

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan Gaisser

Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Fassung: Satzung

Freiburg, den 16.05.2013



Freie Landschaftsarchitekten bdla www.faktorgruen.de

Merzhauser Straße 110 79100 Freiburg 0761/707 647 0 freiburg@faktorgruen.de

Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil



fg_gop295_UB_Gaisser_Satzung_130516.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1	Autgabenstellung	3
2	Beschreibung der Planung	4
3	Prüfmethoden	6
4	Umweltziele	7
5 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8	Derzeitiger Umweltzustand Mensch Arten und Biotope Boden Wasser Klima / Luft Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter Wechselwirkungen	8 8 12 13 13 14 16
6.4.2 6.4.3 6.4.4	Landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption Historische Siedlungsstrukturen Entwicklungskonzept Insel Reichenau Konzeption Siedlungsstruktur Konzeption Grünordnung / Freiflächen Uferzone mit Vorrangfunktion Erholung / Landschaftsbild Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Sichtbezüge / Grünverbindungen / Siedlungsstruktur Sonstige Landwirtschaftliche Flächen Grünflächen mit Funktion Garten oder Parkanlage Bäume / Gehölze	17 17 17 18 20 22 24 25 26 27
7.2.2 7.3 7.4 7.5 7.6 7.7	Prognose der Umweltauswirkungen der Planung Mensch Arten und Biotope Natura 2000 Artenschutz Boden Wasser Klima / Luft Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter Wechselwirkungen	28 28 29 30 31 32 32 33 33
8 8.1 8.2	Planungsalternativen Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	34 34 34
9	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	35
10	Zusammenfassung	36

Aufgabenstellung

Anlass und Aufgabe der Planaufstellung

In den letzten 60 Jahren hat die Insel Reichenau eine rasante bauliche Entwicklung erlebt, die etwa zur Verzehnfachung der Versiegelung geführt hat. Um die Siedlungsstruktur und die Lebensqualität auf der Insel zu bewahren, wurde zur Steuerung einer verträglichen landschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung ein Entwicklungskonzept erstellt (GR-Beschluss am 22. März 2010).

Auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Gaisser gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen, landschaftsplanerischen und kulturhistorischen Belangen zu bringen.

Inhalte des Bebauungsplans Inhalt des Bebauungsplans ist die städtebauliche Ordnung und landschaftsplanerische Gliederung an der Schiffslände sowie westlich der Stedigasse, entlang der Unteren Rheinstraße (Hausnummern 15-41), der Dr. Karl-Flesch-Straße, dem Schwyzerweg, der Merzengasse und Zum Schatthütle einschließlich der in diesen Bereichen angrenzenden Uferabschnitte.

> Das bestehende Siedlungsmuster mit seinen kulturlandschaftlichen Eigenheiten soll erhalten und behutsam unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten ergänzt werden. Sichtbezüge und Grünverbindungen zum Ufer und zu hochwertigen Landschaftsteilen der Insel sollen gesichert werden und ggf. langfristig aufgewertet / wiederhergestellt werden.

> Städteplanerisches Ziel ist es ferner, der Uferzone aufgrund ihrer wichtigen Funktion für das Landschaftsbild, die Erholungsnutzung und den Naturhaushalt einen besonderen Schutz zukommen zu lassen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich vom südlichen Ufer der Insel Reichenau westlich der Schiffsanlegestelle bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Insel Reichenau" südlich des Inntals.

Umweltschützende Belange im BauGB 2004: Umweltprüfung

Seit 2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§ 1(6) Abs.7, 1a, 2(4), 2a, 4c, § 5 (5) sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB]: Eine Umweltprüfung ist nunmehr obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) wird dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung soll im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) -soweit von der Gemeinde festgelegt- eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Scoping

Neu wurde auch das so genannte Scoping in das System der Bauleitplanung eingeführt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Im Rahmen des Scopings werden unter Behördenbeteiligung vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt. Der nun vorliegende Umweltbericht basiert auf den Ergebnissen des Scopings.

2 Beschreibung der Planung

Weltkulturerbe

Mit dem Welterbeschutz der UNESCO wird der Schutz eines Kultur- oder Naturgutes, das einen außergewöhnlichen universellen Wert besitzt, in die Obhut der gesamten Menschheit gelegt. Die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg haben sich verpflichtet, ihre Weltkulturerbestätten, und damit auch die im Jahr 2000 in die Liste aufgenommene Klosterinsel Reichenau zu schützen und für künftige Generationen zu erhalten.

Regionalplan

Die Gemeinde Reichenau gehört zum Mittelbereich innerhalb des Oberzentrums Konstanz. Im Regionalplan 2000 sind die bestehenden Siedlungsflächen analog zu den Darstellungen im FNP 2010 dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (2003) sind 90% der Insel als Bereiche mit sehr hoher Schutzbedürftigkeit ausgewiesen. Schwerpunktraum für Kur und Tourismus ist Mittelzell. Im westlichen Inselteil sind vorrangig die unzerschnittenen hochwertigen Landschaftsräume zu sichern.

Da die Böden der Reichenau gute Voraussetzungen für die Landwirtschaft bieten, gilt es, sie als Standort für Kulturpflanzen vordringlich zu sichern und zu erhalten.

Die Sicherung und Erhaltung der Grundwasserneubildung und -qualität ist gemäß dem Landschaftsrahmenplan vorrangiges Ziel für das Schutzgut Wasser.

Flächennutzungsplan

Im FNP 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" wird der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf dem Festland im Bereich Reichenau-Lindenbühl und Waldsiedlung verortet. Die Bauentwicklung auf der Insel soll nur dem Eigenbedarf dienen. In Folge dieser Zielsetzung wird im FNP auf der Insel keine "geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Stedigasse und die Untere Rheinstraße sind im FNP als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Westlich an der Stedigasse ist von der Schiffsanlegestelle bis einschließlich der Hausnummer 8 eine gemischte Baufläche dargestellt. Sämtliche sonstigen Bereiche des Plangebietes sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die Darstellung im FNP weder aktuellen Bestandssituation noch den planerischen Zielsetzungen entspricht, erfolgt eine Änderung des FNP für das Plangebiet "Gaisser" im Parallelverfahren.

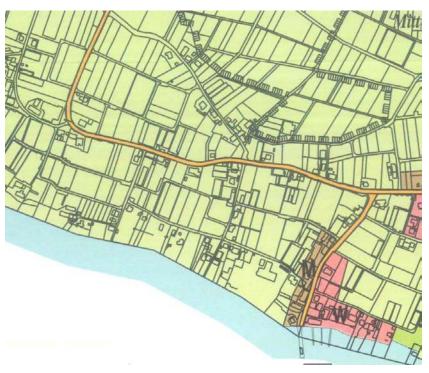


Abbildung 1: Flächennutzungsplan 2010

Landschaftsplan

Die Darstellung im Landschaftsplan 2010 entspricht dem FNP. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der genannten Bereiche an der Stedigasse vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Ufer ist zudem eine Grünverbindung / bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

Da die Darstellung im LP ebenfalls weder der aktuellen Bestandssituation noch den planerischen Zielsetzungen entspricht, erfolgt auch eine Änderung des LP für das Plangebiet "Gaisser" im Parallelverfahren.



Abbildung 2: Landschaftsplan 2010

3 Prüfmethoden

Umweltprüfung

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und BauGB Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Entscheidend für die Erfordernis eines Ausgleichs ist somit, ob im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffen vorbereitet werden, die über das bislang bereits zulässige Maß hinausgehen.

