

# GEMEINDE REICHENAU

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan „Mittelzell-Nord“

---

#### I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, für den Bereich „Weiler“, nördlich des Kerns von Mittelzell mit der Klosteranlage bis an das Seeufer einen Bebauungsplan aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 30.07.2012.

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 der Gemeinderat am 27.10.2008 und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt hat.

Da zukünftig immer wieder im vorliegenden Planungsgebiet mit Bauanträgen zu rechnen ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude verträglich sind. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Der große Siedlungsdruck auf der Insel erfordert eine planerische Steuerung, auch um die angestrebte Beschränkung auf eine Eigenentwicklung der Insel Reichenau zu erreichen.

#### II. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die Bauflächen sollen entsprechend der vorhandenen Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 11.670 m<sup>2</sup> deutlich unter den zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Ein Umweltbericht soll dennoch freiwillig erstellt werden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden berücksichtigt, die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet jedoch keine Anwendung. Die

Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Die zugelassenen Eingriffe und ihre Folgen werden im Rahmen der planerischen Abwägung abgehandelt.

### III. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

#### III.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. Die Insel Reichenau zählt nach dem Regionalplan dagegen nicht zu den Siedlungsbereichen.

#### III.2 Bodenseeleitbild

Das Bodenseeleitbild wurde von der Internationalen Bodenseekonferenz am 14.12.1994 in Meersburg beschlossen. Es beinhaltet Leitsätze zu allen raumrelevanten Bereichen, die hier auszugsweise zitiert werden:

##### 1. Wohnen, Siedlung und Erholung

- 1.1 Siedlungsentwicklung und -struktur sind mit der Tragfähigkeit von Landschaft und Naturhaushalt sowie auf die Baukultur abzustimmen; der Flächenverbrauch soll sparsam und haushälterisch erfolgen.
- 1.2 Im Uferbereich des Bodensees soll die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.
- 1.3 Der Erholungs- und Erlebniswert der Tourismus- und Erholungsorte soll erhalten und verbessert werden.

Der Erlebnis- und Erholungswert der Tourismusorte und damit auch deren wirtschaftlicher Erfolg hängt entscheidend vom äußeren Erscheinungsbild ab. Wichtig ist deshalb, dass die kulturell, städtebaulich und baugeschichtlich wertvolle Bausubstanz erhalten, gepflegt und behutsam saniert oder modernisiert wird. Zur Ortsbildpflege gehört auch, dass bei der Neubautätigkeit Rücksicht auf vorhandene städtebauliche Strukturen (und die umgebende Landschaft) genommen wird.

##### 3. Umwelt und Natur

- 3.9 Die Landschaft und ihre charakteristischen Bestandteile sind zu erhalten und zu pflegen; landschaftlich oder ökologisch wertvolle Bereiche sind wirksam zu schützen und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren.

Wenn die in ihrer Gesamtheit einmalige Bodenseelandschaft auch weiterhin die Bodenseeregion prägen und ihre Entwicklung vorteilhaft bestimmen soll, bedarf sie des besonderen Schutzes oder der pfleglichen Beanspruchung. Eine Zersiedlung der Landschaft ist ökologisch nachteilig. Deshalb sind möglichst große und zusammenhängende natürliche und naturnahe Landschaftsteile zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten. (...)

Großräumiger Schutz zusammenhängender Landschaftsteile und der kleinräumige Schutz von wertvollen Biotopen, in denen seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten Überlebenschancen finden, sollen sich ergänzen und in einen Biotopverbund zusammengeführt werden. (...)

