

1 ALLGEMEINES

In den letzten Jahren konnte auf der Insel Reichenau eine zunehmende Geschwindigkeit bei der Entwicklung von Bebauung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau, festgestellt werden. Hier hat sich für die Gemeinde und den verantwortlichen Gemeinderat die Frage gestellt, wie eine maßvolle Entwicklung im Einklang mit den historischen und kulturellen Besonderheiten der Insel vonstattengehen soll. Die Gemeinde Reichenau hat daher im April 2014 ein Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau beschlossen, in der konzeptionell die zukünftige Entwicklung der Insel beschrieben wird. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung des kulturellen Erbes wurden auf Grundlage dieses Entwicklungskonzepts in den letzten Jahren abschnittsweise verschiedene Bebauungspläne (z.B. Gaisser; Hasenhof-Ost, Melcherleshorn II) auf der Insel aufgestellt. Anlass hierfür waren jeweils verschiedene Bauanfragen bzw. Bauanträge, die dem Entwicklungskonzept der Gemeinde entgegenstehen würden.

Für den Bereich „Niederzell“ sind nun ebenfalls einige Anfragen für die Errichtung bzw. Erweiterung von Wohngebäuden an die Gemeinde gestellt worden. Für den Ersatz bzw. die Erweiterung bestehender Wohngebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 41 und 72 wurden jeweils Bauanträge gestellt. Die Bebauung würde damit deutlich verdichtet und in den rückwärtigen Bereich hinein entwickelt. Die vorliegenden Bauabsichten stehen im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Reichenau. Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen ist das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Entwurf am 27.10.2008 und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt wurde. Schwerpunkte des Konzeptes sind Aussagen über eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontextes sowie Aussagen zu Grünzäsuren und Sichtbeziehungen.

Zur Sicherung des Planungswillens der Gemeinde wurde der Bebauungsplan „Niederzell“ aufgestellt, um zu klären, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude oder Erweiterungen verträglich sind.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Insel Reichenau im Bodensee. Im Osten, Norden und Westen grenzt das Plangebiet an den Bodensee, im Süden wird das Plangebiet größtenteils durch die Abgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“ bzw. im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 13,8 ha.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau sieht für einen Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen vor. Für einige im Bebauungsplan vorgesehene Allgemeine Wohngebiete ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass dieser im Parallelverfahren geändert wird.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Niederzell“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

– geprüften Planungsalternativen
zu erstellen.

2 VERFAHREN

- 28.04.2014 Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Niederzell“.
- 11.07.2016 Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 19.09.2016 - 20.10.2016 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
- 09.01.2017 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
- 13.02.2017 Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
- 02.03.2017 – 03.04.2017 Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 15.05.2017 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Niederzell“ als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

Ziel des Bebauungsplans „Niederzell“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen. Der Bebauungsplan dient also primär dazu den Umweltbelangen angemessen Geltung zu verschaffen. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Band 1 „Siedlung und Landschaft“ durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung bzw. Neubauten in bereits überwiegend versiegelten / bebauten und damit sehr gering bis geringwertigen Bereichen zulässt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Boden
Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung bzw. Neubauten in bereits überwiegend versiegelten / bebauten und damit sehr gering bis geringwertigen Bereichen zulässt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden gegeben. Die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, vermindert mögliche Eingriffe in den Boden.
Grundwasser
Im gesamten Plangebiet sind Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Die Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, vermindert mögliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung. Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen hervorgerufen, die den Bodensee beeinträchtigen.
Mensch
Bei der Errichtung von Hauptgebäuden in den noch unbebauten Baufenstern kommt es baubedingt zu Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen. Diese werden jedoch aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlich möglichen Bebauung im Vergleich zur baurechtlichen Zulässigkeit vor Inkrafttreten des Bebauungsplans und der zeitlichen Begrenzung als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewertet. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vorgesehen: <ul style="list-style-type: none">• Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierspotenzial• Rodungsverbot von Gehölzen zwischen 1. März und 30. September Eine Verträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den Schutz- und Entwicklungszielen der Natura 2000-Gebiete ist gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit den Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebietes Insel Reichenau.
Landschaftsbild und Erholung
Da bezüglich der Erholungseignung keine erheblichen Veränderungen vorgenommen werden, sondern im Gegenteil durch das Freihalten von Sichtbeziehungen zum Ufer und zum Welterbe die Erlebbarkeit der Landschaft durch die Planungen nachhaltig gesichert wird, ist die Planung hinsichtlich der Erholung als positiv zu bewerten.
Kultur und sonstige Sachgüter
Für das Schutzgut Kultur- / Sachgüter sind positive Auswirkungen gegeben.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Eginostraße 9 und 11:	
Das Baufenster um die Gebäude Eginostr. 9 und 11 ist zu klein, so dass eine Erweiterung nach Süden nicht möglich ist.	Erweiterungsmöglichkeiten für die Gebäude 9 und 11 werden in Ost-West-Richtung der Gebäude (Giebelseite) gewährt. Nach Süden soll nur ein kleiner Spielraum gewährt werden, da der Bebauungszusammenhang nach Auffassung der Gemeinde direkt nach den Gebäuden endet.
Der Bebauungszusammenhang Eginostraße und Fischergasse soll bis zur angrenzenden Straße verlaufen.	Der Bebauungszusammenhang der Gebäude Eginostraße 9 und 11 wurde durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bestätigt. Dieser kann sich jedoch nur an Wohngebäuden orientieren, nicht an Straßen.
Eine direkte Zufahrt zum Gebäude Eginostraße 11 ist nicht möglich.	Wurde berücksichtigt. Zur Offenlage wurde das Allgemeine Wohngebiet um ca. 4,5 m nach Süden vergrößert, so dass eine Zufahrt möglich ist.
Die südlich der Gebäude liegende Fläche von Flst. Nr. 8604/2 ist als landwirtschaftliche Fläche mit dem Zusatz „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt. Es ist jedoch ein Garten.	Wurde teilweise berücksichtigt. Die Gartenfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung „von Bebauung freizuhalten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) wird beibehalten. Damit wird den Zielen des Entwicklungskonzepts entsprochen und wichtige Blickbeziehung zur Kirche ermöglicht.
Gemäß Bebauungsplan sind je Wohneinheit 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Für die beiden Wohneinheiten sind nur zwei Stellplätze vorhanden, dies muss so festgesetzt werden.	Wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung zum Nachweis von 2 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit (örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.7) wird beibehalten. Die gem. LBO BW notwendigen Kfz-Stellplätze sind beim Bauantrag nachzuweisen. Die Planung geht davon aus, dass alle nachzuweisenden Stellplätze durch genehmigte Bauanträge im Bestand bereits vorhanden sind. Bei zukünftigen Bauanträgen sind dann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zusätzlich Stellplätze vom Bauherrn nachzuweisen.
Flst. Nr. 8605, Eginostraße 9:	
Die bestehende Doppelhaushälfte Eginostraße 9 soll nach Osten erweitert werden, das Baufenster ist entsprechend anzupassen.	Wurde berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zur Straße ist eine Erweiterung des Gebäudes nach Osten um ca. 3 m möglich, dieses wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Erweiterung wird nicht vorgesehen, da hierfür dann die Straße sowie die darin liegenden Versorgungs-