Durch den Bebauungsplan "Gaisser" werden keine Bauflächen vorbereitet auf denen nicht bereits eine Bebauung auf Basis des § 34 BauGB zulässig wäre. Auch die Art und der Umfang der durch den Bebauungsplan festgesetzten Bebauung überschreitet nicht den gemäß § 34 (1) BauGB bereits zulässigen Eingriffsumfang. Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Vielmehr wird sowohl der Uferzone als auch wichtigen Sichtund Grünverbindungen zu wertgebenden Landschaftsteilen der Insel (Seeufer sowie LSG im südlichen Inntal) durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein besonderer Schutz zuteil.

Da keine nicht bereits zulässigen Eingriffe vorbereitet werden, ist auch kein Ausgleich erforderlich. Auf eine spezielle Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird aus diesem Grund im Umweltbericht verzichtet.

Natura 2000

Gemäß § 34 BNatSchG ist zu überprüfen, ob die Aufstellung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Sofern dies der Fall ist, würde eine Verträglichkeitsprüfung (Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete) erforderlich. Die Überprüfung hinsichtlich möglicher Beeinträchtigung erfolgt hinsichtlich des angrenzenden FFH-Gebiets "Bodanrück und westlicher Bodensee" und des angrenzenden Vogelschutzgebiets "Untersee des Bodensees".

Besonderer Artenschutz

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG), die am 18.12.2007 in Kraft getreten ist, hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Änderungen wurden auch in der aktuellen Novellierung des BNatschGübernommen, welche am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatschG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu erwarten ist.

4 Umweltziele

Definition Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten

eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorha-

benswirkungen dar.

Vorgaben Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkun-

gen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:

Pflanzen und Tiere Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften

und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 8, 13, 14, 15, 20, 39 und 44

BNatSchG), soweit vorhanden.

Boden und Wasser Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

(§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)

Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1

BodSchG):

Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 3a WG Grundsätze)

Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll (§ 45b WG)

Klima und Luft Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a

BauGB, § 1 BNatSchG)

Landschaftsbild Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch

wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum der Menschen;

geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 1 BNatSchG).

Sach- und Kulturgüter Die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg ha-

ben sich verpflichtet, ihre Weltkulturerbestätten, und damit auch die gesamte Klosterinsel Reichenau in ihrer Eigenart und Schönheit zu schützen

und für künftige Generationen zu erhalten.

Damit einher geht auch die Verpflichtung zur Beibehaltung des siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Grundmusters der Insel, das trotz der intensiven Bautätigkeit über die Jahrhunderte ablesbar geblieben ist und

ein maßgeblicher Grund für die Unterschutzstellung der gesamten Insel

war!

5 Derzeitiger Umweltzustand

5.1 Mensch

Wohnen

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Wohnhäuser. In den letzten 50 Jahren ist es zu einer deutlichen Zunahme an Wohnbebauung gegenüber dem historischen Bestand gekommen, wobei der Schwerpunkt der Entwicklung im Bereich des Schwyzer Wegs und Zum Schatthütle lag (siehe hierzu auch Kapitel 6.3 Konzeption Siedlungsstruktur).

Erholung / Tourismus

Die Schiffanlegestelle ist für die Insel Reichenau von besonderer touristischer Bedeutung. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass angrenzend zwei Hotels (davon das Hotel Löchnerhaus im Plangebiet) vorhanden sind.

Als Teil des Inselrundweges bestehen im Bereich der Stedigasse, An der Schiffslände (mit Verbindung entlang des Ufers zum Schwyzer Weg), dem Schwyzerweg, zum Schatthütle und der Merzengasse touristisch bedeutende Rad- und Fußwegeverbindungen.

Die Untere Rheinstraße stellt eine für Busse und PKW touristisch bedeutende Wegeverbindung dar, von der aus die inseltypische Siedlungsstruktur wahrnehmbar ist sowie stellenweise auch Sichtbezüge zum südlichen Ufer gegeben sind.

5.2 Arten und Biotope

Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000 Das Plangebiet grenzt direkt an das Vogelschutzgebiet "Untersee des Bodensees" an.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee" ist zu großen Teilen deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet. Im Gegensatz zur Abgrenzung des Vogelschutzgebietes liegt jedoch noch keine parzellenscharfe Abgrenzung des Schutzgebietes vor. Die aktuelle Abgrenzung des FFH-Gebietes befindet sich daher etwa im Abstand von 15-30 m zur südlichen Plangebietsgrenze.

FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee"

Das FFH-Gebiet umfasst neben dem Bodanrück und der südlichen Hälfte des Überlinger Sees auch den Bereich des Gnadensees und des Wollmatinger Rieds. Das FFH-Gebiet umfasst insgesamt etwa 14.250 ha.

Im Bereich des Bodensees sind vor allem die ausgedehnten Flachwasserbereiche mit Armleuchteralgenbeständen und Strandrasen mit dem Bodensee-Vergissmeinnicht die wertgebenden Elemente.

Vogelschutzgebiet "Untersee des Bodensees" Das Vogelschutzgebiet umfasst mit einer Fläche von etwa 5.900 ha den gesamten Bereich des Untersees auf deutscher Seite. Als Rastgebiet ist das Gebiet von internationaler Bedeutung. Zudem ist es das bedeutendste Brutgebiet für den Drosselrohrsänger, das Kleine Sumpfhuhn, die Knäkente, die Kolbenente und den Schwarzhals- und Zwergtaucher in Baden-Württemberg. Für weitere Arten wie Moorente und Zwergdommel ist es ein wichtiges Brutgebiet.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet "Insel Reichenau" dient dem Schutz der landschaftlichen Schönheiten der Insel. Gemäß § 1 der LSG-Verordnung

sind keine Veränderungen zulässig, welche geeignet sind "die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten". Die Anordnung zum Schutz von Landschaftsteilen auf der Insel Reichenau erfolgte bereits 1954 (Änderungen / Herausnahme von Flächen aus dem LSG 1959 und 2004). Neben nahezu den gesamten Uferbereichen der Insel (allerdings nicht im Umfeld des Plangebietes) gehören das Inntal, der Hochwart und der Vögelisberg zum LSG.

Das Landschaftsschutzgebiet "Insel Reichenau" ragt nördlich der Dr. Karl-Flesch-Straße stellenweise in das Plangebiet hinein und grenzt nördlich der Unteren Rheinstraße direkt an das Plangebiet an. In diesen Bereichen leitet das LSG landschaftlich zum Inntal über.

Die Abgrenzung des LSG wurde nach der in den 70er Jahren auf der Insel Reichenau durchgeführten Flurbereinigung nicht an die geänderten Flurstücksgrenzen angepasst. Im Bereich der Landwirtschaftsflächen an der Dr. Karl-Flesch-Straße ist daher die Abgrenzung des LSG nicht durch die aktuelle Situation vor Ort begründet, sondern historisch bedingt.

Geschütztes Biotop "Flachwasserzone Melcherleshorn" Entsprechend den Unterlagen der LUBW grenzt südlich des Plangebietes das geschützte Biotop "Flachwasserzone Melcherleshorn" als Gebiet von lokaler Bedeutung im Abstand von etwa 5-20 Meter an. Auf Höhe der Zum Schatthütle 15 ragt das geschützte Biotop gemäß den Unterlagen der LUBW (Offenlandkartierung aus dem Jahr 1995) auch in das Plangebiet hinein. Tatsächlich befindet sich in diesem Bereich jedoch aktuell eine Ufermauer, sodass im Bereich des Plangebietes auch hier kein geschütztes Biotop vorhanden ist.



Abbildung 3: Geschütztes Biotop "Flachwasserzone Melcherleshorn"

Biotopstrukturen

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind in Plan 1 (Bestand) dargestellt. Die Kartierung erfolgte gemäß dem Biotopschlüssel "Arten, Biotope, Landschaft" der LUBW (2009).