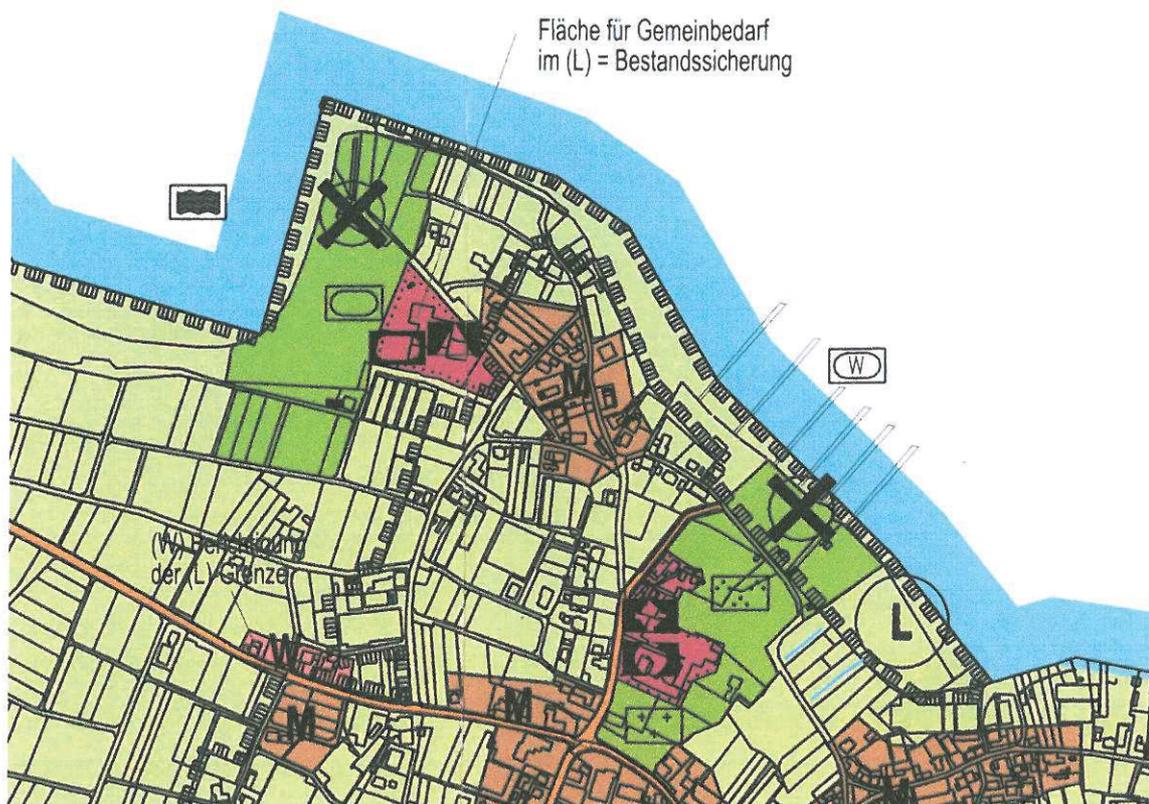
## 5. Bildung, Wissenschaft und Kultur

5.9 Das charakteristische Erscheinungsbild der Städte und Dörfer soll erhalten werden; Kulturdenkmäler sollen bewahrt und gepflegt werden.

Zusammen mit der Landschaft prägen typische Ortsbilder den Charakter der Bodenseeregion. Sie müssen vor Beeinträchtigungen durch unangemessene Siedlungserweiterungen oder durch städtebauliche Großformen bewahrt werden; dies gilt besonders für die Ufersilhouette des Bodensees.

### III.3 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 seinen Niederschlag auch darin, dass auf der Insel im FNP keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die zentrale Fläche des Planungsgebiets als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung dieser Fläche steht nur bedingt in Bezug zu der tatsächlich überbauten Fläche, ebenso kann der gewählte Typ der Baufläche im Wesentlichen nicht aus der allgemeinen Art der baulichen Nutzung – weder der vorhandenen noch der geplanten – abgeleitet werden. Tatsächlich ist das gesamte Planungsgebiet - bis auf die in Randlage befindliche Zimmerei an der Strandbadstraße - als Wohnbaufläche genutzt und soll als solche zukünftig gesichert werden.

Die bisherige Abgrenzung der gemischten Baufläche im FNP ist so vorgenommen worden, dass Flächen, die aufgrund des Siedlungs- und Landschaftsbildes und der offen zu haltenden Sichtbeziehungen auch zukünftig von Bebauung freizuhalten sind, in die Bauflächen einbezogen sind, während überbaute Flächen, die als im Siedlungszusammenhang stehend zu bezeichnen sind, innerhalb von landwirtschaftlichen Flächen liegen.

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan die bebauten Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. die Zimmerei als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### III.2.1 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau soll 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 „Mittelzell-Nord“ ca. 4 Gebäude in Baulücken zu ergänzen. Innerhalb der als „Siedlungszusammenhang“ gekennzeichneten Bereiche ist darüber hinaus ein Gebäude an der Wittigowostraße möglich.

## IV. 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.1 Grundstrukturen der Siedlung 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:

„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 unangestastet.

Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderungen erkennen, die bis heute fort-schreibbar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichteten sich bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit angelegten und sich bereits seit dem 19 Jhd. immer stärker verdichtenden Streusiedlungen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen lassen, befinden sich im Südosten und im Westen.“ (S. 120)

Bereits auf einem Gemarkungsplan von 1876 zeigen sich deutliche Verdichtungstendenzen im Bereich „Weiler“, im Bereich der historischen Anlegestelle am Nordufer für den Fährverkehr nach Allensbach.

#### **IV.2 Gesamtanlagensatzung**

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil im Geltungsbereich der Satzung nach § 19 DSchG „Reichenau-Mittelzell“. Nach § 3 Abs. 1a dieser Satzung ist u.a. die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

### **V. ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Die Gemeinde Reichenau stellt derzeit ein Entwicklungskonzept für die gesamte Insel auf. Der Konzeption zur Siedlungsentwicklung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.10.2008 und 22.03.2010 zugestimmt.

Das Entwicklungskonzept macht insbesondere Aussagen zur Siedlungsstruktur und zeigt Qualitäten und Störungen auf. Einen Schwerpunkt des Konzeptes stellen die Fragen dar, 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.

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. Dies kann etwa durch den Rückbau bestehender Gewächshäuser erfolgen, die vielfach heutigen Anforderungen an eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung nicht mehr entsprechen.
- 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.
- Der Streusiedlungscharakter der Insel soll aufrechterhalten werden.

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.

Soweit sich das Entwicklungskonzept oder die Begründung auf bestehende Baulücken im Siedlungszusammenhang oder die Lage von Grundstücken im Außenbereich beziehen, werden diese Begriffe in einem städtebaulichen Sinne verwendet. Eine Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs im Sinne von § 34 und § 35 BauGB soll damit nicht erreicht werden. Für das angestrebte städtebauliche Gesamtkonzept steht nicht die juristische Definition des unbeplanten Innenbereichs im Vordergrund, sondern die Sicherung des typischen Siedlungscharakters der Reichenau. Diese juristischen und städtebaulichen Begriffe dürfen somit nicht gleichgesetzt werden.