	leitungen beeinträchtigt werden, was hohe Kosten verursachen würde.
Flst. Nrn. 186/192, 195, Eginostraße:	
Im vorderen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 195 – angrenzend an die Eginostraße – soll ein Baufenster ermöglicht werden.	Wurde nicht berücksichtigt. Vorliegendes Grundstück liegt nach Auffassung der Gemeinde deutlich außerhalb eines geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungskonzepts soll in diesem Bereich keine zusätzliche Bebauung entstehen.
Der „Karrenweg“ (Flst. Nr. 186 bzw. 192) wird verkehrlich zu stark genutzt und stört die Ruhe der Feriengäste. Durch den Bau von Gewächshäusern und Gartenhäuschen wird die Seesicht der bestehenden Ferienwohnungen eingeschränkt.	Dies wird nicht so gesehen. Bei dem angesprochenen Weg handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, der auch mit dieser Bezeichnung im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Weiter östlich des Einwenders liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, so dass der Weg zu einem gewissen Anteil von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird. Diese fahren jedoch mehrheitlich in Richtung der Straßen „Im Hörnle“ und „Im Winkel“ ab. Insbesondere zur sommerlichen Jahreszeit wird darüber hinaus ein gewisser Anteil an Touristen verkehren, mehrheitlich mit dem Fahrrad. Die verkehrliche Funktion des landwirtschaftlichen Weges ist daher eher von untergeordneter Bedeutung.
Flst. Nrn. 8604, 7 und 9, Eginostraße:	
Das Flurstück Nr. 8604 ist von Bebauung freizuhalten und soll laut Teilflächennutzungsplan ins Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden. Im nordwestlichen Teil auf Flst. Nr. 8604 sollen auf ca. 150 m ² Lagerflächen für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht werden.	Wurde nicht berücksichtigt. Das Flurstück 8604 befindet sich in einem Bereich, der hinsichtlich des Weltkulturerbes (Ehem. Stiftskirche St. Peter und Paul inkl. Umgebungsbebauung) von hoher Wertigkeit ist, sodass hier eine Bebauung zu nicht gewollten Beeinträchtigungen führen würde.
Die Flst. Nrn. 7 und 9 sollen laut Teilflächennutzungsplan ins Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden. Damit wäre die gesamte Betriebsfläche des Einwenders im LSG. Bitte, die Planung noch mal zu überdenken und diese Flächen nicht ins LSG aufzunehmen. Hinweis auf die Stellungnahmen mit Betreff „Teilflächennutzungsplan“ vom 25.08.2015 und 07.09.2015.	Wurde nicht berücksichtigt. Die Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unterliegt auch nicht der Planungshoheit der Gemeinde. Im Bebauungsplan muss jedoch darauf geachtet werden, dass Flächen, die ggf. ins LSG aufgenommen werden sollen, nicht mit Festsetzungen belegt werden, die der Schutzgebietsverordnung widersprechen.
Flst. Nr. 191/1, bestehendes Wohnhaus Im Hörnle 3 und umliegende Grundstücke:	
Das Grundstück Flst. Nr. 191/1 ist	Wurde teilweise berücksichtigt. Gemäß Entwick-

<p>von Bebauung freizuhalten. Die darin begründete Sichtbeziehung ist jedoch nur eingeschränkt gegeben. Die Restriktionen dieses und weiterer Grundstücke im Eigentum des Einwenders sind inakzeptabel und aufzuheben.</p>	<p>lungskonzept liegt der beschriebene Bereich in einer Fläche, die vordringlich wichtige Sicht- und Grünverbindungen zum See freihalten soll (Flurstücke Nrn. 195, 199, 191/1, 174, 167, 177, Teil von 180). Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese Fläche daher als „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt. Die Sicht- und Grünverbindungen sind von dem landwirtschaftlichen Weg auf Flst. Nr. 192 bzw. sogar von der Eginostraße deutlich wahrnehmbar.</p> <p>Das bestehende Wohnhaus wurde zur Offenlage als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass gewisse Erweiterungsspielräume ermöglicht wurden.</p>
<p>Flst. Nr. 180, Im Hörnle:</p>	
<p>Das Flurstück ist als landwirtschaftliche Fläche teilweise mit dem Zusatz „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt. Der Bebauungsplan muss festsetzen, dass das bestehende Gewächshaus weiter genutzt werden kann und notwendige technische Verbesserungen und Modernisierungen (wie z.B. eine Erhöhung des Gewächshauses) möglich sind.</p>	<p>Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche mit dem Zusatz „von Bebauung freizuhalten“ wurde beibehalten bzw. zur Offenlage hin ausgeweitet.</p> <p>Gemäß Entwicklungskonzept liegt der beschriebene Bereich in einer Fläche, die vordringlich wichtige Sicht- und Grünverbindungen zum See freihalten soll (u.a. Flurstücke Nrn. 191/1, 174, 167, 177). Langfristiges Ziel der Planung ist es, die in diesen Bereichen vorhandene Bebauung zurückzubauen und bestehende Beeinträchtigungen zurückzunehmen. Die bestehenden Gebäude genießen bis zu einem Rückbau Bestandsschutz und können weiterhin im bestehenden Umfang genutzt werden. Darüber hinaus sind im Rahmen des Bestandsschutzes in gewissem Umfang Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen möglich. Nach einer Ortsbegehung des Gemeinderates sollen die „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen“ nach Auffassung der Gemeinde ebenfalls über die zum See gewandten Grundstücksteile der Grundstücke Flst. Nrn. 161, 157, 156, 155, 183, 184 und 185 festgesetzt werden.</p>
<p>Flst. Nr. 191, Im Hörnle 3:</p>	
<p>Das bestehende Wohnhaus Im Hörnle 3 soll im Bestand gesichert und deutliche Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Die westlichen Wirtschaftsgebäude, Düngelager und Holzschopf sollen ins Baufenster einbezogen werden.</p>	<p>Wurde teilweise berücksichtigt. Bei dem entsprechenden Gebäude handelt es sich um ein sog. „privilegiertes Vorhaben“. Das bestehende Wohnhaus soll auch langfristig durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche gesichert werden und in gewissem Umfang auch Erweiterungsmöglichkeiten bekommen. Der Bebauungszusammenhang wird aufgrund der großen Abstände des bestehenden Wohngebäudes auf Flst. Nr. 191 zur bestehenden Umge-</p>

