

**GEMEINDE REICHENAU**  
**BEGRÜNDUNG**  
zum Bebauungsplan „HASENHOF-OST“

---

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 12.09.2011 beschlossen, für den Bereich Hasen Hof Ost entlang der Oberen Rheinstraße zwischen den beiden Stichwegen „Hasen Hof“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.



Die Abgrenzung wurde gegenüber dem Vorentwurf, wo der Geltungsbereich bis zur Uferlinie reichte, nochmals geändert. Bei der Abgrenzung des Vorentwurfs überlagerte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Landschaftsschutzgebiet LSG „Insel Reichenau“. Da nicht beabsichtigt ist, für diesen Bereich Festsetzungen vorzunehmen, die über die Vorschriften des LSG hinausgehen, wurde auf Anregung des Landratsamtes die Abgrenzung hinter das LSG zurückgenommen.

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

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau; dem Entwurf wurde am 27.10.2008 und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt. In der Sitzung vom 09.12.2013 wurden Stellungnahmen zum Entwicklungskonzept im Gemeinderat behandelt und im Bereich Hasen Hof-Ost nochmals eine Änderung beschlossen (siehe Ziff. IV, Seite 6).

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein Bauantrag auf Grundstück Flst. Nr. 3646 für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage. Es soll über den Weg „Hasenhof“ in zweiter Reihe erschlossen werden.

Nach dem Entwicklungskonzept liegt dieses Grundstück im Außenbereich außerhalb der dort festgelegten Siedlungszusammenhänge. Zwar war bisher eine Abrundung am östlichen Ende des Weges „Hasenhof“ eingetragen, aber nicht eine zusätzliche Bebauung in der zweiten Reihe.

Das beabsichtigte Gebäude in kubischer Bauweise mit flach geneigtem Dach und angekoppelter Garage fügt sich in keiner Weise in die umgebende Bebauung ein. Außerdem wird die Freifläche zum See, die sowohl nach dem Entwicklungskonzept als auch nach dem Bodenseeleitbild freizuhalten ist, in Anspruch genommen.

Da das Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Konkretisierung erfolgen.

### **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 nahezu vollständig bebaut. Der Bebauungsplan soll entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.740 qm; dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

## **II. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

### **II.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan, Bodenseeleitbild**

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Reichenau zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Konstanz. Das Festland der Gemeinde Reichenau liegt im Bereich der Entwicklungsachsen

Konstanz - Radolfzell - Engen. Es ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Nach dem Leitsatz des Bodenseeleitbildes zu „Wohnen, Siedlung und Erholung“ soll „im Uferbereich des Bodensees (...) die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

## II.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist das Planungsgebiet an der Oberen Rheinstraße als gemischte Baufläche und im übrigen Bereich als Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Fläche und unmittelbar am Ufer als Riedfläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die tatsächliche Nutzung im Gebiet ist ausschließlich Wohnen. Deshalb soll das Planungsgebiet im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzt und im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden.

In den Flächennutzungsplan 2010 sind Flächen einbezogen, die bisher nicht bebaut sind. Nach nochmaliger intensiver Diskussion und Ortsbegehungen wurde im Gemeinderat festgestellt, dass eine weitere Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücken den Zielen der Gemeinde widerspricht. Die hier mögliche Durchsicht auf den See und in den weiten Landschaftsraum würde unwiederbringlich zerstört. Es wird deshalb und im Hinblick auf die Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenshaft ist, auf eine zusätzliche Bebauung verzichtet. Dies umso mehr, als eine Bebauung zumindest teilweise sehr nah an den See heranrücken würde, was den Zielen übergeordneter Planungen nicht entsprechen würde.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## II.3 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau darf lediglich der Eigenbedarf gedeckt werden. Dabei wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre (dem Zeitraum, von dem das Entwicklungskonzept ausgeht) entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern.

Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt (Größenordnungen, die bereits heute durchschnittlich vorliegen) bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren.

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

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

Zwischenzeitlich wurden die o.g. Zahlen von der Landesregierung von 0,5 auf 0,3 % reduziert. Der Verzicht auf zusätzliche Gebäude im vorliegenden Planungsgebiet kommt dieser Entwicklung entgegen.