Mittelfristig wird auf der Insel in verschiedenen Bereichen der Rückbau vor allem ungenutzter Gewächshäuser angestrebt. Sowohl genutzte als auch ungenutzte Gewächshäuser sind an landschaftlich sensiblen Standorten (z.B. in Ufernähe) vorhanden. Sie unterbrechen Sichtachsen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Klosteranlagen von Oberzell, Mittelzell und Niederzell. Der angestrebte Rückbau einzel-

ner Gewächshäuser dient damit auch der Wiedererkennbarkeit der historischen Siedlungsstruktur und ist somit von großer denkmalpflegerischer Bedeutung für das Weltkulturerbe (vgl. [www.welterbeprogramm.de](http://www.welterbeprogramm.de)). Unterstützt wird der angestrebte Rückbau der Gewächshäuser durch eine Projektförderung im Investitionsprogramm Nationale UNESCO-Welterbestätten zum Gewächshausrückbau, derzeit konkret angegangen und in den kommenden Jahren umgesetzt.

### V.1 Entwicklungskonzept für den Bereich „Mittelzell – Nord“

Der Bereich „Mittelzell-Nord“ zeichnet sich als eine dörfliche kompakte Hausgruppe direkt am See aus. Von hier aus hat man wichtige Durchblicke zur Klosteranlage. Wie auch in anderen Bereichen befinden sich hier wichtige innere Grünflächen, die den Siedlungskörper strukturieren und auflockern.

Ziele des Entwicklungskonzepts für den Bereich „Mittelzell-Nord“ sind:

- Die grüne Mitte soll langfristig freigehalten werden.
- Der Siedlungskörper soll nicht ausgedehnt werden, auch wegen der Freistellung der „Ölmühle“.
- Gewächshäuser, die die Seesicht beeinträchtigen, sollten langfristig entfernt werden.
- Die Sichtachsen auf das Kloster sind freizuhalten.
- Eine Nachverdichtung muss so erfolgen, dass der Charakter des Siedlungsteils erhalten bleibt und kein weiteres Zusammenwachsen mit dem Kern von Mittelzell vorbereitet wird.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept Bereich „Mittelzell-Nord“

## VI. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bereits früh (bis 1707) hatte sich nordwestlich des Klosters Mittelzell bzw. westlich des „hohen Hauses“ (Im Weiler 2), einem ehemals zum Kloster gehörenden Herrnsitz, eine kleine Hausgruppe entwickelt. Etwas weiter westlich davon stand und steht die Ölmühle (Im Weiler 12), ein freistehendes Gebäude bei der früheren Fähre über den Gnadensee. Im Gemarkungsplan der Insel Reichenau von 1707 sind hier 7 Gebäude, im Plan von 1876 sind 16 Gebäude dargestellt. Von der Bebauung, die vor

1805 entstanden ist, sind noch 6 Gebäude vorhanden, 5 sind als Kulturdenkmale eingetragen.

Nach 1950 erfolgte eine massive Nachverdichtung im Weiler, so dass heute im vorliegenden Planungsgebiet 35 Gebäude gezählt werden können.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die dörflich kompakte Anlage zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Dabei ist eine weitere Ausdehnung nach außen ausgeschlossen.

Im Norden sollen die ufernahen Grünzonen von weiterer Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

Die noch vorhandenen Freiflächen im Umfeld der Ölmühle sollen offengehalten werden. Die Ölmühle und ihr Umfeld liegen innerhalb der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Reichenau-Mittelzell“. Die Ölmühle ist das herausragende historische Gebäude in diesem Bereich, deren ursprünglich solitäre Lage in der Nähe der früheren Anlegestelle der Fähre nach Allensbach heute noch eingeschränkt erhalten bzw. ablesbar ist. Für die verbleibende Ablesbarkeit der historischen Situation sind die südlich, östlich und westlich vorgelagerten Grünflächen von erheblicher Bedeutung. Im Osten der Ölmühle befindet sich ein Gewächshaus. Gewächshäuser dienen der gartenbaulichen Nutzung und sind privilegiert im Außenbereich zulässig. Der Bereich zwischen dem Gebäude Im Weiler 10 und der Ölmühle Im Weiler 12 ist im Sinne des Entwicklungskonzeptes nicht als bebaubare Fläche zu werten. Nach dem Entwicklungskonzept sollen auf der dem See zugewandten Straßenseite der Straße Im Weiler keine zusätzliche Bebauung realisiert werden. Gerade auch der Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3092, das sich vollständig innerhalb des HQ100 befindet und sich direkt an das geschützte Biotop „Niederzeller Ried“ und das dortige Vogelschutzgebiet anschließt, ist der Uferzone zuzuordnen, in der kein zusätzliches Bauland ausgewiesen werden soll. Das derzeitige Vorhandensein eines alten Gewächshauses ändert an dieser Situation nichts, da ein wirtschaftlicher Betrieb bereits aktuell nicht mehr möglich ist (die Anforderungen an den Anbau unter Glas haben sich in den letzten Jahrzehnten seit Errichtung des Gewächshauses deutlich verändert) und eine dauerhafte Nutzung dieses Gewächshauses auch nach Mitteilung der Eigentümer nicht zu erwarten ist. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist vielmehr, Gewächshäuser, die sehr nah am See stehen, zumindest mittel- oder langfristig zu entfernen. Die Gemeinde hat dafür extra eine Förderung beantragt und diese auch bewilligt bekommen, um die Bürger bei den hierfür anfallenden Kosten entlasten zu können. Die Bebauung setzt die vorgenannten Ziele um und lässt deshalb östlich der Ölmühle keine weitere Bebauung zu.