	bungsbebauung jedoch nicht so umfassend gesehen, dass er eine Bauflächenausweisung bis zur Bebauung in der Eginostaße oder bis zur Straße im Hörnle rechtfertigen würde.
Flst. Nr. 167, Im Hörnle 15:	
Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von max. 11 m ist zu gering und soll auf 13 m erhöht werden. Die Geschosszahl mit maximal zwei Vollgeschossen ist zu gering und soll auf drei erhöht werden. Das Baufenster und die Überschreitungsmöglichkeiten des Baufensters sind zu gering. Die Begrenzung der Wohneinheiten auf maximal drei pro Gebäude ist zu gering, zugelassen sollen 4 Wohneinheiten pro Gebäude.	Das vorliegende Gebäude liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Auf Forderung der unteren Naturschutzbehörde wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Offenlage geändert. Das Gebäude liegt daher im weiteren Verfahren außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Flst. Nrn. 138, 140, 204/1, Im Winkel 3:	
Das festgesetzte Baufenster auf den Flurstücken 138 und 140 soll vergrößert werden.	Wurde berücksichtigt. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche steht nicht im Widerspruch mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes.
Auf Grundstück Flst. Nr. 204/1 soll ein Baufenster festgesetzt werden.	Wurde nicht berücksichtigt. Vorliegendes Grundstück ist mit einem Gewächshaus bebaut. Wesentliche Ziele des Entwicklungskonzeptes bestehen darin, bestehende Gewächshausstandorte nicht für Wohnbebauung zu nutzen; Siedlungssplitter und Siedlungszusammenhänge sollen nicht weiter zusammenwachsen bzw. sollen insbesondere auch nicht in den Außenbereich entwickelt werden. Ein Baufenster würde den beschlossenen Zielsetzungen widersprechen.
Flst. Nr. 134/1, Im Winkel 7:	
Die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets soll nach Norden erweitert werden.	Wurde berücksichtigt. Eine geringe Erweiterung in Richtung Norden und eine Begradigung der Grenze des allgemeinen Wohngebiets kann aus städtebaulicher Sicht mitgetragen werden, da sie den für Niederzell formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen nicht widerspricht.
Das Baufenster soll nach Norden und Osten vergrößert werden.	Wurde berücksichtigt. Das Baufenster wurde so vergrößert, dass es eine Erweiterung des Hauses in Richtung Norden zulässt.
Durch den bestehenden Zollweg wird das Anwesen beeinträchtigt.	Wurde zur Kenntnis genommen. An der Darstellung des Uferwegs/Zollwegs wird jedoch keine Verände-

	rung vorgenommen.
Die bestehende Oberflächen-Abwasserleitung zwischen den Gebäuden Im Winkel 7 und 9 ist eine private Leitung und soll im Plan nicht dargestellt werden.	Wurde berücksichtigt. Nach Prüfung der Situation dient die Leitung offenbar ausschließlich privaten Zwecken. Auf die Eintragung eines Leitungsrechts wird verzichtet.
Flst. Nr. 134, Im Winkel 9:	
Vergrößerung des Baufensters nach Nord und West, einschließlich der bestehenden Garage.	Wurde teilweise berücksichtigt. Das Baufenster wurde von 14 m Tiefe auf 16 m Tiefe nach Norden hin erweitert. Nebengebäude wie Garagen und Schuppen werden nicht in die überbaubare Fläche aufgenommen. Eines der wesentlichen Ziele des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Reichenau besteht darin, die Bebauung nicht auszuweiten und wo immer möglich auch zurückzudrängen. Das beinhaltet auch, dass bestehende Standorte von Nebengebäuden nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden sollen bzw. die Wohnnutzung auch nicht allzuweit in Richtung See erweitert werden soll.
Eintrag des unter Bestandschutz stehenden Holzschuppens (Maße 11,5 m x 5 m).	Wurde nicht berücksichtigt. Zum Stand der Offenlage wurde die zeichnerische Grundlage des Bebauungsplans, das Liegenschaftskataster, mit Stand vom November 2016 aktualisiert. Der betreffende Schuppen war darin nicht enthalten. Die Einmessung bzw. Eintragung ins Liegenschaftskataster obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung.
Hinweis auf geplante Ausbauabsichten durch die Errichtung von zwei Spitzgauben mit Balkon nach Norden zum See hin.	Wurde zur Kenntnis genommen. Nach Überprüfung der vorgelegten Zeichnung entsprechen die Spitzgauben mit Balkonen jedoch nicht den erlassenen örtlichen Bauvorschriften. Die örtlichen Bauvorschriften in der jetzigen Fassung haben sich bereits in anderen Plangebieten auf der Reichenau bewährt und sollen beibehalten werden. Es wird daher empfohlen, das Bauvorhaben in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bringen.
Durch den bestehenden Zollweg wird das Anwesen beeinträchtigt.	Wurde zur Kenntnis genommen. An der Darstellung des Uferwegs/Zollwegs wird jedoch keine Veränderung vorgenommen.
Die bestehende Oberflächen-Abwasserleitung zwischen den Gebäuden Im Winkel 7 und 9 ist eine private Leitung und soll im Plan nicht dargestellt werden.	Wurde berücksichtigt. Nach Prüfung der Situation dient die Leitung offenbar ausschließlich privaten Zwecken. Auf die Eintragung eines Leitungsrechts wird verzichtet.
Flst. Nr. 245, Niederzeller Str. 17:	
Das Baufenster ist zu klein und	Wurde teilweise berücksichtigt. Die Fläche des All-

