vorentwurf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen.

Für den **Bereich des Einfachen Bebauungsplans** gemäß § 30 Abs. 3 BauGB gelten gemäß Planeintrag nur die nachfolgenden Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Zusätzliche Ferienwohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke und eine wechselnde Belegung sichergestellt wird.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

Für den **Bereich des Qualifizierten Bebauungsplan** gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 - 15 BauNVO

4.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

4.2 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

5.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Höchstgrenze § 20 BauNVO

5.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.

5.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):
Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf im Mittel max. 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Traufhöhe (TH):
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) darf im Mittel max. 7,0 m betragen, gemessen über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Firsthöhe (FH):
Der First darf max. 4,5 m über der Traufe liegen.
Die Gesamtgebäudehöhe darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen 10,5 m nicht überschreiten.

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden-, First- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht überschritten werden.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt nicht herangezogen werden kann (Gebäude in zweiter Reihe bzw. mind. 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt), ist das gewachsene Gelände maßgebend.

6. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Bereich des qualifizierten Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt; gemäß Planeintrag sind alternativ nur Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.

- 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**
- 7.1 Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind insgesamt max. 4 Wohnungen zulässig (2 Wohnungen je Doppelhaushälfte).
Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können.
Zusätzliche Ferienwohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke und eine wechselnde Belegung sichergestellt wird.
- 8. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** **§ 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Dachüberstände, Balkone u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- 9.1 Garagen und Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m beträgt.
Ausnahmsweise können davon abweichend Garagen und Carports errichtet werden, wenn die Freibereichsgestaltung und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 9.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports und Stellplätzen siehe Ziff. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften.
- 9.3 Zufahrten über die landwirtschaftlichen Flächen bzw. von landwirtschaftlichen Wegen aus sind nicht zulässig.
- 10. NEBENANLAGEN** **§ 14 BauNVO**
- 10.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den privaten Grünflächen ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude zulässig (siehe hierzu auch Ziff. 13).
Ausnahmsweise können weitere Nebengebäude errichtet werden, wenn dies aufgrund einer gärtnerischen Nutzung zwingend erforderlich ist.
- 10.2 Im Bereich der Riedflächen sind Nebenanlagen aller Art unzulässig.
- 11. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** **§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**
- Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtfeld ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

12. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 18a BauGB

Die Landwirtschaftsflächen zwischen dem Ufer des Gnadensees und der Seestraße sind von baulichen Anlagen, auch privilegierter Bebauung, freizuhalten. Gleiches gilt für die Landwirtschaftsflächen auf Flst. 9535 bis 9537 in unmittelbarem Umfeld der Klosterkirche St. Georg.

Ausgenommen sind vorhandene Wohn- und Nebengebäude, die in einem Misch- oder Wohngebiet festgesetzt sind.

Vorhandene Gewächshäuser haben Bestandsschutz.

13. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Zweckbestimmung: Garten (siehe hierzu auch Ziff. 10.1)

Die privaten Grünflächen zwischen dem Ufer des Gnadensees und der Seestraße sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Gleiches gilt für die privaten Grünflächen auf Flst. 9634/2 und 9692 in unmittelbarem Umfeld der Klosterkirche St. Georg.

14. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Riedflächen im Uferbereich des Gnadensees und das Feldgehölz sowie die Feldhecke auf den Flurstücken 9448, 9449, 9450, 9451, 9452, 9453, 9454, 9455 und 9456 werden durch Planeintrag im Bebauungsplan als Biotopentwicklungsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Versiegelungen und Überbauungen, die über den bisherigen Bestand und die im Rechtsplan dargestellte Nutzung hinausgehen, unzulässig.

15. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen und der Feldgehölze und Feldhecke wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch einen vergleichbaren Laubbaum zu ersetzen.

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE**

§ 6 BauGB

Reichenau, den 18.11.2008

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den

.....
Steffens
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

GEMEINDE REICHENAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „Seestraße“

Vorentwurf

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GEBÄUDE

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse der Gebäude sind als ein lang gestrecktes Rechteck auszubilden. An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäudekörper stehen und sich architektonisch einfügen.

