

GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplan
und der Örtlichen Bauvorschriften
„MELCHERLESHORN“

I. ANLASS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat in seiner Sitzung am 29.04.2002 beschlossen, den Bebauungsplan „MELCHERLESHORN“, in Kraft getreten am 29.07.1982, geändert bzw. ergänzt am 29.10.1990 (als Satzung beschlossen, der Plan wurde nicht angezeigt), zu ändern.

Die Straße „Melcherleshorn“ wurde im Bereich des Bebauungsplanes bis heute nicht endgültig hergestellt. Nach Vorliegen einer neuen Erschließungsplanung, die aufgrund der Anpassung an die örtliche Situation abweicht von der im alten Bebauungsplan festgesetzten Straßentrasse, soll mit der Bebauungsplanänderung diese aufgenommen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen und baurechtlich geschaffene Fakten überprüft und an heutige Erfordernisse und Gesetzesgrundlagen angepasst werden.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ALTER BEBAUUNGSPLAN „MELCHERLESHORN“

Das Planungsgebiet ist im seit dem 21.09.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ (Konstanz, Allensbach, Reichenau) in seinem östlichen, bebaubaren Teil als gemischte Baufläche, im westlichen Teil als Wasserfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der alte Bebauungsplan vom 29.07.1982, wurde mit dem Ziel aufgestellt, für den örtlichen Bedarf Wohnungen zu schaffen und den beschränkt öffentlichen Uferweg als Fußweg für die Allgemeinheit planungsrechtlich zu sichern. Zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung war das Gebiet bereits teilweise bebaut. Es wurde aufgrund der Art der vorhandenen baulichen Nutzung und unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

III. GRÖSSE UND LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Insel. Folgende Grundstücke sind in das Planungsgebiet einbezogen:

Flst. Nr. 753, 756, 767, 771/1, 772 - 775, 774/1, 775/1, 778, 779, 782/2, 782/3, 783 - 785, 788, 792/3, 792/4, 796 jeweils ganz

Flst. Nr. 763, 747, 748 jeweils teilweise.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,25 ha,
davon sind

Wasserfläche	ca. 0,65 ha,
private Grünfläche zwischen Wasser und Uferweg	ca. 0,21 ha,
öffentliches Gehrecht – Uferweg	ca. 0,03 ha.

IV. GEPLANTE ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG

IV.1 ERSCHLIESSUNG

IV.1.1 STRASSE UND UFERWEG

Das Gebiet ist durch die Straße „Melcherleshorn“ erschlossen. Sie war im alten Bebauungsplan mit einer durchgängigen Breite von 4,5 m geplant und sollte als gemischte Verkehrsfläche ohne Gehwege ausgebaut werden.

Die vorliegende, überarbeitete Erschließungsplanung weicht davon ab: Neu soll die Straße angepasst und an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse mit alternierender Breite zwischen 3,0 m und 4,5 m ausgebaut werden. Etwa in der Mitte des sich in nord-südlicher Richtung erstreckenden Teilstückes wird eine kleine Ausweichstelle den Begegnungsverkehr erleichtern. Nach wie vor soll die Straße als gemischte Verkehrsfläche gestaltet werden.

Der Uferweg, der den westlichen Rand der Baugrundstücke markiert und über Privatgrundstücke verläuft, wird wie im alten Plan als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die genaue Lage des schmalen Weges wurde neu eingemessen und ist entsprechend in den Plan übernommen worden. Im textlichen Teil wird festgesetzt, dass der Uferweg eine Breite von 0,8 m planungsrechtlich gesichert wird.

IV.1.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Erschließung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Abwässer werden im Trennsystem dem vorhandenen Sammler in der Straße „Melcherleshorn“ und von da der Verbandskläranlage Konstanz zugeleitet. Die Versorgung mit Frischwasser und elektrischem Strom aus dem Ortsnetz ist gewährleistet.

IV.1.3 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Oberflächenwasser kann teilweise direkt in den See abgeleitet werden. Soweit dies nicht möglich ist, soll es entsprechend den Regelungen im Wassergesetz dezentral auf den Grundstücken über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

IV.2 GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bei der Aufstellung des alten Bebauungsplans waren im Planungsgebiet bereits 5 Wohngebäude vorhanden, 7 Einzelhäuser und 1 Doppelhaus waren neu geplant. Davon sind bis heute lediglich auf den nordwestlichen Grundstücken, auf denen ein Doppelhaus ergänzt werden konnte, 2 Einzelhäuser und im Süden ein Einzelhaus errichtet worden sowie im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung bzw. –ergänzung ein weiteres Einzelhaus.

Es stehen also nach wie vor 6 nicht bebaute Grundstücke zur Verfügung, auf denen nach den alten Festsetzungen Einzelhäuser zulässig sind.

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 767 und 771/1 war im alten Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft unmittelbar am Melcherleshornweg festgesetzt, das im Süden ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Grundstück wurde im Rahmen der 1. Änderung in ein Baugrundstück umgewandelt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Entwicklung von großflä-

chiger, eingeschossiger Bauweise Abstand genommen und soweit sinnvoll eine angemessene Nachverdichtung vorgenommen.