Im direkten Umfeld der Straßen ist das Plangebiet in vielen Bereichen durch Wohnbebauung mit Gärten geprägt, die sowohl Zier- als auch Nutzpflanzen beherbergen. Im Bereich der der Dr. Karl-Flesch-Straße, der Unteren Rheinstraße, dem Schwyzer Weg und der Merzengasse grenzen Freiland-Gemüsebauflächen und Gewächshäuser ebenfalls direkt an die



jeweiligen Straße an. An der Stedigasse befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen vor allem direkt "hinter" der straßenbegleitenden Wohnbebauung. Nördlich der Merzengasse ist durch Brachfallen einer landwirtschaftlichen Fläche ein junger, kleinerer Gehölzbestand entstanden.

Sämtliche Biotoptypen im Plangebiet sind stark durch die menschliche Nutzung geprägt. Entlang des Ufers sind im Plangebiet überwiegend Uferverbauungen in Form von Betonmauern vorhanden. Naturnahe Uferbereiche mit Schilfröhrichten und Ufergehölzen sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bewertung der Biotoptypen

Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich der vorkommenden Biotoptypen von vergleichsweise geringer Wertigkeit. Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche und Hausgärten besitzen eine geringe bis sehr geringe Wertigkeit, versiegelte Flächen eine sehr geringe Wertigkeit. Die ufernahen Grünflächen stellen aufgrund ihrer an die Natura 2000-Gebiete angrenzenden Lage schützenswerte Bereiche dar, obgleich sie vom Biotoptyp her betrachtet ebenfalls nur eine geringe Wertigkeit aufweisen. Von mittlerer Wertigkeit sind die wenigen vorhandenen Grünlandbereiche, standortgerechte Gebüsche und grasreiche Ruderalfluren im Plangebiet. Eine hohe Wertigkeit besitzt lediglich der kleine Gehölzbestand an der Merzengasse.

Die Wertigkeit der im Plangebiet vorhanden Biotoptypen ist aus Plan 2 (Bewertung) ersichtlich.

Baum- und Gehölzbestand

Der Baumbestand des Plangebiets wurde ergänzend zur Biotoptypenkartierung erfasst und bewertet. Der Baumbestand ist aus Plan 1 (Bestand) und Plan 2 (Bewertung) ersichtlich.

Im Plangebiet sind überwiegend Obstgehölze (Birne, Walnuss, Kirsche, Apfel und Zwetschge) vorhanden, im Uferbereich darüber hinaus an verschiedenen Stellen Pappeln. Einzelne größere Zierbäume sind zudem in den Hausgärten entlang des westlichen Teils der Straße Zum Schatthütle anzutreffen.

Schutzwürdigkeit

Eine sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzen Bäume mit hohem Stammumfang / Alter, sofern sie eine das Ort/-Landschaftsbild stark prägende Wirkung im Plangebiet und/oder eine bedeutende ökologische Funktion besitzen.

An der Schiffsanlegestelle prägen die vier alten Pappeln das Landschaftsbild. Ihrer Bedeutung entsprechend sind sie auch als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG ausgewiesen.



Abbildung 4: Schwarzpappeln an der Schiffsanlegestelle

Einzelbäume, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild im Plangebiet sind, stellen verschiedene Säulen-Pappeln sowie eine Esche und eine Weide entlang des Ufers dar, ferner insgesamt sechs Walnussbäume, eine Birne, drei Rosskastanien, eine Blutbuche, die drei Platanen beim Strandhotel Löchnerhaus und die drei Bergahornbäume gegenüber der Unteren Rheinstraße 28. Alle diese Bäume sind auch von touristisch bedeutsamen Wegen / Orten aus sichtbar.

Tiere

Das Plangebiet weist mit Ausnahme von manchen Gärten keinen hohen Strukturreichtum oder naturnahe Biotoptypen auf und zeichnet sich zudem durch einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Aus diesem Grund sind überwiegend nur vergleichsweise störungsunempfindliche Tierarten des Siedlungsbereichs im Plangebiet zu erwarten. Hervorzuheben sind im Plangebiet darunter zahlreiche Brutvorkommen der Mehlschwalbe (BW RL 3) an Gebäuden. Darüber hinaus sind auch weitere siedlungstolerante Vogelarten der Vorwarnliste wie der Star, Haus- und Feldsperling zu erwarten. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen entlang der Dr. Karl-Flesch-Straße sind zudem im Übergang zum Inntal Vorkommen des Kiebitz (BW RL 2) denkbar.



Abbildung 5: Mehlschwalbennester, Nordfassade Untere Rheinstraße 28a

Es ist zudem davon auszugehen, dass das Plangebiet verschiedenen Fledermausarten als Jagdhabitat dient. Die alten Pappeln im Bereich der Schiffsanlegestelle weisen Baumhöhlen auf und besitzen somit Quartierpotential für Fledermäuse / höhlenbrütende Vögel.

Die südliche Grenze des Plangebietes stellt aufgrund der angrenzenden Flachwasserzone und der offenen Wasserflächen eine Zone mit besonderer Bedeutung für Wasservögel dar.



Abbildung 6: Bläßhühner im Uferbereich beim Pumpwerk

5.3 Boden

Bodenart

Im Plangebiet sind Braunerden aus lehmig sandigen, kalkhaltigen Moränenablagerungen anzutreffen.

Die Böden besitzen folgende Wertigkeit hinsichtlich der unterschiedlichen Bodenfunktionen:



Standort für die natürliche Vegetation: sehr gering

Standort für Kulturpflanzen: hoch

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel

Versiegelung

Etwa ein Drittel der Böden im Plangebiet sind derzeit mit Gebäuden (9%) und Gewächshäusern (11%) sowie Straßen und Wegen / Plätzen überbaut. In den Gewächshäusern können die Böden ihre ökologischen Funktionen nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen, in den vollständig versiegelten Bereichen überhaupt nicht mehr.

Altlasten

Das Flurstück Nr. 8792 / 1 ist altlastenverdächtig.

5.4 Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet beinhaltet die Uferbereiche des Bodensees westlich der Schiffsanlegestelle. Darüber hinaus sind keine Oberflächengewässer Plangebiet vorhanden.

Überschwemmungsbereiche Angrenzend an das Plangebiet und stellenweise auch randlich im Plangebiet befinden sich noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG. Anhand der Topografie in Form der vorliegenden Höhenlinien, wurden die Überschwemmungsbereiche (Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist) entsprechend dem Wasserstand am Damm Reichenau vom Hochwasser 1999 mit 397,36 m ü. NN abgeschätzt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Grundwasser

Aufgrund der an den Bodensee angrenzenden Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel eng mit dem Pegel des Bodensees korrespondiert (Mittlerer Wasserstand der Jahre 1902-2006 am Pegel Konstanz: 395,30 m ü. NN / h=3,41 m).

5.5 Klima / Luft

Klima

Der Bodensee hat eine ausgleichende Wirkung auf das Klima der Insel Reichenau. Dadurch werden die Temperaturunterschiede zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht abgemildert.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 9-10°Celsius. Im Winterhalbjahr liegt die durchschnittliche Temperatur bei 3-4°Celsius Sommerhalbjahr 14-15°Celsius. Die Winter sind vergleichsweise mild und niederschlagsarm. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm.

5.6 Landschaftsbild

Ort- und Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst das südliche Ufer der Insel Reichenau westlich der Schiffsanlegestelle sowie die sich landeinwärts anschließenden Flächen bis zur Grenze des LSG im Bereich der Unteren Rheinstraße und der Dr. Karl-Flesch-Straße (dort ragt das LSG stellenweise auch in das Plangebiet hinein).

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch folgende Elemente geprägt:

Sichtbeziehungen zum Seeufer, zum Seekörper und bis zum gegenüberliegenden Schweizer Ufer

- Historische Siedlungsstrukturen und einzelne denkmalgeschützte Gebäude.
- Enge Verzahnung der Gebäude und Hausgärten mit der offenen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.