Vollgeschosse: Im Dachraum sind Vollgeschosse unzulässig.
Aufenthaltsräume im Kellergeschoss sind unzulässig.

Wandoberfläche: Für die Gestaltung der Wandoberflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
- verputzte Oberflächen
- Holz.

Die Gebäude sind mit zurückhaltenden Farben zu gestalten. Grelle, reine Farben und reines Weiß sowie leuchtende Farben sind unzulässig. Die Farbgebung ist mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.

1.2 DÄCHER:

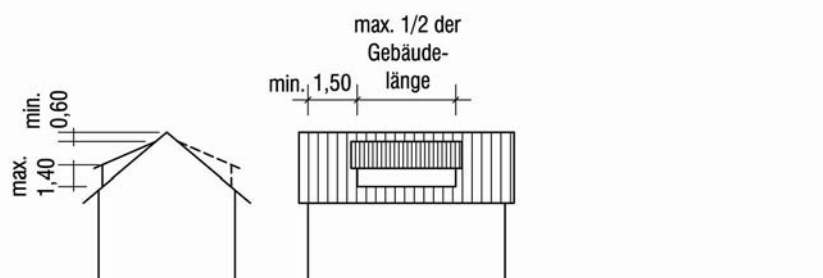
Dachform: Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig.

Dachneigung: gemäß Planeintrag 30° - 45°

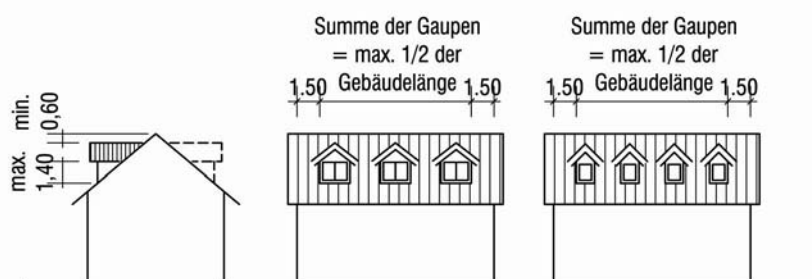
Dachdeckung: Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun, matt. Glänzende Dachziegel sind unzulässig.
Die Dachdeckung (Material und Farbe) ist bei Doppelhäusern einheitlich vorzunehmen.
Solaranlagen u.ä. sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die Gesamtgestaltung der Dächer einfügen. Sie sind symmetrisch auf dem Dach anzuordnen bzw., sofern liegende Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

Dachgaupen: Zulässig sind Schleppgaupen oder stehende Giebelgaupen. Giebelgaupen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptdach haben.
Die Gesamtlänge der Gaupen darf $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Sie müssen von der Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Der obere Ansatz des Daches der Gaupe muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.
Die Dachfläche muss unterhalb der Gaupen durchlaufen.
Je Gebäude ist nur eine Gaupenart zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Gebäude.

Die Höhe der Stirnseiten der Gaupen darf zwischen Oberkante Dachfläche des Hauptdaches und Unterkante Sparren der Gaupe gemessen nicht mehr als 1,40 m betragen.



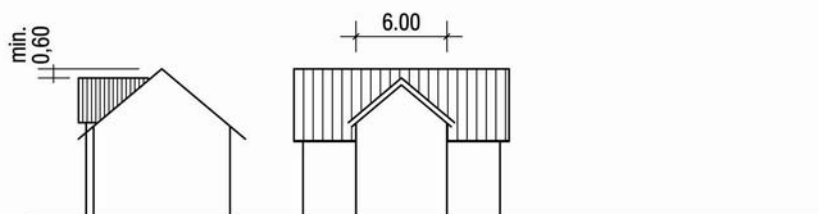
Satteldach / Schleppgaupe



Satteldach / stehende Giebelgaupe

Querhäuser:

Querhäuser (Wiederkehren) sind bis zu einer Breite von max. 6 m zulässig. Sie sind mit einem Giebeldach abzuschließen. Der obere Ansatz des Daches des Querhauses muss senkrecht gemessen vom First einen Abstand von mind. 0,60 m halten.