Deshalb war auch beabsichtigt, die die Gesamtanlage in hohem Maße prägenden Grünflächen auch langfristig von Bebauung freizuhalten. Entsprechend hat der Entwurf des Bebauungsplans keine weitere Bebauung auf der Westseite der Wittigowstraße vorgesehen.

Für das Grundstück Flst. Nr. 8572 wurde noch vor dem Aufstellungsbeschluss eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude eingereicht. Dieses Vorhaben wurde von der Gemeinde nachträglich konzeptwidrig in den Bebauungsplan aufgenommen, da der VGH in seinem Berufungsurteil vom 05.04.2011 (5 S 2521/09) zu der Auffassung gelangt war, dass die Ablehnung der Bauvoranfrage vor Erlass der Veränderungssperre für diesen Bereich rechtswidrig gewesen war und somit die unklare Rechtslage (insb. Abgrenzung von § 34 und § 35 BauGB) zugunsten des Klägers entschied. Aufgrund dieses Zwangs schien es angezeigt, ihm Rahmen der noch verbleibenden Möglichkeiten der Feinsteuerung Festsetzungen zu treffen, die einerseits dem Urteil genügten, andererseits am städtebaulichen Konzept zu retten, was noch zu retten war.

Um die nachteiligen Auswirkungen dieses Gebäudes auf das Ortsbild zumindest zu vermindern, wurde die überbaubare Grundstücksfläche so weit von der Straße zurückversetzt, dass der Blick auf die Ölmühle nicht beeinträchtigt wird. Die Fläche zwischen dem geplanten Gebäude und der Straße ist von jeglicher Bebauung – also auch von Garagen – freizuhalten.

Abgesehen von dieser städtebaulich unerwünschten Bebauung, die aufgrund der Entscheidung des VGH in Grenzen zugelassen wurde, sollen die Grundstücke westlich der Wittigowostraße grundsätzlich von weiterer Bebauung freigehalten werden – abgesehen von einigen wenigen moderaten Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand. Nach der Entwicklungskonzeption der Gemeinde endet der in seiner städtebaulichen Geschlossenheit zu schützende Siedlungszusammenhang an der Wittigowostraße. Die westlich von dieser Straße befindlichen Gebäude sind in dieser Konzeption bereits der dem Außenbereich zuzuordnenden Streusiedlung zuzuordnen. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich kann das unerwünschte Zusammenwachsen von Siedlungssplittern begünstigen.

Auch eine weitere Bebauung zwischen dem Gebäude auf dem Flst. Nr. 8572 und der Zimmerei auf dem Flst. Nr. 8559 soll nicht zugelassen werden. Zum einen sind sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 I BImSchG so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Vorliegend soll potentiellen Konflikten zwischen der Schreinerei und einer noch näher heranrückenden Wohnbebauung schon im Vorfeld begegnet werden. Nach dem eingeholten Lärmgutachten überschreitet die gewerbliche Anlage an der Grenze zum Grundstück 8570 auch die Werte für ein Mischgebiet (MI). Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets scheidet daher aus. Selbst bei Ausweisung eines Mischgebiets erscheint fraglich, ob die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden können. Zudem entspricht die Erweiterung des Mischgebiets nicht den planerischen Zielen der Gemeinde, die eine weitere Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht vorsehen. Auch kann eine an die Schreinerei heranrückende schutzbedürftige Bebauung künftige Erweiterungsabsichten oder betriebliche Änderungen des Betriebs deutlich erschweren oder sogar verhindern. Auch aufgrund der zeitlichen Reihenfolge der Ansiedlungen und der Tatsache, dass für die Schreinerei bewusst dieser Standort (ohne unmittelbar angrenzende Wohnbebauung) gewählt wurde, sprechen aus Sicht der Gemeinde gegen die Festsetzung einer schutzbedürftigen Nutzung in unmittelbarer Nähe dieser gewerblichen Anlage. Schließlich würde eine weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich den schützenswerten Streusiedlungscharakter beeinträchtigen.

Wichtige Blickbeziehungen auf das Münster sollen erhalten werden. Ebenso soll durch eine relativ großräumige Offenhaltung der Landschaft das Münster mit der umgebenden historischen Bebauung an der Burgstraße freigestellt bleiben. Diese Ziele sind zu erreichen, wenn keine weitere Bebauung in Richtung Süden erfolgt.