Im Plangebiet befindet sich parallel zum Ufer als touristisch bedeutende Fuß- und Radwegeverbindung ein Abschnitt des Inselrundweges. Zudem ist der touristisch bedeutende Uferbereich der Schiffsanlegestelle Teil des Plangebietes.



Abbildung 7: Ufer westlich der Schiffsanlegestelle



Abbildung 8: Sichtbeziehungen zum Ufer östlich Untere Rheinstraße 31

Naturnahe Uferbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Ufer sind zumeist mit Betonmauern verbaut, dem ein überwiegend vegetationsloser Kiesbereich vorgelagert ist.

5.7 Kultur- und Sachgüter

Weltkulturerbe Reichenau

Als Weltkulturerbe steht die gesamte Insel Reichenau unter Schutz (Erklärung des Welterbekomitees der UNESCO auf seiner 24. Tagung vom

27.11. bis 02.12.2000). Die Ausweisung als Weltkulturerbe erfolgte, da die Insel eine Kulturlandschaft darstellt, die ein "herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter" ablegt.

Das Erscheinungsbild der Insel Reichenau ist, trotz diverser Verluste im Laufe der Jahrhunderte, bis heute anschaulich erhalten geblieben (LANDESDENKMALAMT BW, 2001).

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit als besonders schutzwürdiges Kulturgut zu betrachten. Wertgebend ist neben den denkmalgeschützten Gebäuden auch die historische Siedlungsstruktur des Plangebietes.

Denkmalgeschützte Gebäude Denkmalgeschützte Gebäude (§ 2 DSchG) im Plangebiet sind (Beschreibung aus dem Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg):

- Dr. Karl-Flesch-Straße 5: Gestelztes Rebbauernhaus aus dem 18. Jahrhundert.
- Landungsplatz: Schiffsanlegestelle mit Zollhaus für den Schiffsverkehr zum Schweizer Ufer. Bereits 1517 urkundlich erwähnt.
- Merzengasse 13, 15, 17: "Nonnenhus", ehemals Frauenkloster / Sammlung. Kopfbau Nr. 13 authentisch bis zum Dachstuhl von 1439.
- Stedigasse 8, 10: "Nonnenhus", ehemals Frauenkloster / Sammlung, Nr. 10 im Kern ein Massivbau von 1458.
- Zum Schatthütle 17, 17a: Wohnhaus und Atelier des Malers Heinrich Lotter, als Sommerhaus 1909 / 10 erbaut.



Abbildung 9: Stedigasse 8



Abbildung 10: Dr. Karl-Flesch-Straße 5



Abbildung 11: Zum Schatthütle 17



Abbildung 12: Merzengasse 13-17

Historische Bebauung

Im Plangebiet befinden sich neben den Kulturdenkmalen weiterer Gebäude, die der "Historischen Bebauung" der Insel Reichenau zuzuordnen sind. Die folgende Auflistung ist dem Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg entnommen. Es handelt sich um "Rebbauernhäuser bzw. Rebbauern-/Fischerhäuser, die noch bis ins 19. Jahrhundert in der für die Reichenau typischen Bauweise erstellt wurden, ferner Wohnhäuser oder auch Rebbauernhäuser, die in ihrer Bauweise im weiteren Sinn im Heimatstil errichtet sind und sich gut in die vorindustrielle Bebauung einfügen". Die Gebäude sind für das Erscheinungsbild der Insel neben den bereits genannten Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung.

- An der Schiffslände 12: Strandhotel Löchnerhaus. 1908 als Kurhotel "Reichenau" in barockisierendem Heimatstil erbaut.
- Dr. Karl-Flesch-Str. 2,4: Rebbauernhaus, vermutlich 17. Jahrhundert.
- Dr. Karl-Flesch-Str. 3: Rebbauernhaus, vermutlich 17. Jahrhundert.
- Schwyzer Weg 6: Rebbauernhaus, 18. Jahrhundert
- Stedigasse 12: Gestelztes Bauernhaus, Teil einer Häuserzeile. Auf Plan von 1711 vorhanden.
- Stedigasse 16: Neubau unter Aufnahme der historischen Proportionen und von Baudetails.
- Untere Rheinstraße 23: Rebbauernhaus
- Untere Rheinstraße 37,39: Rebbauernhäuser, Häuserzeile. Haus Nr.37 mit Inschrift von 1722 und 1766
- Zum Schatthütle 21: Wohnhaus, Stuttgarter Schule, um 1930



Abbildung 13: Strandhotel Löchnerhaus



Abbildung 14: Dr. Karl-Flesch-Str. 2,3

5.8 Wechselwirkungen

Sofern Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, werden diese bei den jeweiligen Schutzgütern mit dargestellt.

6 Landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption

6.1 Historische Siedlungsstrukturen

Kulturlandschaftsentwicklung

Die Entwicklung der Landnutzung auf der Insel Reichenau in den letzten Jahrhunderten wurde im Zusammenhang mit der Ausweisung als Weltkulturerbe wissenschaftlich eingehend untersucht (Landesdenkmalamt, Heft 8, S. 111-145; 2001).

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus dieser Untersuchung im Hinblick auf den kulturlandschaftlichen Zeugniswert der Landschaft im Bereich des Bebauungsplan Gaisser dargestellt:

Historisches Landschaftsmuster

Der kulturhistorische Siedlungskern auf der Reichenau befindet sich in Mittelzell. Hier prägt seit dem Mittelalter eine verhältnismäßig dichte und kompakt angeordnete Bebauung das Siedlungsbild, die sich um das Marienmünster entwickelt hat. Außer einem deutlich kleineren historischen Siedlungskern in Niederzell gibt es keine weiteren Siedlungskerne auf der Insel.

Die Untere Rheinstraße und die Dr. Karl-Flesch-Straße stellen historisch angelegte, lockere Streusiedlungsbereiche dar. Die dem Ufer zugewandten Siedlungsbereiche entlang der Merzengasse, Zum Schatthütle und An der Schiffslände befinden sich im Bereich historisch angelegter, lockerer Streusiedlung mit hohem kulturlandschaftlichem Zeugniswert für die Reichenau. Streusiedlungsbereiche sind auf der Insel Reichenau generell gekennzeichnet durch eine lockere Verteilung der Häuser, die einen baulichen Zusammenhang nicht erkennen lassen. Sie sind vielmehr eingebettet in die Landschaft und liegen inmitten von Landwirtschaftsflächen und Hausgärten. Ihre lockere Anordnung wurde einzig geprägt durch den historischen Straßenverlauf oder die Orientierung zum See.

Entwicklungskonzept Insel Reichenau

Insel Reichenau

Entwicklungskonzept für die Der vorliegende städtebauliche Entwurf basiert auf den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Überlegungen des Entwicklungskonzeptes der Insel Reichenau (GR-Beschluss am 22. März 2010). Dieses geht davon aus, dass das grundlegende, die Kulturlandschaft der Reichenau gestaltende Muster weiterhin erkennbar ist und auch zukünftig erkennbar bleiben soll.

> Im Entwicklungskonzept (siehe Abbildung 15) sind entlang der Dr. Karl-Flesch-Straße zwei Siedlungssplitter dargestellt, ein weiterer Splitter befindet sich im Bereich der Unteren Rheinstraße 24, 26, 28 und 28a und im Bereich der Merzengasse 11-17a. Siedlungszusammenhänge im Bestand sind entlang der Stedigasse durchgängig (mit einer Baulücke) dargestellt, sowie entlang der Zum Schatthütle (mit einer Unterbrechung durch eine Sicht- / Grünverbindung zum See und ebenfalls einer Baulücke). Entlang des Schwyzer Wegs ist ein Siedlungszusammenhang dargestellt der zwischen den Hausnummern 3 und 4 die Straßenseite wechselt.