<p>soll weiter nach Süden vergrößert werden. Ebenfalls soll die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets vergrößert werden.</p>	<p>gemeinen Wohngebiets wurde vergrößert. Das Baufenster wurde entsprechend einem genehmigten Bauantrag leicht vergrößert, so dass der genehmigte Wohnbereich innerhalb des Baufensters liegt.</p>
<p>Flst. Nr. 72, Niederzeller Straße 31a:</p>	
<p>Die Erweiterung des Baufensters für das Gebäude auf Flst. Nr. 72 wird begrüßt. Das Baufenster soll jedoch noch weiter nach Norden erweitert werden.</p>	<p>Wurde nicht berücksichtigt. Gewisse Erweiterungsmöglichkeiten bei bestehenden Gebäuden wurden bereits berücksichtigt, in diesem Fall hauptsächlich seeabgewandt nach Osten an der Giebelseite des Gebäudes. Eine Erweiterung bei Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist im vorliegenden Baufenster möglich. Eine Erweiterung in Richtung Landschaftsschutzgebiet wird aus landschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.</p>
<p>Flst. Nrn. 69/3 und 41, Niederzeller Straße 33:</p>	
<p>Es wird ein zusammenhängender Bebauungszusammenhang zwischen den Gebäuden Niederzeller Straße 13 bis Niederzeller Straße 43 gesehen. Auf Flst. Nr. 69/3 soll daher eine Baumöglichkeit / ein Baufenster festgesetzt werden. Auf Flst. Nr. 41 soll im rückwärtigen Bereich ebenfalls ein weiteres Gebäude ermöglicht werden. Alternativ soll das bestehende Baufenster auf Flst. Nr. 41 in den rückwärtigen Bereich erweitert werden.</p>	<p>Wurde teilweise berücksichtigt. Für das bestehende Gebäude Niederzeller Str. 33 liegt eine denkmalrechtlich Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes vor. Das Baufenster wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten daher so festgesetzt, dass ein größerer Neubau bzw. Erweiterungen nach Norden grundsätzlich ermöglicht wurden.</p> <p>Weitere Baufenster bzw. Baumöglichkeiten werden nicht festgesetzt. Der Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs liegen nicht nur städtebauliche Gesichtspunkte auf Grundlage des Entwicklungskonzepts zugrunde, sondern auch die bestehende Abgrenzung der Klarstellungssatzung Niederzell von 2010, die die rückwärtigen Teile von Flst. Nr. 41 sowie das Flst. Nr. 69/3 dem Außenbereich zuordnet. Das Grundstück Flst. Nr. 69/3 liegt darüber hinaus innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.</p>
<p>Die Festsetzung zur Höhe der Gebäude lässt sich mit dem hier zu gewährleistenden Hochwasserschutz nicht vereinbaren. Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss daher höher als 0,5 m über der Straße gebaut werden dürfen. Gefordert wird eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 13 m für das Gebäude auf Flst. Nr. 41.</p>	<p>Wurde nicht berücksichtigt. Da der Bereich des betreffenden Gebäudes außerhalb des Überschwemmungsbereichs HQ100 liegt und das bestehende Gelände vom Ufer bis zur Niederzeller Straße darüber hinaus leicht ansteigt, wird ein Sockel von max. 0,5 m für angemessen erachtet, so dass der Hochwasserschutz ausreichend berücksichtigt werden kann. Für das betreffende Gebäude Niederzeller Straße 33 im WA2 gilt die Festsetzung der Firsthöhe von max. 12,50 m, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Da die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße</p>

	liegen kann, kann somit eine Firsthöhe von bis zu 13 m über der Straße mit den getroffenen Festsetzungen erreicht werden.
Flst. Nrn. 74/3, 74/9 und 75, Niederzeller Straße:	
<p>Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 74/3, 74/9 und 75 soll ein Baufenster für ein neues Wohngebäude festgesetzt werden. Entstehen soll ein Gebäude mit 18x12,5 m, die Parkierung erfolgt größtenteils unterirdisch in einer Tiefgarage, in der auch Kfz-Stellplätze für die Bewohner der angrenzenden Gebäude untergebracht werden sollen. Der Uferweg, der derzeit vom See über den bestehenden Parkplatz verläuft, könnte zukünftig südlich am Neubau vorbei verlaufen.</p> <p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche verhindert eine mögliche Bebauung. Nach Auffassung des Einwenders sollte hier ein Baufenster entstehen, da es im Bebauungszusammenhang der Bebauung entlang der Niederzeller Straße steht.</p>	<p>Die Anregung wurde nicht berücksichtigt, es wurde kein zusätzliches Baufenster festgesetzt. Die Darstellung des Uferwegs wurde beibehalten.</p> <p>Mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2016 sollte die eventuelle Lage eines Baufensters geprüft und vorbereitet werden. In der ersten Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans wurde das Baufenster daher dargestellt. Zur Gemeinderatsitzung am 09.01.2017 konnte für das betreffende Baufenster jedoch kein mehrheitlicher Beschluss erreicht werden. In einer anschließenden Ortsbegehung mit dem Gemeinderat wurde vorliegende Stellungnahme mit dem Wunsch eines zusätzlichen Baufensters noch einmal intensiv diskutiert und geprüft. Der ursprüngliche Beschluss des Gemeinderates vom 11.07.2016 wurde dabei nicht weiter verfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplans (ohne Baufenster auf betreffenden Grundstücken / mit Ausweisung einer privaten Grünfläche an der Niederzeller Straße) wurde in öffentlicher Sitzung am 13.02.2017 abschließend gebilligt. Die grundsätzlichen städtebaulichen Prinzipien des Bebauungsplans „Niederzell“ wurden aus dem vom Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschlossenen Entwicklungskonzept entnommen. So soll die typische Siedlungsstruktur von Niederzell erhalten werden und behutsame Ergänzungen des Bestandes an den Stellen ermöglicht werden, die die grundsätzlichen Ziele des Entwicklungskonzeptes nicht in Frage stellen. Ein geschlossener Bebauungszusammenhang der Bebauung entlang der gesamten Niederzeller Straße wird nicht gesehen.</p>
<p>Der im Plan dargestellte Uferweg verläuft nicht wie im Plan dargestellt, sondern entlang der Flurstücksgrenze zu Flst. Nr. 75.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Gemeinde verläuft der Uferweg wie im Bebauungsplan dargestellt und wird daher nicht geändert. In der Legende der Planzeichnung wird erläutert, dass es sich um einen Hinweis auf den bestehenden Uferweg handelt. Der Uferweg in seinem heutigen (und historisch belegten) Verlauf ist kraft unvordenklicher Verjährung als öffentlicher Weg gewidmet. Daran ändert der in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis auf den Uferweg nichts.</p>
Flst. Nr. 37, Niederzeller Straße 35:	
<p>In der Planzeichnung sind nicht al-</p>	<p>Zum Stand der Offenlage wurde die zeichnerische</p>