Satteldach / Querhaus mit stehender Giebelgaupe

Querhäuser und Gaupen auf der gleichen Dachseite sind unzulässig.

Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ein System von Solaranlagen bzw. -kollektoren vollständig integriert sind.

Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind unzulässig.

Balkone und Wintergärten: Balkone und Wintergärten sind im Bereich der Dächer unzulässig.

Sonstiges: Räume über dem 1. Dachgeschoss dürfen nur über die Giebelseiten belichtet werden. Dachöffnungen über dem 1. Dachgeschoss sind unzulässig.

1.3 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN

Doppelhäuser müssen jeweils in einer Höhe durchgehende Traufen und Firste, eine einheitliche Dachneigung und ein einheitliches Dachdeckungsmaterial haben. Die Fassaden müssen in einer Flucht liegen.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS

1.4.1 Garagen können alternativ in die Hauptgebäude integriert, angebaut oder freistehend errichtet werden.

Freistehende Garagen und Carports sind mit symmetrischen Satteldächern mit der gleichen Dachdeckung wie das Hauptgebäude und einer Dachneigung von mind. 25° zu errichten.

1.4.2 Freistehende Flachdachgaragen und Carports mit Flachdach sind unzulässig. Garagen im Untergeschoss sind nicht zulässig.

1.4.3 Garagen und Nebengebäude dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.

2. WERBEANLAGEN

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an den Hauptgebäuden im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. OG zulässig. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- selbstleuchtende Anlagen
- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

3. EINFRIEDIGUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen sind als lockere Gehölzgruppen, Hecken oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune einheitlich und zurückhaltend anzulegen. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen sie nicht höher als 1,20 m, zwischen den Baugrundstücken nicht höher als 1,80 m sein.

3.2 Einfriedungen sind 50 cm hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

3.3 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Nadelgehölze, Kunststoffherzeugnisse, Sichtschutzzäune, Mauern und Sockelmäuerchen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 4.1 Die Versiegelung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke ist auf das zwingend erforderliche Maß zu begrenzen. Asphaltierungen oder Pflasterungen mit Beton-Verbundsteinen sind unzulässig.
- 4.2 Die Garagenvorplätze, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster.
- 4.3 Hausvorbereiche, die nicht für Stellplätze oder Zugänge benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Sie sind bis zu max. 0,50 m zulässig.
Kellerlichtgräben und Rampen für Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 4.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.
- 4.6 Zisternen oder andere Behälter, die nicht in die Gebäude eingebaut werden, müssen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche der Baugrundstücke insgesamt unterirdisch angelegt, mit Erde überdeckt und begrünt werden.
- 4.7 Anpflanzungen von Nadelgehölzen in Form Hecken sind unzulässig. Je Grundstück darf max. 1 hoch wachsendes Nadelgehölz gepflanzt werden.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen und Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

7. REGENWASSERVERSICKERUNG § 74 (1) Nr. 3 LBO

- 7.1 Auf den Baugrundstücken ist ein ausreichendes Retentionsvolumen nachzuweisen (ca. 15 l pro qm befestigte Fläche), so dass während Starkniederschlägen kein Regenwasser in die Kanalisation gelangt.
Der Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen.
- 7.2 Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen darf nicht direkt in das Kanalisationssystem eingeleitet werden.
- 7.3 Der direkte Anschluss von Überläufen von Zisternen an die Kanalisation ist nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN UND DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

- 8.1. Einfriedungen und Stützmauern jeder Art einschließlich der verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO bedürfen der Genehmigung.

- 8.2. Die Landwirtschaftsflächen zwischen dem Ufer des Gnadensees und der Seestraße sind von baulichen Anlagen frei zu halten.

Reichenau, den 18.11.2008

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den

.....
Steffens
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Seestraße“

Vorentwurf

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat in öffentlicher Sitzung am 14.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Seestraße“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau; dem Entwurf wurde am 27.10.2008 in öffentlicher Sitzung zugestimmt.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Einzelnen dem Lageplan (aufgrund der Größe geteilt in 2 Teile) zu entnehmen. Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 22,98 ha.

II. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

II.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.

II.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 im FNP keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist der Teil der Seestraße, der parallel zum Gnadensee verläuft, bis auf die Höhe der Grundstücke Flst. Nr. 4215 (seeseits) bzw. 4192 (landseits) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Fast auf die gesamte Länge in diesem Bereich wird die Seestraßenbebauung beidseits von Landschaftsschutzgebieten gesäumt. Ab den o.g. Grundstücken nach Westen ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der Änderung Nr. 16 wurde der Teilbereich 2 (Ost) – Oberzell - geändert. Hier wurde u.a. der Bestand an den Stellen, an denen bereits ein deutlicher Siedlungszusammenhang besteht, als Baufläche dargestellt. „Die Bebauung hat sich vor-

wiegend entlang vorhandener Straßen und Wege entwickelt, durchbrochen durch deutliche Zäsuren, die immer wieder den Blick auf den Untersee/Seerhein bzw. den Gnadensee freigeben. Diese Besonderheit der Siedlungsstruktur soll bei der zukünftigen Darstellung der Bauflächen aufgenommen und unterstützt werden durch die Kennzeichnung dieser örtlichen Grünzäsuren. Sofern die jeweils vorhandene Nutzung einer gemischten Baufläche entspricht, wird diese aufgenommen, wo überwiegend Wohnnutzung besteht, werden Wohnbauflächen dargestellt.“ *(Auszug aus der Begründung zur 16. Änderung des FNP Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“)*

Im Teilbereich 2 (Ost) ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Teilbereich 1 (West) zwischen den Grundstücken Flst. Nrn. 4192 (Landseite) und 4211 (Seeseite) sowie 9457 (Landseite) und 4466 (Seeseite) muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Wie oben beschrieben sollen im FNP solche Bereiche, in denen bereits ein deutlicher Siedlungszusammenhang besteht, als Baufläche dargestellt werden. Hierbei wird auf die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts verwiesen.

II.2.1 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau darf lediglich der Eigenbedarf gedeckt werden. Dabei wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre (dem Zeitraum, von dem das Entwicklungskonzept ausgeht) entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern. Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt (Größenordnungen, die bereits heute durchschnittlich vorliegen) bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen im Rahmen der Erstellung des Entwicklungskonzepts kann dieser Bedarf vollständig innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen (37 freie Bauplätze), in Baulücken (22) und in kleinen siedlungsstrukturell unbedenklichen Abrundungen (26) gedeckt werden.

Dabei wurden potentielle Ersatz- und Anbauten sowie relativ kleine mögliche Baulücken nicht mitgerechnet, so dass die Zahl der Baumöglichkeiten auf der Insel noch über der o.g. anzusetzenden Größenordnung liegen wird.

Nach den im Entwicklungskonzept aufgeführten allgemeinen und den für diesen Bereich genannten Zielen ist es möglich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seestraße“ 6 Gebäude in Baulücken und 4 Gebäude in Abrundungen zu ergänzen.

III. WELTKULTURERBE

Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner 24. Tagung vom 27.11. bis 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.“

IV. 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 unangeastet.“

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 verdichten 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 ge-

nutzter 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 vorherrschende 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)

V. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Reichenau hat am 12.03.2007 für die gesamte Insel ein Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben.

Das Entwicklungskonzept, das nun als Entwurf vorliegt, macht insbesondere Aussagen zur Siedlungsstruktur und zeigt Qualitäten und Störungen auf. Ein Schwerpunkt ist, wo eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo landwirtschaftliche Flächen, Gärten oder grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Dies korrespondiert mit dem Freiraumkonzept mit Aussagen über die landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche. Des Weiteren wird ei-

ne Analyse der Gebäude durchgeführt mit dem Ziel, Hinweise über die zukünftige Gestaltung von Neubauten zu geben, aber auch als Hilfestellung bei evtl. Umbaumaßnahmen: „Das Prädikat der Insel soll auch als sichtbare Qualität vermittelt werden“.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Untersuchungen wurden als übergeordnete Leitlinien genannt:

- Qualität und Nachhaltigkeit sind die maßgeblichen Leitlinien der Entwicklung.
- Die zentralen Bestandteile der Welterbestätten und ihr Umfeld werden dauerhaft geschützt.
- Die Lebensgrundlagen der Inselbewohner – Gemüsebau und Tourismus - sollen gefördert und mit einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang gebracht werden.
- Die Entwicklung soll verlangsamt werden.
- Die Grenze der Versiegelung (Gebäude, Gewächshäuser, Straßen usw.) auf der Insel ist nahezu erreicht. Bei jeder weiteren Überbauung ist ein Ausgleich in Form einer Entsiegelung anzustreben.
- Der Inselcharakter der Reichenau ist zu stärken und durchgängig wirksam werden zu lassen.
- Wichtige Sichtbeziehungen – zum See und zu den Kirchen, von innen nach außen und von außen nach innen - werden freigehalten und bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt.

Zum Thema Wohnen wurden folgende Leitlinien definiert:

- Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden.
- Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.
- Die Erschließung neuer Baugebiete wird nur noch auf dem Festland vorgenommen.
- Die zukünftige Bebauung auf der Insel wird nur noch innerhalb bestehender Baulücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen zugelassen.
- Privilegierte Bauten, die primär der Unterbringung von Wohnungen dienen, ordnen sich in das Siedlungskonzept ein.
- Siedlungssplitter dürfen dann nicht erweitert werden – auch nicht für privilegierte Bauten -, wenn dadurch ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile gefördert wird und dies im Widerspruch zur inseltypischen Siedlungsstruktur steht.

V.1 Entwicklungskonzept für die Seestraße

Die Seestraße ist im Entwurf des Entwicklungskonzepts in zwei Bereiche gegliedert.

V.1.1 Zur Seestraße ist in ihrem parallel zum Gnadensee verlaufenden Teilstück folgendes ausgeführt:

Bestand

- Die Seestraße wird geprägt durch eine einseitige, seeabgewandte lineare Aufreihung von Gebäuden mit einigen Zäsuren, durch die das Hinterland und der See verknüpft werden.
- Nur zwei kleine, aus jeweils 3 Gebäuden in dichter Folge bestehende Hausgruppen befinden sich auf der Seeseite.
- In einigen Partien gibt es eine Ansammlung von Nebengebäuden und in Richtung Mittelzell einige Gewächshausgruppen sowie
- wenige eingestreute seeseitige Einzelgebäude.

Ziele

- Ziel ist es, die wichtigen Durchblicke freizuhalten.
- Die seezugewandte Straßenseite soll von baulichen Anlagen aller Art freigehalten werden.
- Es sollte eine Freibereichsgestaltung in der Form angestrebt werden, dass die Seesicht nicht behindert wird.
- Langfristig wäre der Abbau der seeseitig stehenden Gewächshäuser wünschenswert.



Nach den allgemeinen Zielen und den für diesen Bereich genannten Zielen ist es möglich

- 4 Gebäude in Baulücken und
- 4 Gebäude in Abrundungen zu ergänzen.

V.1.2 Zum westlichen Teil der Seestraße ist folgendes ausgeführt:

Bestand

- Bei dem sich vom See abwendenden Teil der Seestraße finden wir einen verdichteten Siedlungsteil mit dörflichem Charakter, der sich auszeichnet durch eine
- Bebauung beidseits der Straße, z.T. in hintere Bereiche ragend.
- Unterstützt wird dieser Siedlungsbereich durch die grüne Mitte

Ziele

- Diese dörfliche Struktur und ihre deutliche Abgrenzung nach Osten sollte erhalten werden.
- In Richtung des Münsters soll keine weitere Bebauung bzw. keine bauliche Anlagen zugelassen werden.



Auch in diesem Bereich ist ohne Störungen in der Siedlungsstruktur eine weitere Bebauung zur Abrundung denkbar
Man könnte ca. 4 Gebäude in den Baulücken ergänzen.