Abbildung 15: Entwicklungskonzept

Entwicklungsziele

Für den Bereich um die Schiffslände werden im Entwicklungskonzept Insel Reichenau folgende spezifische Ziele genannt:

- Die Zäsuren sollen erhalten bleiben und ein Zusammenwachsen mit Splittern und Einzelgebäuden an der Unteren Rheinstraße soll vermieden werden.
- Eine weitere Bebauung in Richtung See ist auszuschließen.

6.3 Konzeption Siedlungsstruktur

Aktuelle Siedlungsstruktur

In der Dr. Karl-Flesch-Straße, der Unteren Rheinstraße und der Merzengasse ist die historisch angelegte, lockere Streusiedlung im Laufe der letzten 50 Jahre stellenweise nachverdichtet worden und es sind einzelne Siedlungssplitter entstanden. Zwischen einigen Gebäuden wurden auch Gewächshäuser eingefügt. Das ehemals lockere Streusiedlungsmuster ist aktuell trotzdem noch wahrnehmbar und es ist kein durchgängiges Siedlungsband vorhanden.

faktorgrun

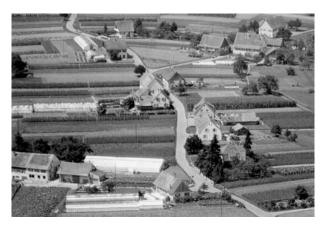




Abbildung 16: Untere Rheinstraße im Bereich Dr. Karl-Flesch-Str. (links: Luftbild 1959 - rechts: 2010)

Im Bereich der Stedigasse, des Schwyzer Wegs und Zum Schatthütle ist die historische Siedlungsstruktur überwiegend durch die in den letzten 50 Jahren erfolgte starke Nachverdichtung bereits soweit überprägt, dass nunmehr jeweils bandförmig ein durchgängiger Siedlungszusammenhang gegeben ist.





Abbildung 17: Zum Schatthütle im Bereich Schwyzer Weg. (links: Luftbild 1959 - rechts: 2010)

Entwicklungsziele und Konsequenzen für den Bebauungsplan Um das aktuell noch ablesbare, historische Landschaftsmuster entlang der Unteren Rheinstraße, der Dr. Karl-Flesch-Straße und der Merzengasse zu wahren und ein Zusammenwachsen der vorhandenen Splitter zu verhindern, ist dort keine Ausweisung noch nicht bereits mit Wohngebäuden bebauter Baufenstern geplant.

Im Bereich der Stedigasse und im Kreuzungsbereich Schwyzer Weg / Zum Schatthütle ist eine behutsame bauliche Entwicklung durch das Schließen noch vorhandenen Baulücken (die auch keine Funktion als Sicht- oder Grünverbindungen besitzen) geplant.

Baufenster die bereits bestehenden Gebäude einschließen, orientieren sich im gesamten Plangebiet relativ eng an den jeweiligen Gebäudeausmaßen, lassen jedoch in einem gewissen Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Städtebauliches Ziel ist es ferner, bauliche Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) in hochwassergefährdeten Gebieten und in Überschwemmungsgebieten im Außenbereich auszuschließen.



Wichtiges städteplanerisches Ziel ist es ferner, Sicht- und Grünverbindungen zum See offen zu halten um Verbindungen zwischen dem "Hinterland" und dem See zu erhalten. Das folgenden Kapitel 6.4 Konzeption Grünordnung / Freiflächen beschäftigt sich eingehend mit diesen Belangen.

6.4 Konzeption Grünordnung / Freiflächen

Im Rahmen der Grünordnungskonzeption wurden, wie bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Seestraße geschehen, auf der Grundlage des aktuellen Bestands und der Entwicklungsziele des Entwicklungskonzepts, für die Insel Reichenau Bereiche mit unterschiedlichen Funktionen und unterschiedlichen Schutzbedürfnissen ermittelt.

Aus Tabelle 1 sind die so ermittelten "Flächentypen" und die jeweiligen Schutzbedürfnisse ersichtlich. Im Anschluss sind diese Typen in den Kapiteln 6.4.1-6.4.5 hinsichtlich ihres Vorkommens im Plangebiet, ihrer speziellen Ausbildung, rechtlichen Vorgaben, städteplanerischen Zielen und Konsequenzen für den Bebauungsplan genauer beschrieben.



Tabelle 1: Grünordnerische Typisierung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Gaisser

	Flächentyp		Bedeutung für			
Kapitel im UB	Übergeordneter Typ	Vorrangfunktion / besondere Bedeutung	Landschaftsbild / Weltkulturerbe	sonstige Schutzgü- ter	Erforderliche Schutzmaßnahmen / Bauleitplarische Konsequenzen	Schutzbedürfnis
6.4.1	Uferzone	Erholung / Landschaftsbild	1 - sehr hoch	3 - mittel	Sichtbeziehungen erhaltenlandschaftliche Störreize ausschließen	2 - hoch
6.4.2	Landwirtschaftliche Fläche	Sichtbezüge / Grünverbindung / Siedlungsstruktur	1 - sehr hoch	3 - mittel	 Sichtbeziehungen / Grünverbindung / Siedlungsstruktur erhalten landschaftliche Störreize ausschließen 	2- hoch
6.4.3		Sonstige landwirtschaftliche Produktion	4 - gering	4 - gering	landwirtschaftliche Nutzung erhalten	4 - gering
6.4.4	- Grünfläche	Garten	3 - mittel	3 - mittel	Versiegelungen vermeidenlandschaftliche Störreize einschränken	3 - mittel
6.4.5		Parkanlage	2 - hoch	4 - gering	Versiegelungen vermeidenlandschaftliche Störreize einschränken	2 - hoch
X	- Siedlung	(WA/SO)				
X		Straße / Weg				

6.4.1 Uferzone mit Vorrangfunktion Erholung / Landschaftsbild

Bestand / Lage Uferzonen mit Vorrangfunktion Erholung / Landschaftsbild befinden im gesamten Plangebiet im Anschluss an das Seeufer.

Merkmale

Rechtliche Vorgaben

- Natura 2000-Gebiete grenzen zumeist direkt an.
- Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) grenzen im Bereich der Flachwasserzone an.
- Lage überwiegend außerhalb des 100-jährigen Überschwemmungsbereichs.
- Lage teilweise im Gewässerrandstreifen gemäß § 68b WG BW

Bestandsbeschreibung

- Von der Merzengasse, An der Schiffslände, dem Uferweg oder anderen öffentlichen Wegen aus sowie vom See aus als dem erweiterten Uferbereich zugehörig wahrnehmbar
- Flachwasserbereich angrenzend, mitunter Ufergehölze vorhanden
- Keine enge ökologische Vernetzungen mit angrenzender Flachwasserzone
- Uferverbauung, beispielsweise in Form von Mauern ist nicht nur in untergeordnetem Umfang vorhanden
- Gebäude (Schuppen / Bootshaus) sind in einigen Bereichen vorhanden
- Wohngebäude sind im Umfeld teilweise vorhanden.





Bewertung

Die Bereiche besitzen eine sehr hohe Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild. Sie besitzen zudem eine sehr hohe Erholungsfunktion für den Menschen, da diese Uferbereiche unmittelbar vom touristisch bedeutsamen Uferweg sowie von der Seeseite aus erlebbar sind.

Die Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Arten und Biotope sowie des Schutzguts Wasser sind überwiegend mittel und nur in Teilbereichen hoch. Allerdings besitzen die Bereiche eine wichtige räumliche Pufferfunktion für die seeseitig direkt angrenzenden Natura 2000-Gebiete.