le bestehenden Gebäudeteile dargestellt.	Grundlage des Bebauungsplans, das Liegenschaftskataster, mit Stand vom November 2016 aktualisiert. Der betreffende Anbau war darin nicht enthalten. Die Einmessung bzw. Eintragung ins Liegenschaftskataster obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung.
Das Baufenster für die Doppelhaushälfte Niederzeller Straße 35 soll vergrößert werden. Vorgelegt werden vier Vorschläge (A bis D).	Wurde teilweise berücksichtigt. Das Baufenster wurde zum Entwurf des Bebauungsplans leicht vergrößert, weitergehende Erweiterungen sollen nicht ermöglicht werden. Bei einer Ortsbegehung des Gemeinderats wurden die grundsätzlichen Ziele des Entwicklungskonzepts bestätigt und die Erweiterungsmöglichkeiten für ausreichend erachtet.
Die festgesetzte maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden soll ersatzlos gestrichen werden, da im Plangebiet diese Vorgabe bereits mehrfach überschritten ist.	Wurde nicht berücksichtigt. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten stellt eine verträgliche Bewohnerdichte in diesem sensiblen und städtebaulich aufgelockerten Ortsteil sicher. In den Fällen, in denen im Bestand bereits heute mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.
Flst. Nr. 45/2, Niederzeller Straße 41:	
Das festgesetzte Baufenster ist zu klein und sollte ebenfalls die westlich des bestehenden Gebäudes stehende Garage/Scheune mit einbeziehen.	Wurde nicht berücksichtigt. Das bestehende Gebäude ermöglicht bereits eine Erweiterung nach Westen um ca. 5 m. Eine weitergehende Entwicklung insbesondere in eine 3. Reihe soll nicht ermöglicht werden.
Ebenfalls soll südlich des bestehenden Gebäudes im Bereich des bestehenden Gewächshauses ein Baufenster ermöglicht werden. Diese Fläche ist im BPL als „von Bebauung freizuhalten“ gekennzeichnet. Die Sichtbeziehung zum See ist aufgrund von mehreren Schuppen, hohen Pappeln, Hecken und Zäunen unterbrochen.	Wurde nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage des Entwicklungskonzepts erarbeitet. Wesentliche Ziele bestehen darin, bestehende Gewächshausstandorte nicht für Wohnbebauung zu nutzen; Siedlungssplitter und Siedlungszusammenhänge sollen nicht weiter zusammenwachsen und Grün- und Sichtbeziehung sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Die Festsetzungen einer landwirtschaftlichen Fläche im Zusammenhang mit der Festsetzung einer „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ verdeutlicht diese städtebauliche Absicht.
Flst. Nrn. 67/1, 82 und 83, Niederzeller Straße:	
Auf dem Flurstück 67/1 steht ein Schuppen, der nicht im Lageplan eingezeichnet ist. Dieser ist aufzunehmen.	Wurde nicht berücksichtigt. Zum Stand der Offenlage wurde die zeichnerische Grundlage des Bebauungsplans, das Liegenschaftskataster, mit Stand vom November 2016 aktualisiert. Der betreffende Schuppen war darin nicht enthalten. Die Einmessung bzw. Eintragung ins Liegenschaftskataster obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern in eigener Verantwortung.

<p>Der Uferweg auf Flst. Nrn. 82 und 83 verläuft nicht gemäß Darstellung im Bebauungsplan. Er verläuft auf der Niederzeller Straße und biegt erst zwischen den Gebäuden Niederzeller Str. 21 und 23 zum See hin ab. Hier ist er durch ein entsprechendes Schild gekennzeichnet. Die Darstellung des Uferwegs auf den Flst. Nrn. 82 und 83 beschneidet das Recht auf privates Eigentum; der Uferweg soll daher nicht auf den Grundstücken Flst. Nrn. 82 und 83 dargestellt werden.</p>	<p>Wurde nicht berücksichtigt. Unabhängig von der Kennzeichnung durch Schilder verläuft der Uferweg bzw. alte Zollweg auch an den Häusern Niederzeller Straße 35 und 27 vorbei in Richtung See und dann auf den Flst. Nrn. 82 und 83 am Ufer entlang, bevor er dann auf den Weg trifft, der zwischen Haus Nr. 21 und 23 zum Seeufer verläuft. Die Gemeinde hat diesen Weg vermessen lassen, um ihn im Bebauungsplan darstellen zu können. In der Legende der Planzeichnung wird erläutert, dass es sich um einen Hinweis auf den bestehenden Uferweg handelt. Der Hinweis auf einen bestehenden Weg stellt keinen unzumutbaren Eingriff in die privaten Eigentumsrechte dar. Der vorhandene Uferweg dürfte zumindest teilweise gewohnheitsrechtlich (kraft unvor-denklicher Verjährung) als öffentlicher Weg gewidmet sein. Der Bebauungsplan nimmt den vorhandenen Weg nur nachrichtlich auf, begründet insoweit aber keine zusätzlichen Rechte und Pflichten.</p>
<p>Das Grundstück Flst. Nr. 82 ist durch ein Gewächshaus bebaut und ermöglicht keine Sichtbeziehung zum See. Das Gewächshaus wird intensiv genutzt ist als Existenzgrundlage notwendig.</p> <p>Am nördlichen Rand des Grundstücks soll ein zusätzliches Bau-fenster eingetragen werden.</p>	<p>Die Eintragung eines zusätzlichen Baufensters wurde nicht berücksichtigt, die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche mit Zusatz „von Bebauung freizuhalten“ wird beibehalten.</p> <p>Das Grundstück steht nach Auffassung der Gemeinde im Außenbereich, ein Zusammenwachsen von Siedlungssplittern soll auf Grundlage der Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes nicht ermöglicht werden. Gemäß Entwicklungskonzept soll der ursprüngliche Streusiedlungscharakter der Insel erhalten werden, Gewächshäuser sollen nicht für eine Wohnbebauung genutzt werden; Sichtbeziehungen sollen erhalten bzw. entwickelt werden. Darüber hinaus soll der Uferbereich geschützt und freigehalten werden. Im Bereich des Flurstücks befindet sich eine, aktuell gestörte, Sichtbeziehung, deren Wiederherstellung im Entwicklungskonzept als Ziel dargestellt ist. Das Gewächshaus kann jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt und ggf. sogar modernisiert werden.</p>
<p>Für die bestehenden Gewächshäuser auf den Grundstücken Flst. Nrn. 82 und 83 sollen Anpassungen an eine wirtschaftliche und moderne Landwirtschaft und Modernisierungen ermöglicht werden</p>	<p>Das vorhandene Gewächshaus genießt Bestandschutz und kann im aktuellen Umfang weiterhin genutzt und in gewissem Umfang modernisiert werden. Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden nicht getroffen.</p> <p>Für betreffendes Grundstück ist es langfristiges Entwicklungsziel, das Gewächshaus zurückzubauen und die gestörte Sichtbeziehung wieder herzustellen bzw. den Uferbereich freizuhalten.</p>