„Die Klosteranlage in Mittelzell (...) grenzte bereits in historischer Zeit nach Süden zu an eine dorftartige Siedlung. Nach Norden in Richtung Gnadensee sind, wie im Falle von Niederzell, weder das Kloster noch die Oberzeller Kirche von Gebäuden umgeben. Die Insel präsentiert sich daher den von Allensbach blickenden Betrachtern und Betrachterinnen wie in historischer Zeit mit ihrer eindrucksvollen Silhouette aus den drei sich am Ufer entlang reihenden Kirchen.“ *Aus: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Arbeitsheft 8, S. 121*

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen sollen bauliche Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden im Planungsgebiet zugelassen werden. Der Umfang der jeweils möglichen Erweiterungen orientiert sich an der Lage der Gebäude – so ist z.B. bei den Gebäuden nördlich der Straße Im Weiler und der Hermannus-

Contractus-Straße eine bauliche Entwicklung in Richtung See ausgeschlossen – aufgrund der Größe der Grundstücke oder der Lage zu wichtigen, freizuhaltenen Grünflächen. Innerhalb des Gesamtgefüges können – ohne das geplante Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 8572 - fünf Gebäude zusätzlich gebaut werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu befürchten ist.

Für die Zimmerei an der Strandbadstraße sind Entwicklungsmöglichkeiten in moderatem Umfang möglich. Die Ausdehnung nach Westen wird durch das dort anschließende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets verläuft nicht entlang von Grundstücksgrenzen und durchschneidet das kleinere, ganz im Westen befindliche Betriebsgebäude. Die Zufahrt und Stellplätze befinden sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Diese Grundstücks- und Gebäudeteile sind deshalb nicht in das Baugebiet einbezogen. Sie haben in ihrer heute vorhandenen Ausdehnung aber Bestandsschutz.

Einer vollständigen Miteinbeziehung des Betriebsgebäudes, also eine Grenzziehung des Baufensters entlang der nordwestlichen Außenwand, wäre aus städtebaulichen Gründen unbedenklich. Würde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes hier nicht entgegenstehen, würde das Betriebsgebäude insgesamt einbezogen worden sein.

Das Planungsgebiet ist zur Absicherung der vorhandenen, überwiegenden Wohnnutzung - mit Ausnahme des Zimmereibetriebes mit zugehörigem Wohngebäude - als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bestand des vorhandenen Zimmereibetriebes wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert. Im der angrenzenden Wohnbebauung zugewandten Teil (MI1) werden zum Schutz des Wohnens nur Betriebe bzw. Betriebsteile zugelassen, die das Wohnen nicht stören – dies entspricht solchen Gewerbebetrieben, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. In den Gebäudeteilen, in denen heute der Betrieb untergebracht ist, wird Wohnen ausgeschlossen.

Eine Durchmischung des Allgemeinen Wohngebietes mit weiteren Gewerbebetrieben i.S.d. § 6 BauNVO ist städtebaulich nicht gewünscht. Ausgenommen hiervon sind Gartenbaubetriebe, die zum Erhalt des besonderen Charakters der Insel von zentraler Bedeutung sind. Sie führen im Regelfall nicht zu Nutzungskonflikten mit den vorhandenen bzw. zu erwartenden Wohnnutzungen. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im WA allgemein zulässig sind.

Durch die Umsetzung des Entwicklungskonzepts werden in verschiedenen Fällen bislang bestehende Baurechte eingeschränkt. Dies ist durch die überwiegenden öffentlichen Belange gerechtfertigt. Die Aufrechterhaltung sämtlicher Baurechte i.S.v. § 34 BauGB würde aufgrund des Streusiedlungscharakters der Bebauung zu einer massiven künftigen Bebauung der Insel und einer erheblichen Überschreitung der Eigenentwicklung führen.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Der nordwestliche Teil des Plangebietes zwischen der Strandbadstraße und dem landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 8596 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Verordnung des Landratsamtes Konstanz zum Schutze von Landschaftsteilen auf der Insel Reichenau vom 20.03.1954, geändert am 30.11.1959 und am 07.10.2004 [LSG-VO], siehe Abgrenzung im zeichnerischen Teil).

Die Festsetzung von privaten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft steht nicht in Widerspruch zu der LSG-VO. Ein Bebauungsplan ist zwar i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB „nicht erforderlich“, wenn die planerischen Festsetzungen wegen entgegenstehender fachgesetzlicher Regelungen unzulässig sind (z.B. BVerwG, Beschl. v.

25.08.1997 - 4 BN 4.97). Dies kann der Fall sein, wenn eine nach dem Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung gegen eine bestehende Landschaftsschutzverordnung verstieße (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004 - 4 BN 28.03). Die bloße räumliche Überschneidung eines Bebauungsplans mit einer Schutzgebietsverordnung reicht dafür aber nicht aus. Unzulässig ist die Bauleitplanung erst, wenn die planerischen Festsetzungen mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004 - 4 BN 28.03). Wenn dagegen eine planerische Festsetzung mit einer Schutzgebietsverordnung in Einklang steht, ist eine räumliche Überschneidung der Satzung und der Verordnung damit zulässig (so auch Rohlf/Albers, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, vor § 26 Rn. 8 m.w.N. mit dem Beispiel, dass etwa „die Nutzung als öffentliche Grünfläche mit einem LSG vereinbar sein dürfte“). Die räumliche Einbeziehung eines Landschaftsschutzgebiets in einen Bebauungsplan ist somit zulässig, soweit dieser nur Nutzungen festsetzt, die den Schutzgebietsbestimmungen nicht endgültig widersprechen (z.B. Festsetzung von Ausgleichsflächen). Deshalb liegt auch kein Verstoß gegen eine LSG-VO vor, wenn sich ein ursprünglicher Widerspruch durch eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung beseitigen lässt (z.B. BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004 - 4 BN 28.03).