Entwicklungsziel

Städteplanerisches Ziel ist es, die Uferzone mit Vorrangfunktion Erholung / Landschaftsbild als wertvolles und typisches Landschaftselement der Insel Reichenau zu erhalten und vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen. Die Uferzone soll sowohl für die Bewohner der Insel als auch für den Tourismus wahrnehmbar sein. Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, genießen Bestandsschutz und werden im derzeitigen Umfang toleriert. Ziel ist es jedoch, bei Nutzungsänderungen auch bestehen-



de Beeinträchtigungen durch Rückbau zu vermindern.

Im Einzelnen bestehen folgende Zielvorgaben hinsichtlich des Landschaftsbildes:

- · Ausschluss von Bebauung und Versiegelung
- Ermöglichen von Sichtbeziehungen zum Ufer / See
- Ausschluss von sonstiger das Landschaftsbild beeinträchtigender Freiflächengestaltung

Aus Gründen des Schutzes des Arten- und Biotopschutzes besteht zudem darüber hinaus folgende Zielvorgaben:

Erhalt und Entwicklung der Pufferfunktion für die angrenzenden Natura 2000-Gebiete

Konsequenzen für den Bebauungsplan

Die städteplanerischen Ziele werden durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB (sofern dies mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Uferrandstreifen vereinbar ist, ist hiervon ein 10 m breiter Streifen, der sich auf der straßenabgewandten Seite an die allgemeinen Wohngebiete anschließt, ausgenommen). Unzulässig sind dort:
 - Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. (Ausgenommen land- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung, soweit dabei die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden).
 - Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzenarten.
 - Einfriedungen mit Ausnahme von max. 80 cm hohe Hecken.

6.4.2 Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für Sichtbezüge / Grünverbindungen / Siedlungsstruktur

Bestand / Lage

Landwirtschaftliche Flächen die wertgebende Sichtbezüge und Grünverbindungen darstellen existieren in folgenden Bereichen.

- Flächen zwischen Dr. Karl-Flesch-Straße und dem sich nördlich anschließenden LSG.
- Kreuzungsbereich Untere Rheinstraße / Dr. Karl-Flesch-Straße.
- Flächen im Bereich von Sichtbezügen von der westlichen Unteren Rheinstraße, dem Schwyzer Weg und der Merzengasse zum Ufer und dem gegenüberliegenden Schweizer Ufer.
- Zwischen Uferweg und Fahrradweg gelegene Flächen (nördlich der Merzengasse).

Merkmale

Rechtliche Vorgaben

Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft im FNP

Bestandsbeschreibung

 Von touristisch bedeutenden Wegen sowie von öffentlichen Straßen und Wegen aus wahrnehmbare Sichtbezüge und / oder Grünverbindung zwischen Uferzone und Hinterland sowie innerhalb der Insellandschaft.





Bewertung

Die Bereiche besitzen eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild, teilweise auch als Grünverbindung oder in Bezug auf die Siedlungsstruktur.

Entwicklungsziel

Städteplanerisches Ziel ist es, die Sichtbezüge / Grünverbindung / Siedlungsstrukturen dauerhaft zu sichern und ihre wichtige Funktion für das Landschaftsbild zu wahren.

Im Einzelnen bestehen folgende Zielvorgaben hinsichtlich des Landschaftsbildes:

Ausschluss von Bebauung und Versiegelung

Konsequenzen für den Bebauungsplan

• Von Bebauung freizuhaltende Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauGB Die Freihaltung der Flächen zwischen Dr. Karl-Flesch-Straße und dem sich nördlich anschließenden LSG wird zudem gemäß § 9 (2) BauGB kausal an den Verbleib der nördlich angrenzenden Flächen im LSG verknüpft. Sollte die Schutzgebietsabgrenzung in diesem Bereich zukünftig geändert werden und die Errichtung von Gewächshäusern zulässig werden, so wird die Festsetzung der Freihaltung im Bebauungsplan unwirksam.

6.4.3 Sonstige Landwirtschaftliche Flächen

Bestand / Lage

Sonstige landwirtschaftliche Flächen befinden sich südlich der Dr. Karl-Flesch-Straße sowie im Umfeld des östlichen Teils der Unteren Rheinstraße der Stedigasse. Die Flächen grenzen überwiegend direkt bis an die Straße an, im Bereich der Stedigasse befinden sie sich direkt rückwärtig (südlich) der Häuser.

Merkmale

Rechtliche Vorgaben

• Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft im FNP.

Bestandsbeschreibung

- Die Flächen sind in nennenswertem Umfang mit Gewächshäusern oder Folientunneln bestanden.
- Größere zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche, die nicht durch Bebauung unterbrochen wird.





Bewertung

Die Bereiche besitzen aktuell eine vergleichsweise geringe Funktion für das Landschaftsbild, da es sich um aktuell durch Gewächshäuser bereits großflächig bebaute Bereiche handelt.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

• Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) 18a BauGB

6.4.4 Grünflächen mit Funktion Garten oder Parkanlage

Bestand / Lage

Grünflächen mit einer Funktion als öffentliche Parkanlage befinden sich an die Ufermauer angrenzend im Bereich der Schiffsanlegestelle.

Grünflächen mit Funktion als Gärten befinden sich im Umfeld der Wohnhäuser an der Straße Zum Schatthütle sowie kleinflächig im Bereich eines Siedlungssplitters an der östlichen Unteren Rheinstraße.

Merkmale

Bestandsbeschreibung

Es handelt sich um lediglich relativ kleinflächige anzutreffende Bereiche, die nicht einer der vorher genannten Flächentypen zugeordnet werden können.





Bewertung

Die Bereiche besitzen eine unterschiedliche Wertigkeit hinsichtlich des Landschaftsbilds. Die Hausgärten besitzen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild während die im Bereich der Schiffsanlegestelle gelegene Parkanlage eine hohe Bedeutend für das dortige Landschaftsbild besitzt.

Konsequenzen für den Bebauungsplan

 Private / Öffentliche Grünflächen jeweils mit entsprechender Zweckbestimmung "Garten" oder "Parkanlage" gemäß § 9 (1) 15 BauGB.



6.4.5 Bäume / Gehölze

Baumerhalt

Grünordnerisches Ziel ist der Erhalt von Bäumen die das Landschaftsbild im Plangebiet maßgeblich prägen sowie von ökologisch wertvollen Bäumen.

Aus diesem Grund werden alle einzeln stehenden Bäume, die eine hohe oder sehr hohe Schutzwürdigkeit besitzen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die wertgebende Gehölzgruppe an der Merzengasse wird flächenhaft (auf ca. 130 m²) zum Erhalt festgesetzt.



7 Prognose der Umweltauswirkungen der Planung

Wirkfaktoren

Der Bebauungsplan Gaisser dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und basiert auf dem Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau. Ziel ist es, den bestehenden Charakter des Plangebietes zu erhalten, dem Uferbereich und den im Übergang zum LSG gelegenen Flächen einen besonderen Schutz zukommen zu lassen und mittelfristig aufzuwerten sowie in geringem Umfang punktuell eine bauliche Entwicklung an aus städtebaulicher Sicht geeigneter Stelle zu ermöglichen.

Vorhabensbedingte Wirkfaktoren, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bewirken können, sind somit lediglich durch sehr geringe Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche bauliche Anlagen auf noch nicht bereits versiegelten Flächen zu erwarten. Der Umfang beträgt etwa 0,1 ha. Im Umfeld der Dr. Karl-Flesch-Straße bereitet der Bebauungsplan mittelfristig den Rückbau der bestehenden Gewächshäuser im Übergang zum LSG / Inntal vor, sofern die Flächen nicht zu einem späteren Zeitpunkt aus dem LSG herausgenommen werden sollten. Langfristig wird auch im Bereich zwischen Schwyzer Weg und der Merzengasse der Rückbau bestehender Gewächshäuser zur Aufwertung / Wiederherstellung wertgebender Sichtbezüge zum Ufer vorbereitet.