Flst. Nrn. 8623 und 8622:	
Die Grundstücke sind als landwirtschaftliche Flächen, teilweise mit Zusatz „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt. Die Festsetzung „von Bebauung freizuhalten“ soll entfernt werden, um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.	Nach Überprüfung der Planung ist die Gemeinde zur Auffassung gelangt, dass die in diesem Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen nicht in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen. Die Grundstücke liegen daher im weiteren Verfahren außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Große Teile der Grundstücke liegen im Bereich HQ-100.
Verfahren/Formfehler:	
<p>Es werden Formfehler gerügt:</p> <p>Die Frist zur Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mind. eine Woche vor Auslegung wurde nicht eingehalten.</p> <p>Die Mindest-Dauer der Auslegung wird durch zu geringe Öffnungszeiten des Rathauses nicht eingehalten. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind ungenügend. Eine Erörterung wird nur vormittags zwischen 8-12 Uhr angeboten, der Zweck der öffentlichen Auslegung wird somit verfehlt.</p> <p>Die korrekte Auslegung der umweltbezogenen Stellungnahmen wird angezweifelt. Darüber hinaus werden nicht alle umweltbezogenen Stellungnahmen im Bekanntmachungstext aufgeführt.</p>	Von Seiten der Gemeinde können keine Formfehler festgestellt werden.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Baurecht:	
Ergänzung der Begründung zur Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. privater Grünflächen, die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen und damit grundsätzlich nach dieser Vor-	<p>Wurde berücksichtigt, die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Der Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen bzw. der Ausweisung von bebaubaren Flächen liegt das im Jahr 2012 beschlossene Entwicklungskonzept der Gemeinde</p>

<p>schrift bebaubar sind unter Abwägung der der öffentlichen und privaten Belange.</p>	<p>Reichenau zu Grunde. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Siedlungszusammenhängen, Siedlungssplittern und dem Außenbereich. Die im Entwicklungskonzept formulierten Ziele werden für den Bereich Niederzell größtenteils übernommen und präzisiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans werden vier weitere Bauplätze ermöglicht, die nach Auffassung der Gemeinde innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs stehen und den Zielen des Entwicklungskonzeptes nicht entgegenstehen.</p>
<p>Prüfung des Bebauungszusammenhangs der bestehenden Wohnbebauung auf Grundstück Flst. Nr. 191 mit den umliegenden bestehenden Wohngebäuden.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Bei dem entsprechenden Gebäude handelt es sich um ein sog. „privilegiertes Vorhaben“, d.h. dieses Gebäude wurde im Zusammenhang und aufgrund einer zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzung errichtet. Die Situation des Gebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 191 wurde nochmals überprüft. Im Ergebnis soll das bestehende Wohnhaus auch langfristig durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche gesichert werden und in gewissem Umfang auch Erweiterungsmöglichkeiten bekommen. Der Bebauungszusammenhang wird aufgrund der großen Abstände des bestehenden Wohngebäudes auf Flst. Nr. 191 zur bestehenden Umgebungsbebauung jedoch nicht so umfassend gesehen, dass er eine Bauflächenausweisung bis zur Bebauung in der Eginostraße oder bis zur Straße im Hörnle rechtfertigen würde. Grundlage hierfür sind die Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.</p>
<p>Benennung und nähere Definition von festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft.</p>	<p>Wurde teilweise berücksichtigt. Bei denjenigen Landwirtschaftsflächen, bei denen eine Nutzungseinschränkung notwendig ist („von Bebauung freizuhalten“), wurde dies textlich und grafisch erläutert. Weitere Nutzungseinschränkungen sind nicht vorgesehen.</p>
<p>Prüfung der Verträglichkeit des Gebietscharakters des Allgemeinen Wohngebiets mit den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.</p>	<p>Bei der vorgefundenen Situation, die geprägt ist von dem Nebeneinander von landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe und der Wohnbebauung, handelt es sich um eine langjährige Bestandssituation, wie Sie für die Reichenau typisch ist. Im Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis auf die umgebenden landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich die bestehenden Emissionen, die bereits heute in dieser Form von den landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, wesentlich erhöhen und daher zu Konflikten führen.</p>
<p>Der Bebauungsplan ist nicht aus</p>	<p>Wird berücksichtigt. Für den Bebauungsplan wird</p>

dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und wird damit genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.	die Genehmigung eingeholt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.
Präzisierung der Nutzungsschablonen der Planzeichnung.	Wurde berücksichtigt.
Die örtlichen Bauvorschriften sollten auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden.	Die örtlichen Bauvorschriften werden von der Gemeinde in dem Umfang festgelegt, die sie für notwendig und städtebaulich angemessen erachtet.
Denkmalpflege:	
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Belange der Feuchtbodenarchäologie betroffen. Der Hinweis auf mögliche Bodenfunde ist aufzunehmen.	Wurde berücksichtigt, der Hinweis wurde aufgenommen.
Das Plangebiet liegt im Bereich der Gesamtanlagensatzung vom 11.11.2003 „Reichenau-Niederzell“.	Wurde zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen.
Innerhalb des Plangebiets liegen neun Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 bzw. § 12 DSchG. Diese sind im Plan zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).	Wurde berücksichtigt. Die Bau- und Kunstdenkmale wurden sowohl in der Planzeichnung dargestellt als auch im textlichen Teil aufgeführt.
Aufgrund der Denkmaleigenschaft sollten die Baugrenzen um das Gebäude Niederzeller Straße 33 enger am Bestand orientiert werden. Hinweis auf erhöhte Anforderungen an geplante An-/Umbauten.	Wurde zur Kenntnis genommen. Die Baugrenzen zum Gebäude Niederzeller Str. 33 werden grundsätzlich beibehalten, um den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans zu entsprechen. Allerdings liegt für das betreffende Gebäude eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des Gebäudes vor, so dass ein größerer Neubau bzw. Erweiterungen grundsätzlich ermöglicht wurden.
Hinweis, dass an Kulturdenkmale ggf. höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes, gestellt werden, als ggf. über die örtlichen Bauvorschriften vorgegeben sind.	Wurde berücksichtigt, der angeführte Hinweis wurde zu Beginn der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.
Die ehemalige Klostersiedlung Niederzell an der Nordwestspitze der Reichenau konnte sich trotz baulicher Nachverdichtung den Charakter einer Streusiedlung erhalten. Begrüßt wird die mit der	Wurde zur Kenntnis genommen.