VI. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Seestraße ist eine der schönsten Straßen auf der Insel, zum einen wegen ihrem zum See parallelen Verlauf mit der damit verbundenen Aussicht, zum anderen wegen der idyllischen Hausgruppen, die mit ihren Gärten harmonische, dörfliche Ensembles bilden. Dieser Gesamteindruck bleibt trotz einiger Störungen – z.B. Nebengebäude und Garagen auf der Seeseite oder ‚blickdichte‘ Gartengestaltungen – erhalten. Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, diesen Teil der Insel zu erhalten und maßvoll zu entwickeln. Ein Bebauungsplan hat nur begrenzte Möglichkeiten insbesondere auf die Freibereichsgestaltung einzuwirken – hier könnten durch geeignete Maßnahmen noch Verbesserungen erreicht werden.

Die Seestraße hat große Bedeutung für den Fremdenverkehr. Dies wird u.a. deutlich an dem intensiven Fahrradverkehr.

Einen beeindruckenden Blick auf den See und die Hegauberge hat man von den höher zwischen Pirminstraße und Seestraße gelegenen Wegen. An wenigen Stellen ist der Blick beeinträchtigt durch nur wenig zu hohe Gebäude an der Seestraße. Bei einer zukünftigen Bebauung ist deshalb die Höhenentwicklung besonders zu beachten. Dies soll durch entsprechende Festsetzungen unterstützt werden (wird bis zur Offenlage entwickelt).

Die für die Insel Reichenau im Bereich des Planungsgebietes prägende Siedlungsstruktur ist oben beschrieben. Im Entwicklungskonzept wurden solche Orte dargestellt, die sich für eine behutsam ergänzende Bebauung eignen ohne dem Ziel, den typischen Siedlungscharakter zu erhalten, zu widersprechen. Diese maßvolle Nachverdichtung ist erforderlich, um den örtlichen Bedarf der Inselbewohner zu decken. Bei der Platzierung der ergänzenden Bebauung wurden neben der Siedlungsstruktur

das Landschaftsbild und die Kulturdenkmale bzw. Gesamtanlagen besonders berücksichtigt.

Nach den Zielen des Entwicklungskonzepts soll auf der seezugewandten Seite der Seestraße in ihrem parallel zum Gnadensee verlaufenden Teilstück keine weitere Bebauung erfolgen. Hier wurde jedoch zwischen den Anwesen Seestraße 40 und 38a eine Bauvoranfrage zur Errichtung zweier Doppelhäuser gestellt. Da die Gemeinde zu dieser Bauabsicht ihr Einvernehmen versagt hatte, haben die Grundstückseigentümer eine Klage eingereicht.

Im Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 14.11.2006 wird festgestellt, dass die Errichtung des östlichen Doppelhauses gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist.

„Die zur Überbauung vorgesehene Grundstücksfläche liegt innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Bei diesem handelt es sich um einen Ortsteil. In die Eigenart der näheren Umgebung fügt sich das östliche Doppelhaus nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein. Unzulässig wäre demgegenüber die Errichtung des westlichen Doppelhauses, weil es teilweise im Außenbereich stünde und insoweit öffentliche Belange beeinträchtigte.“ (Seite 10)

Weiter wird ausgeführt, dass der maßgebliche Bebauungszusammenhang aus den Häusern Seestraße 46, 46a, 44 und 40, dem Anwesen Nr. 38 - 38a, dem Wohnhaus 28, den ihm gegenüberliegenden drei Wohnhäusern sowie den Betriebsgebäuden auf Grundstück Flst. Nr. 4202 gebildet werde. Der Senat habe den Eindruck gewonnen, dass sich die maßgebliche Bebauung jedenfalls durch die in den letzten Jahren vorgenommenen massiven Erweiterungen zahlreicher Wohnhäuser organisch zu einem ganz überwiegend dem Wohnen dienenden Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB fortentwickelt habe.