Umweltwirkungen / Beeinträchtigungen Nachfolgend werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter bezogen jeweils einzeln aufgezeigt. Der § 2 (4) BauGB erfordert die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen, die "angemessenerweise verlangt" werden können. Aus diesem Grund werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur etwaigen erheblichen Auswirkungen behandelt.

Eingriffstatbestand / Eingriff-Ausgleich

Entscheidend hinsichtlich des Eingriffstatbestandes und die damit verbundene Erfordernis eines Ausgleichs ist gemäß § 1a (3) BauGB, ob im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe vorbereitet werden, die über das bislang bereits zulässige Maß hinausgehen. Wie in Kapitel 3 bereits erläutert wurde, überschreitet Art und der Umfang der durch den Bebauungsplan festgesetzten Bebauung nicht den gemäß § 34 (1) BauGB aktuell bereits zulässigen Eingriffsumfang. Da insgesamt keine Eingriffe vorbereitet werden, die aktuell nicht bereits zulässigen wären, ist somit auch kein Ausgleich erforderlich.

7.1 Mensch

Lärm- und Schadstoffbelastungen Erhebliche Beeinträchtigungen durch die zulässigen baulichen Erweiterungen auf die menschliche Gesundheit, etwa während des Baubetriebes oder durch eine verkehrsbedingt erhöhte Lärm- oder Schadstoffsbelastung, sind nicht zu erwarten.

Erholungseignung

Auch hinsichtlich der Erholungseignung des Plangebietes sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Die für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung wertgebenden Bereiche werden nicht beeinträchtigt, sondern erfahren durch die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend ihrer Funktion einen besonderen Schutz.

Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.



7.2 Arten und Biotope

Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche bauliche Anlagen, einschließlich baubedingte Flächeninanspruchnahme auf noch nicht bereits versiegelten Flächen, findet nur in sehr geringem Umfang (etwa auf 0,1 ha) statt. Die Flächeninanspruchnahme findet zudem ausnahmslos in Bereichen geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit statt und stellt auch aus diesem Grund keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Biotope dar.

Die naturschutzfachlich relevanten Uferbereiche, die an die Flachwasserzone angrenzen, erfahren durch die Festsetzungen im Bebauungsplan einen besonderen Schutz.

Gehölze

Hinsichtlich des Baumbestandes werden alle das Landschaftsbild prägende und besonders wertvollen Einzelgehölze und Gehölzgruppen des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt. Da die Insel Reichenau keine spezielle Baumschutzsatzung hat, stellt dies eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzes der genannten Bäume dar.

Hinsichtlich sonstiger Bäume ergeben sich keine Veränderungen durch die Planung.

7.2.1 Natura 2000

FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee"

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee".

Der Managementplan für das FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee" liegt als Vorentwurf vor. Die Abgrenzung des FFH-Gebietes ist im Gegensatz zur Abgrenzung des Vogelschutzgebiets bislang noch nicht parzellenscharf.

Verträglichkeit

Die für das FFH-Schutzgebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee" relevanten FFH-Lebensraumtypen (u.a. Flachwasserbereiche mit Armleuchteralgenbeständen und Strandrasen mit dem Bodensee-Vergissmeinnicht) sowie die Arten des Anhangs II (sowie deren Habitate), welche den Schutzzweck des Gebietes darstellen, sind im Bereich des Plangebietes nicht nachgewiesen und sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und Biotoptypen auch nicht zu erwarten.

Da die Uferbereiche und deren Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden, sondern einen besonderen Schutz erfahren, sind zudem keine negativen Auswirkungen in diesen Bereichen oder in der angrenzenden Flachwasserzone zu befürchten.

Es ist somit gewährleistet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans sowohl einzeln als auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet "Bodanrück und westlicher Bodensee" erheblich zu beeinträchtigen.

Vogelschutzgebiet "Untersee des Bodensees" Das Vogelschutzgebiet "Untersee des Bodensees" grenzt südlich an das Plangebiet an.

Verträglichkeit

Da die Uferbereiche und deren Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden, sondern einen besonderen Schutz erfahren, sind keine negativen Auswirkungen in diesen Bereichen oder in



der angrenzenden Flachwasserzone hinsichtlich potentiellen Artvorkommen zu befürchten.

Es ist somit gewährleistet, dass die Aufstellung des Bebauungsplans sowohl einzeln als auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht geeignet ist, das FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet "Untersee des Bodensees" erheblich zu beeinträchtigen.

7.2.2 Artenschutz

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG (neu) besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des Anhangs A und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Nach § 44 (1) BNatSchG (neu) ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Neben diesen Zugriffsverboten gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 44 (5) gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Planung dazu führt dass Verbotstatbestände eintreten, ist sie grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 eine Ausnahme von den



Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet der Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus, die angrenzenden Wasserflächen auch der Wasserfledermaus als Jagdhabitat dienen. Zudem ist anzunehmen, dass neben den Pappeln an der Schiffanlegestellte auch weitere Bäume in Ufernähe Quartierpotential besitzen.

Für das Vorkommen sonstiger Tier- oder Pflanzenarten des Anhangs IV im Plangebiet gibt es auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen keine Hinweise.

Vögel

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant. Im Plangebiet besitzen vor allem die Gebäude mit Brutvorkommen der Mehlschwalben eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Avifauna. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Nutz- und Ziergärten (sowie im Bereich des kleinen Gehölzbestandes an der Merzengasse) vor allem allgemein verbreiteten, typischen Vertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen sind. Die südliche Grenze des Plangebietes ist zudem hinsichtlich der in der angrenzenden Flachwasserzone und im Uferbereich vorkommenden Wasservögel von besonderer Bedeutung.

Beeinträchtigungen / Verbotstatbestände

Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe vor, die erhebliche Beeinträchtigungen für die oben genannten Arten des Anhangs IV sowie die Artengruppe der Vögel erwarten lassen würden. Die Uferzone wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, sondern erfährt einen besonderen Schutz, entsprechendes gilt für den kleinen Gehölzbestand in der Merzengasse. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Die Ausweisung von neuen Baufenstern findet nur in sehr geringem Umfang statt und betrifft Bereiche, die allenfalls häufig verbreiteten Vogelarten als Nahrungshabitat dienen könnten. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht zu befürchten.

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe vorbereitet, welche die Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wahrscheinlich erscheinen lassen.

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans ist generell die Entfernung von Schwalbennestern artenschutzrechtlichen verboten. Landesweit verzeichnete die Mehlschwalbe im Zeitraum von 25 Jahren (1980-2004) einen Bestandsrückgang von über 50% und stellt eine gefährdete Vogelart dar.

Fazit

Für das Schutzgut Arten und Biotope sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3 Boden

Wirkfaktor Versiegelung

Flächeninanspruchnahme durch zusätzliche bauliche Anlagen einschließ-

lich baubedingte Flächeninanspruchnahme auf noch nicht bereits versiegelten Flächen findet nur in sehr geringem Umfang (etwa auf 0,1 ha) statt und stellen daher insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzguts Boden dar.

Die bestehenden Gewächshäuser an der Dr. Karl-Flesch-Straße und im Bereich zwischen dem Schwyzer Weg und der Merzengasse besitzen zwar Bestandsschutz, durch den Bebauungsplan ist jedoch nach einem ggf. stattfindenden Rückbau von Gewächshäusern keine Neuerrichtung zulässig. Somit sind mit durch den Bebauungsplan auch Verbesserungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Fazit

Für das Schutzgut Boden sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.4 Wasser

Wirkfaktor Versiegelung

Eine erhebliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes ist durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich neuer Baufenster aufgrund des geringen Umfangs nicht zu erwarten. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser zu versickern ist.