Vorliegend ist kein inhaltlicher Widerspruch der Festsetzungen zu der LSG-VO gegeben. Die Festsetzung einer Grünfläche bedeutet kein allgemeines Bauverbot auf diesen Flächen. Gleiches gilt für Flächen für die Landwirtschaft. Grünflächen sind „nur solche Flächen, die grundsätzlich frei von Bebauung, insbesondere mit geschlossenen Gebäuden, sind und die durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.“ (VGH BW, Urt. v. 16.04.2008 – 3 S 1771/07, Rn. 26). Daher sind Grünflächen zwar grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.06.1974 – IV C 14.74; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 10.07.2003 – 10 B 629/03), eine Bebauung ist jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Zulässig sind Nebenanlagen, die der Grünflächennutzung räumlich und funktional zu- und untergeordnet sind (VGH BW, Urt. v. 16.04.2008 – 3 S 1771/07, juris). Auch aus der Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen ergibt sich also nicht, dass damit die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen ausgeschlossen wäre. Insbesondere privilegierte landwirtschaftliche Anlagen können hier zulässig sein (BVerwG, Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97, juris).

Die in Rede stehenden Festsetzungen im Bebauungsplan bedeuten somit kein vollständiges Bauverbot im Bereich der LSG-VO. § 2 LSG-VO seinerseits untersagt zwar die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art. Die Anforderungen dieser Verordnung gelten auch zusätzlich zu den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Nach § 29 Abs. 2 BauGB bleiben aber auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans andere öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt. Wenn also eine bauliche Anlage errichtet werden soll, die mit den Schutzziele der LSG-VO nicht in Einklang steht, ist diese rechtswidrig. Dies widerspricht weder der Festsetzung einer privaten Grünfläche noch der einer landwirtschaftlichen Fläche, da deren Zweckbestimmungen auch gewahrt bleiben, wenn dort keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit nicht funktionslos, stehen aber auch nicht in Widerspruch zur LSG-VO.

Die Auffassung des LRA erstaunt umso mehr, als das LRA in der Vergangenheit in einer Reihe von Fällen kein Problem damit hatte, entgegen der LSG-VO mit ihrem grundsätzlichen Bauverbot bauliche Anlagen dennoch zuzulassen (z.B. Bauvorbescheid für ein Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. Nr. 8578). Schließlich besteht auch noch die Möglichkeit, dass die LSG-VO zu einem späteren Zeitpunkt geändert oder (teilweise) aufgehoben wird. In diesem Falle bestünde ebenfalls ein unmittelbares Bedürfnis für die Durchsetzung der planerischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 8582, 8580 und 8578 sollen keine Baufenster ausgewiesen werden. Diese Grundstücke befinden sich innerhalb des Landschafts-

schutzgebiets. Der Bebauungsplan darf keine Festsetzungen treffen, die dem Schutzzweck der LSG-VO widersprechen. Darauf hat das LRA im Beteiligungsverfahren mehrfach hingewiesen.

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 8578 würde zudem dem Entwicklungskonzept und den planerischen Zielen der Gemeinde widersprechen. Die genannten Grundstücke befinden sich nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde außerhalb der für eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehenen Siedlungszusammenhänge. Die zukünftige Bebauung auf der Insel soll nur noch innerhalb bestehender Baulücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen zugelassen werden, wozu die fraglichen Flächen nicht zählen. Durch eine Zulassung dieser Bebauung würde das Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile gefördert, was im Widerspruch zur inseltypischen Siedlungsstruktur stünde.

Die Gemeinde hält den für das Grundstück Flst. Nr. 8578 erteilten Bauvorbescheid und insbesondere seine letzte Verlängerung für rechtswidrig. Sie wird daher Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil des VG Freiburg stellen, durch das die Anfechtungsklage der Gemeinde gegen die Verlängerung des Bescheides abgelehnt wurde.

### **Die Festsetzungen im Einzelnen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird bestimmt durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

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

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

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebietes 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).