### III. WELTKULTURERBE

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

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

Die kulturhistorische Bedeutung der Insel in ihrer Gesamtheit und die enge Beziehung der Kulturdenkmale zur Landschaft wurden bereits frühzeitig erkannt. 1937 weist Otto Gruber in seinem Aufsatz „Denkmalpflege auf der Reichenau“ darauf hin, dass die ganze Insel unter Denkmalschutz gestellt werden müsste; der Denkmalschutz müsse durch einen ausgedehnten Naturschutz sinnvoll ergänzt werden. Dies wird bestätigt durch die 1955 geäußerte Empfehlung von Reg. Baurat Hitzel: „Dieser Vorschlag ergibt sich schon daraus, dass das ganze Inselgebiet auch baulich ein Altertum und Kleinod darstellt, in welchem neue Bauwerke mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.“

#### III.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:

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

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

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

#### IV. 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.

Im Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau werden insbesondere Aussagen zur Siedlungsstruktur gemacht und Qualitäten und Störungen aufgezeigt. Ein Schwerpunkt ist, wo eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo landwirtschaftliche Flächen, Gärten oder grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Dies korrespondiert mit dem Freiraumkonzept mit Aussagen über die landwirtschaftlichen Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

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

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

Zum Thema Wohnen wurden folgende Leitlinien definiert:

- Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden.
- Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.
- Die Erschließung neuer Baugebiete wird nur noch auf dem Festland vorgenommen.
- Die zukünftige Bebauung auf der Insel wird nur noch innerhalb bestehender Baulücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen zugelassen.
- Privilegierte Bauten, die primär der Unterbringung von Wohnungen dienen, ordnen sich in das Siedlungskonzept ein.

- Siedlungssplitter dürfen dann nicht erweitert werden – auch nicht für privilegierte Bauten -, wenn dadurch ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile gefördert wird und dies im Widerspruch zur inseltypischen Siedlungsstruktur steht.

Für die Obere Rheinstraße ist im Entwicklungskonzept folgendes ausgeführt:

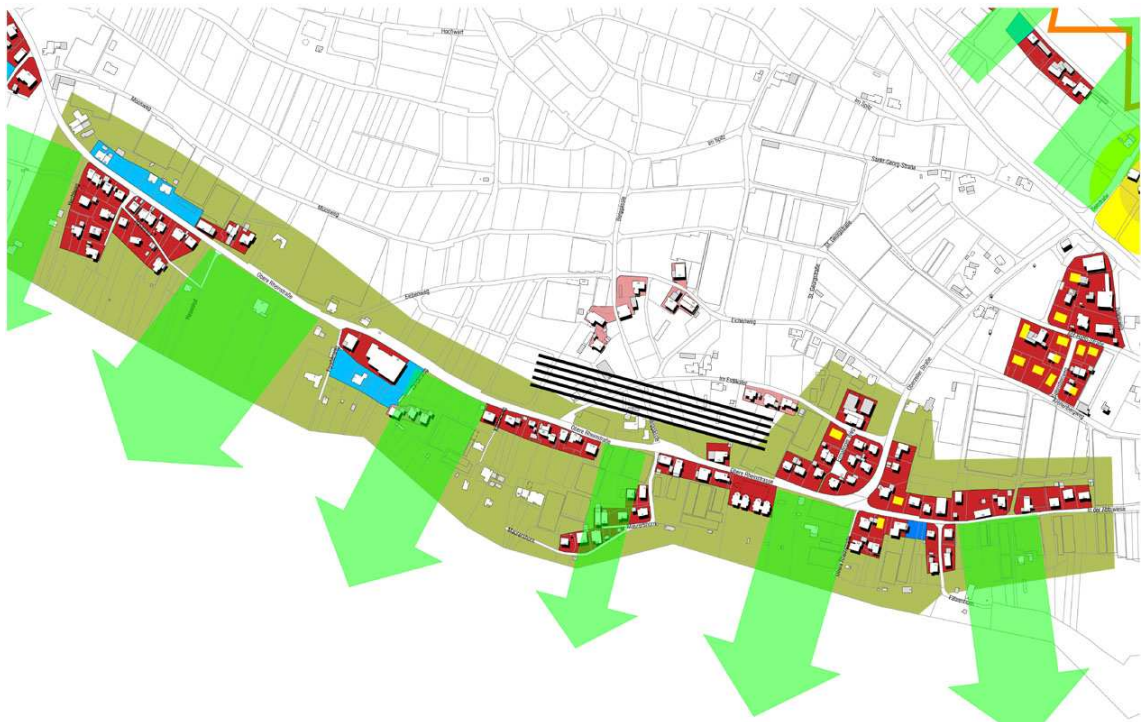
Zum Bestand:

- Genau umgekehrt wie in der Seestraße ist hier eine Addition kurzer Gebäudereihen überwiegend seeseitig entlang der Straße zu finden.
- Im Bereich von Bebauungsplänen gibt es eine Entwicklung in die Tiefe mit Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung, die auch in die Tiefe gewachsen ist
- Hier befinden sich seeseitig eine Gewerbebrache und eine ganze Reihe von Gewächshäusern.
- Geprägt wird dieser Bereich von großen Grünzäsuren zwischen den Gebäudereihen, in den meisten Zäsuren befinden sich landwirtschaftliche Flächen, z.T. Landwirtschaft oder Gewächshäuser und ein Park.
- Die Hochlage der Straße ermöglicht immer wieder die Seesicht und Fernblicke.
- Kleinere tiefer liegende Hausgruppen liegen näher am See, die aber überblickt werden können.