Entsprechend den Ausführungen beim Schutzgut Boden, sind mittelfristig durch Entsiegelung von Bereichen, die gemäß dem Bebauungsplan von Bebauung freizuhalten sind auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.5 Klima / Luft

Wirkfaktor Versiegelung

Der geringe Umfang zusätzlicher Versiegelungen aufgrund neuer Baufenster ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Klimas verbunden. Veränderungen der vorhandenen Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten.

Fazit

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.6 Landschaftsbild

Wirkfaktor Störreize / Gebäudekörper

Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild einschließlich der historischen Siedlungsstruktur zu erwarten. Sowohl hinsichtlich der Lage der Baufenster als auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Gebäude beinhaltet der Bebauungsplan entsprechende Vorgabe, die erhebliche Beeinträchtigungen durch Baukörper im Plangebiet nicht erwarten lassen.

Den hinsichtlich des Landschaftsbildes besonders wertvollen Bereichen wird durch den Bebauungsplan in Form der Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen ein besonderer Schutz zuteil. Für das Landschaftsbild bewirkt der Bebauungsplan dadurch im Falle des angestrebten Rückbaus von Gewächshäusern in Bereichen die aufgrund wertgebender Sichtbezüge / Grünverbindungen von Bebauung freizuhalten sind eine Aufwertung. Dies ist speziell nördlich der Dr. Karl-Flesch-Straße (unter der



Voraussetzung dass keine Änderung der LSG-Abgrenzung erfolgt) und im Bereich zwischen Schwyzer Weg und Merzengasse der Fall.

Fazit

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Wirkfaktor Störreize / Gebäudekörper und Nutzungsänderungen

Änderungen der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur in sehr geringfügigem Umfang. Das historische Siedlungsmuster bleibt durch den Bebauungsplan an denjenigen Stellen an denen es noch ablesbar ist, gewahrt.

Fazit

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.8 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf Wechselwirkungen einschließlich Wirkungsverlagerungen werden, sofern vorhanden, in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen, von Auswirkungen betroffenen Schutzgüter mit dargestellt.

8 Planungsalternativen

8.1 Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung der Bebauung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine zukünftige Bebauung entlang im Plangebiet je nach Lage auf Basis von § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB errichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass es mittelfristig zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung und Bebauung kommen würde, da ein großes Interesse an baulichen Erweiterung (auch über den Eigenbedarf hinaus) besteht. Auch der Bau weiterer Gewächshäuser wäre ggf. in landschaftlich sensiblen Bereichen nicht auszuschließen.

Durch den Bebauungsplan kann die Höhe, Umfang und Lage der Gebäude deutlich besser gesteuert werden und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.

8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Entwicklungskonzept

Der Bebauungsplan basiert auf dem Entwicklungskonzept der Insel Reichenau (GR-Beschluss am 22. März 2010). Vor dem Hintergrund der kulturellen Bedeutung der Insel Reichenau wird darin das übergeordnete Entwicklungsziel formuliert, die Wahrnehmbarkeit derjenigen Bereiche zu erhalten, in denen das historische Siedlungsmuster der Insel noch erkennbar ist sowie hinsichtlich des Landschaftsbilds hochwertige Sichtbeziehungen auf der Insel zu wahren.

Der Schutz der Uferzone ist ebenfalls ein Planungsziel, welches bereits im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Insel Reichenau formuliert wurde.

Entwicklungsziel gemäß dem Konzept für die Insel Reichenau ist ferner, eine behutsame bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs an denjenigen Stellen zuzulassen, an denen ein baulicher Zusammenhang bereits jetzt gegeben ist, historische Siedlungsstrukturen nicht mehr erkennbar sind sowie hochwertige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Für den Bereich um die Schiffslände wurde im Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau (Siedlungsentwicklung) im speziellen und auch für die übrigen Teile des Plangebietes wurden bereits konkrete Planungsziele erarbeitet (s. Kapitel 6.2 Entwicklungskonzept Insel Reichenau) denen eine umfangreiche Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten vorausging. Weitere Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht.



9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Umweltbeobachtung

Unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Umweltbeobachtung nach Durchführung der Planung sind somit nicht erforderlich.

10 Zusammenfassung

Planungsvorhaben

Der Bebauungsplan "Gaisser" dient der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung. Ziel ist es, das bestehende Siedlungsmuster mit seinen kulturlandschaftlichen Eigenheiten zu wahren und behutsam zu ergänzen. Zudem sollen die hinsichtlich des Landschaftsbildes bedeutenden Sichtbezüge / Grünverbindungen sowie die gesamte Uferzone einen besonderen Schutz erfahren.

Das Plangebiet schließt sich westlich an die Schiffsanlegestelle an und erstreckt sich vom Ufer bis an die Grenze des LSG nördlich der Unteren Rheinstraße und Dr. Karl-Flesch-Straße.

Ausgangszustand

Im der Dr. Karl-Flesch-Straße, der Unteren Rheinstraße und der Merzengasse ist das ehemals lockere Streusiedlungsmuster aktuell noch wahrnehmbar und es ist kein durchgängiges Siedlungsband vorhanden. Im Bereich der Stedigasse, des Schwyzer Wegs und Zum Schatthütle ist hingegen die historische Siedlungsstruktur überwiegend durch die in den letzten 50 Jahren erfolgte Nachverdichtung bereits soweit überprägt, dass nunmehr jeweils bandförmig ein durchgängiger Siedlungszusammenhang gegeben ist.

Die nicht bebauten Bereiche werden mit Ausnahme der Hausgärten überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Gemüseanbau) der Insel Reichenau ist deutlich im Gebiet zu erkennen.

Planungsziel

Spezifische Entwicklungsziele für den Bereich um die Schiffslände wurden bereits im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Insel Reichenau erstellt:

- Die Zäsuren sollen erhalten bleiben und ein Zusammenwachsen mit Splittern und Einzelgebäuden an der Unteren Rheinstraße soll vermieden werden.
- Eine weitere Bebauung in Richtung See ist auszuschließen.

Insgesamt soll das aktuell noch ablesbare, historische Landschaftsmuster entlang der Unteren Rheinstraße, der Dr. Karl-Flesch-Straße und der Merzengasse gewahrt werden und in diesem Bereich daher keine Neuausweisung von Baufenstern erfolgen. Im Bereich der Stedigasse und im Kreuzungsbereich Schwyzer Weg / Zum Schatthütle ist das Ziel eine behutsame bauliche Entwicklung durch das Schließen einzelner noch vorhandener Baulücken.

Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der im Entwicklungskonzept Insel Reichenau dargelegten Entwicklungsziele sind keine Planungsalternativen gegeben, die mit günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wären.

Vermeidung / Verminderung von Umweltauswirkungen

Die städtebauliche und grünordnerische Konzeption des Bebauungsplans beinhaltet zahlreiche Maßnahmen, die das Ziel verfolgen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (und somit des Weltkulturerbes) zu vermeiden und die Siedlungsentwicklung zu steuern. Im Einzelnen sind dies:

- Vorgaben hinsichtlich der Lage, Art und Umfang von Baukörpern
- Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Flächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzgruppen
- Vorgaben hinsichtlich der Freibereichsgestaltung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine nicht bereits zulässigen Eingriffe vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Arten- und Gebietsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe vorbereitet, welche die Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wahrscheinlich erscheinen lassen.

Eine Verträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den Schutzund Entwicklungszielen der Natura2000-Gebiete ist gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes Insel Reichenau.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Freiburg, den 16.05.2013

Edith Schütze
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin BDLA

Holger Mette-Christ Dipl. Biologe

www.faktorgruen.de