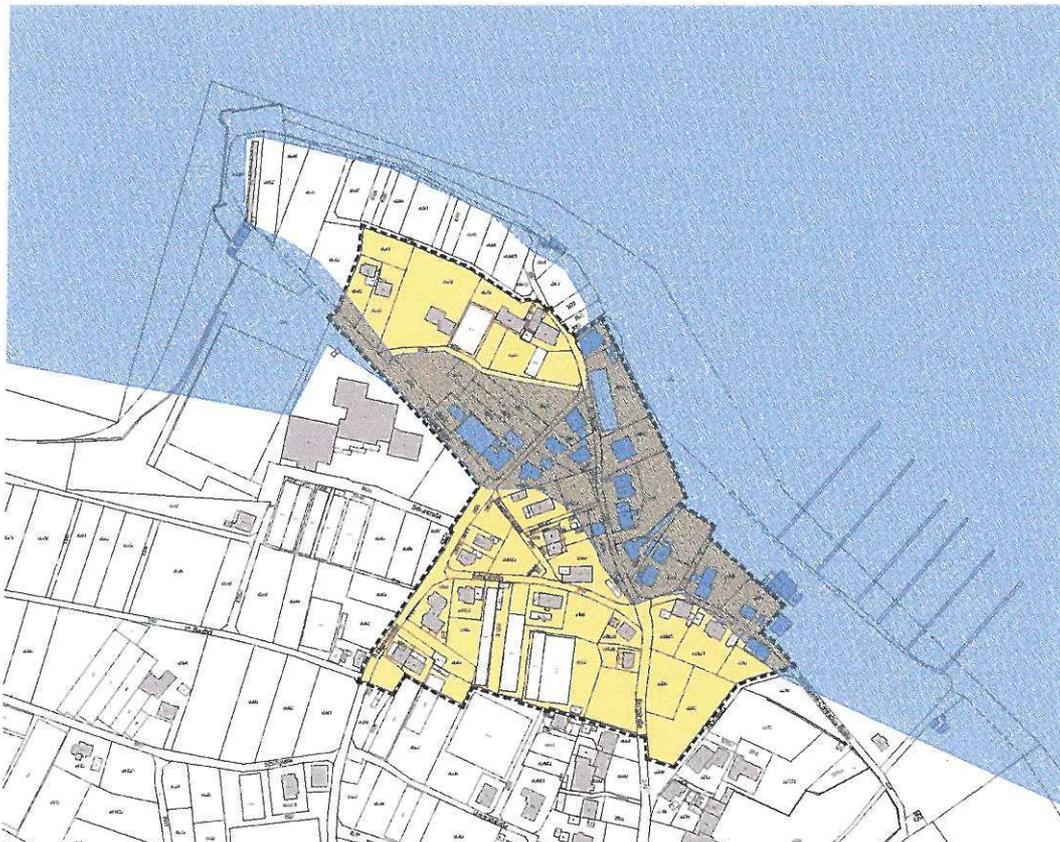
## VII. Schallgutachten

Zur Bestimmung der Geräuschbelastungssituation im Einflussbereich des Zimmereibetriebs R. Blum wurde ein Gutachten erstellt vom Ingenieurbüro GSA Limburg. Nach den Ergebnissen dieses Gutachtens ist eine schutzbedürftige Nutzung im zur Wittigowostraße ausgerichteten Bereich des MI möglich.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## VIII. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Ausgehend von vorhandenen Höhenaufnahmen (Kanaldeckelhöhen) ist davon auszugehen, dass wesentliche Teile des Planungsgebietes unterhalb des 100-jährlichen Hochwassers – 397,36 m ü.NN - liegen. Dies ist auch belegt durch Aufnahmen vom Hochwasser 1999.



Überflutungsflächen beim 100-jährlichen Hochwasser

Es kann deshalb auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass Teile des Planungsgebietes von Hochwasser betroffen werden. Grundsätzlich sollte innerhalb von hochwassergefährdeten Gebieten von der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen abgesehen werden. Im vorliegenden Fall gibt es bereits eine Bebauung von erheblichem Gewicht. Abgesehen von der städtebaulich unerwünschten Bebauung westlich der Wittigowostraße, die aufgrund der Entscheidung des VGH in Grenzen zugelassen wurde, ist lediglich ein neues Gebäude innerhalb der überfluteten Fläche vorgesehen, und zwar an einem Standort, der bereits von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Durch den Neubau, aber auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Erweiterungsbauten ermöglichen, wird die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Der Wasserstand und der Abfluss bei

Hochwasser werden nicht nachteilig verändert. Insbesondere in Ufernähe sollen jedoch keine neuen Gebäude zugelassen werden und durch den Rückbau nicht mehr wirtschaftlicher Gewächshäuser eine Verbesserung der Situation angestrebt werden.

Alle Bauvorhaben sind hochwasserangepasst auszuführen. Die Gemeinde haftet nicht für Schäden, die durch Hochwasser entstehen können.

## **IX. ERSCHLISSUNG**

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

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen Burgstraße, Hermannus-Contractus-Straße, Schulstraße, Im Weiler, Strandbadstraße und Wittigowostraße erschlossen. Die Straßen sind mit teilweise weniger als 5 m Breite sehr schmal. Die Strandbadstraße wird deshalb im Abschnitt zwischen Wittigowostraße und Schulstraße als Einbahnstraße geführt. Grundsätzlich sind Änderungen an den Straßen nicht geplant, da sie gerade durch die geringe Breite und den zurückhaltenden Ausbau den typisch dörflichen Charakter des Ortsteils wesentlich mit prägen.

### **IX.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Lage von Stellplätzen, Garagen oder Carports ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt mit Ausnahme der Festsetzung, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen um mind. 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen sind. Außerdem wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung dieser Grundstücksnutzungen aufgenommen (siehe hierzu auch Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften).

Über die Grenzlinie des Landschaftsschutzgebietes hinaus befinden sich Stellplätze, die über den landwirtschaftlichen Weg auf Flst. Nr. 8574 erschlossen sind und zur Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 8578, Strandbadstraße 16 gehören. Da sie zu keinem Zeitpunkt genehmigt worden sind, werden sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

### **IX.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Da nur einzelne Neubauten neu errichtet werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist.