<p>Planung angestrebte Freihaltung von Flächen insbesondere in der Ortsmitte und zum Seeufer. Der Erhalt von wichtigen Sichtbeziehungen zur ehemaligen Stiftskirche St. Peter und Paul sowie zum Bodensee bleibt so auch zukünftig gewahrt.</p>	
<p>Gewünscht wird die Wiederherstellung von bereits gestörten Sichtbeziehungen. Beispiel: Rückbau Gewächshaus zwischen Niederzeller Str. 23 und 27.</p>	<p>Bestehende bzw. teilweise gestörte Sichtbeziehungen werden im Bebauungsplan auf Grundlage des Entwicklungskonzepts berücksichtigt. Bestehende Gewächshäuser genießen allerdings Bestandschutz.</p>
<p>Positiv zugunsten der historischen Kulturlandschaft wird die Aufnahme der Flächen im Nordosten in den Rebaufbauplan gesehen.</p>	<p>Wurde zur Kenntnis genommen. Die Aufnahme von Flächen in den Rebaufbauplan erfolgt durch die zuständige Landwirtschaftsbehörde.</p>
<p>Im Plangebiet liegen hochwertige archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 bzw. § 12 DSchG. In der Uferzone ist mit vorgeschichtlichen Besiedlungsresten zu rechnen.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Die archäologischen Kulturdenkmale wurden sowohl in der Planzeichnung dargestellt als auch im textlichen Teil aufgeführt.</p>
<p>Die denkmalrechtlichen Schutzziele sind sowohl die substantielle Erhaltung als auch die ungestörte Bewahrung ihrer landschaftlichen Raumwirkung. Die Auswirkungen des BPL auf das Schutzgut Kulturgüter sind darzustellen. Eine Bebauung ist nicht möglich. Eingriffe sind unter Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers archäologisch zu begleiten.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter“ werden im Umweltbericht dargestellt.</p>
<p>Landwirtschaft:</p>	
<p>Einige bestehende und genutzte Gewächshäuser liegen auf Flächen mit der Festsetzung „von Bebauung freizuhalten“. Infolgedessen wären diese Gewächshäuser nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes baulich zu nutzen. Empfehlung, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, evtl. auch Dacherrhöhungen, zuzulassen.</p>	<p>Die Gewächshäuser können weiter im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen wurden nicht festgesetzt.</p> <p>Langfristiges Ziel der Planung ist es, die in diesen Bereichen vorhandene Bebauung zurückzubauen und bestehende Beeinträchtigungen zurückzunehmen. Über den Bestandsschutz hinausgehende Maßnahmen wie z.B. Dacherrhöhungen würden den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde widersprechen. Soweit sich dies im Einzelfall anders darstellen sollte, ist die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Plans zu prüfen.</p>

Naturschutz:	
<p>Im Geltungsbereich des BPL liegen u.a. geschützte Uferbereiche und Wasserflächen. Die Planungshoheit der Gemeinde endet an der Mittelwasserlinie. Große Teile des BPL liegen somit im Landschaftsschutzgebiet sowie innerhalb geschützter Uferbiotope. Der Bebauungsplan sollte an den Grenzen des Landschaftsschutzgebiets enden.</p>	<p>Wurde größtenteils berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der Frühzeitigen Beteiligung verkleinert, so dass die ufernahen Bereiche des Landschaftsschutzgebietes sowie die geschützten Biotope außerhalb des Geltungsbereichs liegen.</p> <p>Im Geltungsbereich des BPL liegen nur noch zwei landwirtschaftliche Flächen im Landschaftsschutzgebiet (Gewanne „Kirchhöfle“ (nördlich der Kirche St. Peter und Paul) sowie Bürgle (südlich des Schlosses Bürgle). Die Einbeziehung dieser Flächen in unmittelbarer Nähe der bestehenden Bebauung ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets erforderlich.</p>
<p>Am Nordufer wurde auf Grundstück Flst. Nr. 167 ein Baufenster für ein bestehendes Gebäude festgesetzt, welches im Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt. Das Baufenster ist nicht zulässig, weil es dem Schutzzweck der LSG-VO widerspricht.</p>	<p>Wurde berücksichtigt. Die Abgrenzung des BPL wurde zur Offenlage geändert, so dass das betreffende Gebäude nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Das Gebäude hat Bestandschutz und unterliegt ansonsten den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet.</p>
<p>Teilweise sind die Grundstücke im LSG mit der Festsetzung „von Bebauung freizuhalten“ überlagert. Dieses ist jedoch nicht durchgängig für alle Grundstücke im LSG dargestellt (z.B. Flst. Nrn. 62 bis 69/3). Dies steht im Widerspruch mit der LSG-VO.</p>	<p>Dies wird nicht so gesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, „die von Bebauung freizuhalten sind“ begründen sich ausschließlich aus den Zielen des Entwicklungskonzepts. Hier ist zu unterscheiden zwischen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung. Für eine Festsetzung nach § 9 BauGB wird eine städtebauliche Begründung benötigt. Sofern es sich um freizuhaltende Sichtbeziehungen aus dem Entwicklungskonzept handelt, werden diese bauplanungsrechtlich gesichert.</p> <p>Sofern weitere landwirtschaftliche Flächen außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zusätzlich durch die Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebiets geschützt sind, ist darin kein Widerspruch zu erkennen. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist auch bei Einhaltung der Vorgabe der Landschaftsschutzgebietsverordnung möglich.</p>
<p>Der Verlauf der LSG-Grenze im Bereich „SO Erholungsheim“ wurde zwischenzeitlich rechtswirksam geändert.</p>	<p>Wurde berücksichtigt, die aktuelle LSG-Abgrenzung wurde zur Offenlage dargestellt.</p>
<p>Aufnahme eines Hinweises auf die</p>	<p>Wurde berücksichtigt, der Hinweis auf die Mehl-</p>