Wie oben beschrieben wird die Siedlungsstruktur und die Abgrenzung der Bebauungszusammenhänge im Siedlungskonzept abweichend beurteilt. Ursache hierfür ist nicht zuletzt, dass die Siedlung auf der gesamten Insel und ihre historische Entwicklung Beurteilungsmaßstab war und nicht ein relativ kleiner Ausschnitt. In jedem Fall soll eine Bebauung auf der seezugewandten Seite zukünftig unterbleiben.

Nach ausführlicher Betrachtung der Rechtslage hat der Gemeinderat entschieden, die Grundstücke Flst. Nrn. 4242 und 4250 trotzdem einer Bebauung zuzuführen, obwohl dies den Zielen des Entwicklungskonzepts entgegensteht. Die Entscheidung für eine Bebauung wird ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass ansonsten eine Entschädigungspflicht bestünde, die den gemeindlichen Haushalt beträchtlich belasten würde.

Im Bebauungsplan wird deshalb auf den Grundstücken Flst. Nrn. 4242 und 4250 ein Baufenster für ein Einzel- oder Doppelhaus ausgewiesen. Es wird bedauert, dass das Gebäude dem Anwesen 38a zugeordnet wird, das sich einzeln im Außenbereich befindet. Besser wäre die enge Zuordnung zum Haus Nr. 40, so dass lediglich der Splitter 40 bis 46 etwas vergrößert würde und nicht noch ein neuer Splitter entsteht. Dies ist aber durch das Urteil des VGH nicht möglich.

Eine weitere Bebauung und damit eine komplette Schließung der Lücke zwischen Seestraße 40 und 38a widerspricht den Zielen des Entwicklungskonzepts und wird deshalb ausdrücklich nicht zugelassen.

Im vorliegenden Vorentwurf sind sämtliche Bauflächen als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, da in einer Reihe von Gebäuden gewerbliche Nutzungen sowie einige privilegierte Gebäude vorhanden sind. Teilweise dient die Bebauung an der Seestraße aber auch ausschließlich dem Wohnen. Im weiteren Verfahren ist zu entscheiden, ob Teile der Seestraßenbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollte. Dabei ist die umgebende intensive gartenbauliche Nutzung zu beachten.

DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen:

Der Bereich nördlich der Seestraße, der seezugewandte Bereich, bis zum Grundstück Flst. Nr. 4211 ist ein einfacher Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Hier sollen lediglich die Art der baulichen Nutzung, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten geregelt werden. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Die Örtlichen Bauvorschriften sind auf das gesamte Planungsgebiet anzuwenden.

Mit diesen Festsetzungen soll die städtebauliche Ordnung und Gestaltung gesichert werden, gleichzeitig soll für die in diesem Bereich befindlichen Gebäude, die überwiegend nicht privilegiert sind, ein Spielraum für im Rahmen des § 35 BauGB mögliche Erweiterungen bis zu drei Wohnungen, ausnahmsweise zuzüglich Ferienwohnungen offen gehalten werden, solange die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.

Für Einzelgebäude im unmittelbaren Umfeld der Kirche St. Georg sowie solche Gebäude, die abseits der Straße im Uferschutzbereich des Gnadensees befinden, sollen keine Festsetzungen aufgenommen werden. Sie haben Bestandsschutz.

Für den übrigen Bereich des Planungsgebietes soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

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 soll in jedem Fall bestimmt werden durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Im weiteren Verfahren wird entschieden, ob die First- und Traufhöhe und die Grundflächenzahl festgesetzt werden soll.

Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise grundsätzlich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die Hauptgebäudeorientierungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, da gerade der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden das Straßenbild prägt.

Im gesamten Planungsgebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf maximal drei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und möglichst keine Zweitwohnsitze realisiert werden, 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. Da dies auch in Zukunft möglich sein soll, sollen entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 bzw. privater Grünfläche 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 und auf den privaten Grünflächen auf der See- seite der Seestraße wird ab Grundstück Flst. Nr. 4211 nach Osten eine privilegierte bauliche Nutzung zur Sicherung der empfindlichen Uferlandschaft ausgeschlossen. Weitere Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht. Auf der seeabgewandten Seite der Seestraße sollen privilegierte Gebäude nur dort an wenigen Stellen ausgeschlossen werden, wo besondere Sichtbezüge offen gehalten werden sollen.