Ziele

- Die großen Grünzäsuren sollen von Wohnbebauung freigehalten werden.
- Das Zusammenwachsen mit den kleinen Siedlungssplittern ist zu vermeiden.
- Wünschenswert wäre die Entwicklung des Seeuferweges.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Entwicklungskonzept eine Abrundung bis zum östlichen Ast des Weges Hasenhof vorgesehen. Im unmittelbaren östlichen Anschluss ist eine Sichtachse eingetragen. Nach nochmaliger Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Bepflanzung auf den östlichen Nachbargrundstücken eine Durchsicht nicht gegeben und somit die Zäsur nicht wirksam ist. Diese ist aber für die Charakteristik der Oberen Rheinstraße und damit der Südseite der Insel von wesentlicher Bedeutung.



Auszug aus dem korrigierten Entwicklungskonzept

Nach intensiver Diskussion wurde deshalb beschlossen, die Grünzäsur im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren und auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Bereich des Planungsgebietes keine zusätzliche neue Bebauung zuzulassen, sondern lediglich auf den bereits bebauten Grundstücken eine angemessene Entwicklung vorzusehen.

## V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Der gesamte Bereich Hasenhof wurde erst in den letzten Jahren bebaut bzw. erheblich nachverdichtet. Mit dem Bebauungsplan „Hasenhof“, der am 06.10.2005 in Kraft getreten ist, wurde der westliche Teilbereich überplant und damit eine Bebauung in unmittelbarer Seenähe zugelassen, die den heutigen übergeordneten Zielen, aber auch den Zielen des Entwicklungskonzepts nicht entspricht.

Die im letzten Jahrzehnt erfolgte Nachverdichtung an der Oberen Rheinstraße innerhalb des Planungsgebietes weist eine für die Insel Reichenau untypische Dichte auf. Die Gebäude halten teilweise kaum den nachbarschützenden Teil des Grenzabstandes auf ihrem Grundstück ein. Zusammen mit den erforderlichen Nebengebäuden und Garagen entsteht so eine komplett geschlossene Ansicht von der Oberen Rheinstraße aus. Dies soll bei der weiteren Entwicklung ausgeschlossen werden. Deshalb und zur Sicherung der Blickachse auf den See wird an der Oberen Rheinstraße keine zusätzliche neue Bebauung zugelassen.

Es soll lediglich im Rahmen von An- oder Ersatzbauten eine moderate Entwicklung zugelassen werden, sofern dies die Grundstücksverhältnisse erlauben.

Es werden also die Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken von weiterer Bebauung ausgeschlossen, wenn eine solche zu einer Beeinträchtigung der Sicht auf den See und in die Landschaft führen würde. Dies ist an vielen Stellen an der Oberen Rheinstraße schon nicht mehr möglich, so dass die noch vorhandenen Sichtfelder von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind. An den wichtigsten Stellen ist nicht nur auf eine überbaubare Fläche verzichtet worden, sondern auf den dort festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft zusätzlich Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Hier sind dann auch keine privilegierten Bauten zugelassen.

### DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass zukünftig Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird bestimmt durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Gebäudehöhe und teilweise die Zahl der Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhe wird für die Gebäude an der Oberen Rheinstraße in Metern im Mittel über der Straßenhöhe der Oberen Rheinstraße festgesetzt. Die Höhe darf 9,5 m nicht überschreiten. Bei dieser Höhe ist bei allen Gebäuden eine kleinere Erhöhung zwischen 0,26 m und 0,85 m und zwei Vollgeschosse möglich.

Die Häuser am Weg Hasenhof sollen sich aufgrund ihrer Seenähe und der Ansicht der Insel gegenüber dem heutigen Bestand nicht wesentlich verändern können. Moderate

Erhöhungen sollen aber zugelassen werden, maximal aber 1 m mehr als der heutige Bestand. Die Höhen sind in Metern über NN festgesetzt.

Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise an der Oberen Rheinstraße grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen. Ausnahmen hiervon sind im Bestand bei An- und Umbauten zugelassen. Je nach Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist nicht auszuschließen, dass zwei Vollgeschosse nicht umgesetzt werden können. Die maximale Gebäudehöhe ist in jedem Fall zwingend einzuhalten.