Mehlschwalbenkolonie im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 72 und 74/4.	schwalbenkolonie wurde aufgenommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sowie seine zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben sich nicht.
Wasserwirtschaft und Bodenschutz:	
Altlasten/Verdachtsflächen sind nicht bekannt.	Wurde zur Kenntnis genommen.
Hinweis auf schwankende Grundwasserspiegel im Baugebiet. Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern vermutlich temporäre Grundwasserhaltungen, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.	Wurde berücksichtigt, der Hinweis wurde in die Bauvorschriften aufgenommen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet an der Mittelwasserlinie (395,03 m ü. NN).	Wurde zur Kenntnis genommen. Nach Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereichs des BPL liegt die neue Plangebietsgrenze landseitig der Mittelwasserlinie.
Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des BPL im Überschwemmungsgebiet des Bodensees bzw. sie werden von einem Extremhochwasser erreicht. Für die bestehende Bebauung werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer empfohlen.	Wurde zur Kenntnis genommen. Die Überschwemmungsbereiche des Bodensees werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf die eventuell vorzunehmenden Maßnahmen zum Hochwasserschutz wird in den Bauvorschriften unter Ziffer 2.3 hingewiesen.
Landseitig der Uferlinie liegt der Gewässerrandstreifen (im Innenbereich 5 Meter ab Mittelwasserstand bzw. Böschungsoberkante, soweit vorhanden). Der Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan darzustellen.	Wurde nicht berücksichtigt, der Gewässerrandstreifen wurde nicht dargestellt. Die konkrete Lage des Gewässerschutzstreifens lässt sich mit den vorliegenden Daten nicht eindeutig ermitteln. Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes liegen jedoch große Teile des Plangebiets außerhalb des Gewässerrandstreifens. Im Übrigen wurde der Gewässerrandstreifen auch bei den bisher auf der Reichenau aufgestellten Bebauungsplänen nicht dargestellt. Zudem sind die wasserrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung einzelner Vorhaben neben dem Bebauungsplan kraft Gesetzes zu berücksichtigen. Im textlichen Teil wurde jedoch auf den Gewässerrandstreifen hingewiesen (Ziffer 3.9).
Hinweis auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe.	Wurde berücksichtigt, der Hinweis wurde aufgenommen.

Geologie, Rohstoffe, Bergbau:	
Hinweis zur Geotechnik.	Wurde berücksichtigt, der Hinweis wurde aufgenommen.
Löschwasserversorgung:	
<p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.</p> <p>Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und zu kennzeichnen.</p> <p>Der Abstand zwischen Gebäude und der nächsten Löschwasserentnahmestelle darf max. 75 m Luftlinie betragen.</p>	<p>Da es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Bestandsbebauung handelt, werden an der bestehenden Löschwasserversorgung sowie den bestehenden Hydranten keine Veränderungen vorgenommen.</p>
Umweltschutzverbände:	
Die Größe einzelner Baufenster ist zu groß. Dadurch wäre an einigen Stellen eine sehr massive Bebauung möglich, z.B. im Bereich „Fischergasse“ und „Im Winkel“.	Die Größe der Baufenster wurde geprüft und von der Gemeinde in dem Umfang festgelegt, die sie für notwendig und städtebaulich angemessen erachtet.
Verkleinerung der Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes auf Flst. Nrn. 74/3 und 74/9. Gleichzeitig Festsetzung der Lage des Uferwegs.	Wurde teilweise berücksichtigt. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets auf den Flst. Nrn. 74/3 und 74/9 wird beibehalten, da hier gem. LBO geforderte bzw. genehmigte Kfz-Stellplätze der umliegenden Gebäude nachgewiesen werden. Der Uferweg wird in der Planzeichnung dargestellt.
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch z.B. Garagen oder Kfz-/Fahrradabstellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 wird abgelehnt.	Wurde nicht berücksichtigt, die Festsetzung wird beibehalten. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts in Anlehnung an das Entwicklungskonzept wurden große Teile der privaten Grundstücke als Grün- oder landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Den Eigentümern soll im Sinne des Flächensparens eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Wertvolle Grün- und landwirtschaftliche Flächen können somit freigehalten werden.
Die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen sind zu streichen bzw. deutlich zu reduzieren.	Wurde nicht berücksichtigt, die Festsetzungen werden beibehalten. Den Bewohnern soll aufgrund der engen Rahmenbedingungen dennoch ein gewisser Entwicklungsspielraum ermöglicht werden.
Die Festsetzungen zur Uferzone werden begrüßt, sollen jedoch	Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Offenlage hin wurden im

weiter konkretisiert werden. Am Ufer sollen mehr Baumbestände geschützt werden.	Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Uferzone bzw. zum Erhalt bestehender Bäume mehr getroffen.
Die landwirtschaftliche Fläche im Südosten (Flst. Nr. 8624) soll aufgrund der Lage im HQ-100 als private Grünfläche festgesetzt werden, eine Bebauung und Nutzung soll ausgeschlossen werden.	Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Offenlage hin wurde der betreffende Teil aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.
Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften zur Anpflanzung von Gehölzen und Stauden mit heimischen und standortgerechten Arten. Ausschluss von Nadelgehölzen.	Wurde berücksichtigt. Die Formulierung der örtlichen Bauvorschriften wurde angepasst.

6 PLANUNGSALTERNATIVEN

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Keine anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Der Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 13,8 ha überplant teilweise bestehende Bebauung (Allgemeines Wohngebiet ca. 2,7 ha) sowie größtenteils landwirtschaftliche Flächen und private Grünflächen. Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist das von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzept. Die darin beschriebene aufgelockerte Streusiedlungsstruktur soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Eine behutsame bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs ist daher nur 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. Es werden daher lediglich vier zusätzliche Bauplätze ermöglicht, die den Bestand behutsam ergänzen.</p> <p>Der Aufstellung der hier angewendeten Leitlinien des Entwicklungskonzeptes ging eine umfangreiche Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten voraus. Weitere grundsätzliche Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht. Aufgrund der im Rahmen der Frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen an der Planung vorgenommen. So wurde bei den ufernahen Bereichen, die von mehreren Schutzgebietskategorien überlagert sind (FFH-</p>

	Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotop), auf eine Überplanung verzichtet. Durch die zum großen Teil vorgenommene Bestandssicherung ergeben sich keine alternativen Planungsmöglichkeiten.
--	--

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de