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebie- tes wesentlich mit. Die Standorte werden nicht festgelegt. Es wird jedoch ein Rahmen geschaffen durch die Vorschriften zur Gestaltung und die Festsetzung, dass Garagen mindestens 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche stehen sollen (siehe hierzu auch die Ausführung zu den Örtlichen Bauvorschriften).

VII. ERSCHLIESSUNG

VII.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege

Das Planungsgebiet ist durch die Seestraße erschlossen. Darüber hinaus gibt es landwirtschaftliche Wege, die die rückwärtigen landwirtschaftlichen bzw. Garten- grundstücke anbinden.

VII.2 Ruhender Verkehr

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

VII.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungsnetze sichergestellt.

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

Dachflächenwasser ist über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Es müssen mindestens 6 % der befestigten Flächen für die Versickerung be- reitgestellt werden. Empfohlen wird, das Dachwasser oberirdisch in die Versicke- rungsflächen einzuleiten. Der Notüberlauf der Versickerungsflächen kann in die Kan- alisation eingeleitet werden.

Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwäs- serung zu erbringen.

VIII. 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 als Teile der Insel geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke aber auch An- und Erweiterungsbauten mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.

VIII.1 Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen

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 (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für die geplanten Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei bestehenden Gebäuden sind teilweise auch Walm- bzw. Krüppelwalmdächer 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 6 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.

VIII.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind so zu gestalten, dass eine abgestimmte Gesamtgestaltung auf den Baugrundstücken entsteht.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen müssen Garagen und Carports von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 5 m zurückversetzt werden; damit ist die Zwischenfläche ausreichend groß für das Abstellen von Fahrzeugen. Mit dieser Maßnahme können zum einen ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken angelegt werden bei gleichzeitiger Minimierung der Versiegelung, zum anderen prägen die Garagen den öffentlichen Raum nicht in unerwünschter Weise.

Abweichungen davon sind ausnahmsweise möglich, vorausgesetzt, dass sich Garagen oder Carports harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen und der Freibereich und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Garagen bzw. Carports – nicht selten noch gemeinsam mit weiteren Stellplätzen - den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfassade dominieren und keine Fläche für eine gärtnerische Vorgartengestaltung verbleibt. Der Hausvorbereich sollte zu 2/3 (ohne Zugänge, Zufahrten, Carports/Garagen und Nebenanlagen) gärtnerisch gestaltet werden, wenn es sich um Wohngebäude und nicht um gewerblich oder gartenbaulich genutzte Grundstücke handelt.

Garagen sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern abzuschließen. Die zulässige, etwas geringere Dachneigung ist insbesondere für Grenzgaragen erforderlich, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

VIII.3 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. Dies hängt auch mit dem starken Radverkehr auf der Seestraße zusammen – die Seestraße ist eine der Hauptradwege auf der Insel.

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.

VIII.4 Werbeanlagen

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.

VIII.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

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.

VIII.6 Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen und Telefonkabel 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.

IX. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün, Denzlingen, erarbeitet, der die nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

X. STÄDTEBAULICHE DATEN

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 22,98 ha,
davon sind:

▪ Mischgebiet	ca. 4,49 ha,
▪ Mischgebiet – einfacher Bebauungsplan	ca. 0,51 ha,
▪ private Grünflächen - Gärten	ca. 4,05 ha,
▪ private Grünflächen – Riedfläche	ca. 1,66 ha,
▪ landwirtschaftliche Flächen	ca. 8,84 ha,
▪ öffentliche Grünflächen	ca. 0,95 ha,
▪ öffentliche Grünflächen – Riedfläche	ca. 0,64 ha,
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,33 ha,
▪ landwirtschaftliche Wege	ca. 0,22 ha,
▪ Privatwege	ca. 0,05 ha,
▪ Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,24 ha.

Zur derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

XI. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Seestraße“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 18.11.2008

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