Für die Gebäude am Weg Hasenhof wird lediglich die maximale Höhe über NN definiert. Je nach Höhenlage und Gestaltung des Gebäudes können hier ein oder zwei Geschosse realisiert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Da die Baufenster moderat in ihrer Größe sind und nur begrenzte Entwicklungsspielräume eröffnen, wird auf die Festsetzung einer Grundfläche bzw. Grundflächenzahl verzichtet. Dies wäre auch aufgrund der sehr unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksgrößen im Bestand äußerst schwierig. Mit den o.g. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Kubatur der möglichen Bebauung aber hinreichend konkret definiert.

#### STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Hauptgebäuderichtungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, da gerade der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden das Straßen- bzw. Ortsbild prägt.

#### BAUWEISE / ZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNEINHEITEN

Im gesamten Planungsgebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser möglich.

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird je nach Lage differenziert festgesetzt. Da der sehr schmale Weg Hasenhof nur sehr bedingt zur Erschließung geeignet ist, sind bei den daran liegenden Gebäuden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die je Haushälfte nur eine Wohneinheit haben dürfen.

Bei Einzelhäusern an der Oberen Rheinstraße sind die Wohneinheiten 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).

#### GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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). Im heutigen Bestand werden diese Festsetzungen nicht eingehalten. Sie werden aber im Rahmen von möglichen Neu- baumaßnahmen relevant.



## **VI. ERSCHLIESSUNG**

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

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen Obere Rheinstraße und den Weg „Hasenhof“ erschlossen.

Der Weg Hasenhof hat mit Ausnahme der westlichen Anbindung an die Obere Rheinstraße – hier ist der Weg ca. 6,70 m breit – eine Breite von 2,50 m bis ca. 3,10 m. Bisher werden über den schmalen Weg lediglich vier Gebäude erschlossen. Bereits heute gibt es Probleme z.B. bei der Müllabfuhr. Es wird deshalb der Radius im Westen an der Einmündung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Weges in das senkrecht auf die Obere Rheinstraße führende Teilstück vergrößert und das zum See führende Wegestück auf eine Breite von 3,50 m verbreitert. Die bisher befestigte Breite beträgt ca. 2,50 m, das Wegegrundstück ist aber breiter, so dass nur eine geringfügige private Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden muss.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil des Weges wird nicht verbreitert, da hier eine Änderung zu größeren Eingriffen führen würde, da an beiden Seiten Gartenmauerchen, Stellplätze oder andere Gestaltungselemente vorhanden sind. Um die Erschließungsproblematik nicht weiter zu verschärfen, werden an diesem Weg keine zusätzlichen Gebäude zugelassen.

Sofern es Probleme erfordern, kann eine Einbahnregelung in Erwägung gezogen werden. Dies wird aber nicht im Bebauungsplan geregelt.

### **VI.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Siehe hierzu auch Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

### **VI.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind sichergestellt.

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.

## **VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

wicklung 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 Gemüeswaschen, 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.

## VII.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. Davon abweichende Dachformen bei bestehenden Gebäuden haben Bestandsschutz. 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 sowie dunklem Grau zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus den historisch üblichen Dachfarben, die hier aufgenommen werden sollen.

## VII.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.

Die bisher an der Oberen Rheinstraße errichteten Carports und Garagen entsprechen diesen Vorschriften nicht; sie sind fast ausnahmslos in der Zone zwischen Gebäude und Straße errichtet worden. Platz für gärtnerische Vorgartengestaltung ist hier teilweise nicht vorhanden. Dies ist insbesondere durch die für die Insel untypische hohe Dichte entstanden und auf den jeweiligen Grundstücken nicht veränderbar.

An den oben beschriebenen Festsetzungen soll trotzdem festgehalten werden; bei zukünftigen Bauvorhaben sind sie zu beachten.

### **VII.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Je Wohneinheit sollen zwei Stellplätze gefordert werden. 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 bzw. gar keinen 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.

### **VII.4 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.

### **VII.5 Niederspannungsleitungen**

Aus städtebaulichen Gründen soll vorgeschrieben werden, 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.

## **VIII. Naturschutzfachlicher Beitrag**

Dem Bebauungsplan wird vom Büro Faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbeitrag beigelegt, in dem die abwägungserheblichen Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 und 1 a BauGB (naturschutzrelevanten Schutzgüter „Boden“, „Landschaftsbild“, „Flora/Fauna“ etc.) dargestellt sind. Sofern erforderlich, wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt

Der Umweltbeitrags ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## IX. FLÄCHENBILANZ

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ..... ca. 1,27 ha  
davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ..... ca. 0,68 ha
- Fläche für die Landwirtschaft ..... ca. 0,47 ha
- öffentliche Verkehrsfläche – Straßen ..... ca. 0,12 ha

## X. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Hasenhof-Ost“ 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 09.12.2013

### 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