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

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

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

## X. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

*„Die gesamte Insel Reichenau gehörte bis ins Spätmittelalter zur Klosterimmunität und blieb bis zur Säkularisation durch kirchlichen Großgrundbesitz wirtschaftlich und baulich bestimmt. Das milde Klima wurde genutzt, um Sonderkulturen anzubauen, vor allem Wein, daneben gab es umfangreichen Fischfang, zudem auch Gemüse- und Obstanbau sowie Viehhaltung. Alle übrigen Güter wurden von den Festlandbesitzungen des Klosters, z.B. vom Bodanrück, bezogen - das Reichenauer Kornhaus stand in Allensbach – und per Boot auf die Insel gebracht. Getreide, aber auch Heu und Stroh für die Viehhaltung wurden auf diese Weise angeliefert. Daraus erklärt sich, dass sich auf der Reichenau mit der besonderen Ausprägung des Rebbauernhauses ein anderer Haustypus entwickelte als in der umgebenden Bodenseeregion, und dass sich auch innerhalb Baden-Württembergs keine direkten Vergleichsbeispiele finden.“ (Seite 95)*

*„Nach der Säkularisation wurde der kirchliche Besitz in bäuerlichen Besitz aufgeteilt, einige der großen Rebbauernhäuser wurden im 19. Jahrhundert nachträglich zweigeteilt und an verschiedene Familien vergeben. Die Nonnenhäuser wurden zusammengelegt oder geteilt. Damit wurden bauliche Veränderung notwendig: Jede Familie brauchte eine eigene Erschließung mit Treppenhaus, benötigte Wirtschaftsräume und einen Wohnteil mit Küche und heizbarer Stube. Später wurden die Renovierungen unabhängig voneinander und in verschiedener Weise durchgeführt; eine Haushälfte wurde im Fachwerk freigelegt, die andere verputzt oder durch neue Massivwände ersetzt, eine Haushälfte wurde im Altbaubestand pfleglich tradiert, die andere stark modernisiert. Bei anderen Beispielen ist der Außenbau in seiner Typik erhalten, die historische Innenausstattung mit Türen, Treppen, Wandtäfer etc. jedoch verloren. So sind heute eine Reihe von Häusern auf der Reichenau in ihrer Charakteristik noch ablesbar, aber in ihrer Substanz verändert. Ein anderes, offensichtlich für die Reichenau spezifisches Problem sind die Dächer, die oft wegen ihres schlechten Bauzustands in der Nachkriegszeit durch neue Dachkonstruktionen ersetzt wurden. Diese neuen Dächer sind in der Regel wiederum für die traditionelle Wirtschaftsnutzung und handwerklich solide, vereinzelt sogar noch als liegende Stühle in der Zimmermannstechnik des 18./19. Jahrhunderts erstellt. (...)*

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

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

*die Reichenauer den hohen Erholungswert ihrer wunderschönen Obst- und Blumengärten für sich und ihre Gäste zu nutzen und zu schätzen lernen.“ (Seite 102 – 104)*

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Freibereiche 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.

### **XI.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 Gebiets 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, die die Dachfläche stark unterbrechen, was insbesondere im Hinblick auf die Fernsicht negative Auswirkungen hätte. Dachflächenfenster werden aus gleichen Gründen hinsichtlich Größe und Anzahl begrenzt.

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, aber auch schwarz und anthrazit zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus den historisch üblichen Dachfarben, die hier aufgenommen werden sollen.

### **XI.2 Garagen und Carports**

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

Sie sollen 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 jedoch überwiegend (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 mit annähernd gleicher Neigung und Deckung wie das Hauptgebäude abzuschließen. Eine etwas geringere Dachneigung soll insbesondere für Grenzgaragen zugelassen werden, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

### **XI.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.

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.

### **XI.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden im Mischgebiet aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum beschränkt und insgesamt nur 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.

### **XI.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.

### **XI.6 Niederspannungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen wird 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.

**XII. Naturschutzfachlicher Beitrag**

Dem Bebauungsplan ist vom Büro Faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan beigefügt, in dem die abwägungserheblichen Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und 1a BauGB (naturschutzrelevanten Schutzgüter „Boden“, „Landschaftsbild“, „Flora/Fauna“ etc.) dargestellt sind. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

**XIII. FLÄCHENBILANZ**

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt .....	ca.	6,82 ha
davon sind:		
▪ Allgemeines Wohngebiet .....	ca.	2,34 ha
▪ Mischgebiet .....	ca.	0,18 ha
▪ private Grünflächen – Gärten .....	ca.	0,82 ha
▪ Uferzone .....	ca.	0,66 ha
▪ private Grünflächen – Streuobstwiese .....	ca.	0,11 ha
▪ landwirtschaftliche Flächen .....	ca.	1,92 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche – incl. Parkplatz.....	ca.	0,70 ha
▪ landwirtschaftliche Wege .....	ca.	0,09 ha

**XIV. REALISIERUNG**

Der vorliegende Bebauungsplan „Mittelzell-Nord“ 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 22.10.2012 / 26.11.2012

**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