Bei den Seegrundstücken westlich der Straße „Melcherleshorn“ soll an der im alten Bebauungsplan festgesetzten aufgelockerten Einzelhausbebauung grundsätzlich festgehalten werden, auf die dort geplanten eingeschossigen Winkelgebäude mit einer großen Grundfläche soll jedoch verzichtet werden. Die überbaubare Grundfläche wird wesentlich reduziert, mit dem Ziel, kompaktere Gebäude zu erhalten; die erreichbare Geschossfläche bleibt im Grundsatz gleich bzw. wird sogar noch erhöht durch die festgesetzte steilere Dachneigung und die damit erhöhte Ausnutzbarkeit des Dachraums. Die Versiegelung kann dadurch reduziert werden und so einer nachhaltigen Entwicklung entsprochen werden.

Um die Größe und Höhe der Gebäude auch mit Rücksicht auf die bereits vorhandenen eingeschossigen Gebäude, zu beschränken, wird die Gebäudebreite mit 10 m festgesetzt. Insbesondere die Örtlichen Bauvorschriften mit ihren Beschränkungen hinsichtlich der Dachöffnungen sollen hier einen Beitrag leisten.

Um das Ziel, den Durchblick auf den See zu sichern, zu unterstützen, werden detaillierte Festsetzungen zu den zulässigen Standorten von Garagen, Carports und Stellplätzen aufgenommen. Garagen sind an die Gebäude anzubauen, Stellplätze sind zwischen den einzelnen Baufenstern unzulässig, ebenso Grenzgaragen.

Auf der Ostseite der Straße „Melcherleshorn“ werden im Bereich der bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücke Flst. Nr. 767 und 771/1 unter Einbeziehung einer Teilfläche von Grundstück Flst. Nr. 772 neu Baugrundstücke festgesetzt. Hier kann ein kleineres Einzelhaus und ein Doppelhaus ergänzt werden. Da auf den Grundstücken teilweise Stellplätze für die gegenüberliegende Bebauung nachgewiesen werden müssen, ist die Anzahl der Wohneinheiten auf eine je neu geplantes Grundstück reduziert; ansonsten würde ein zu großer zusätzlicher Stellplatzbedarf geschaffen.

Auf den großen Grundstücken Flst. Nr. 756 und 753 ist ebenfalls eine ergänzende Bebauung in Form eines Doppelhauses aufgenommen.

Für die bestehenden Gebäude wird die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise an den Bestand angepasst. Fast auf allen Grundstücken wird die zulässige Grundfläche, die überbaut werden darf, reduziert und bei den seeabgewandten Grundstücken die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei erhöht. Bei den seeseitigen Grundstücken wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im wesentlichen dem Bestand angepasst.

Im gesamten Planungsgebiet bleiben die Wohneinheiten beschränkt, wie es bereits im alten Bebauungsplan festgesetzt war. Im Regelfall werden zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind, wie oben erwähnt, die neu geplanten Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 771/1, 767 und 772 mit jeweils nur 1 Wohneinheit. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die bauliche Eigenart des Gebietes erhalten wird. Aufgrund der sehr beengten Erschließungsverhältnisse würde eine Erhöhung der Wohneinheiten zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen und damit zu einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Gebietes.

Das Baugebiet wird nach wie vor als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aus Gründen des Bodenschutzes sollen außerhalb der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke Nebenanlagen und Bodenversiegelungen sparsam bemessen werden. Insbesondere wird die Zulässigkeit von Nebengebäuden begrenzt. Je Grundstück ist

max. ein Nebengebäude mit einer Größe von max. 20 cbm zugelassen. Westlich des Uferweges sind im Bereich der privaten Grünfläche über die bereits bestehenden Nebenanlagen und –gebäude hinaus, die Bestandsschutz genießen, keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

V. BODENSEE HOCHWASSERBEREICH – WASSERRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Die nordwestlichen Bauflächen liegen teilweise im Hochwasserbereich.

Aufgrund der Hochwassergefahr im Planungsgebiet ist dafür Sorge zu tragen, dass die Bauten hochwassersicher errichtet werden.

Aufgrund des Pegelnullpunktes von 391,894 und dem Hochwasserwert am Bodensee von 1999 von 5,65 m ergibt sich eine Hochwasserlinie von 397,54 m ü. NN. Aufgrund mehrerer höherer Wasserstände im 19. Jhd. wird empfohlen, bei Bebauungen am Bodensee im Uferbereich einen Wert von 5,80 m, d.h. eine Hochwasserlinie von 397,69 m ü. NN. festzulegen. Da die Pegelstände des Untersees (Pegel Radolfzell) gegenüber dem Wert in Konstanz um ca. 20 cm niedriger liegen, kann für die Insel Reichenau eine Hochwasserlinie von 397,49 festgelegt werden.

(Die im Bebauungsplan eingetragene Hochwasserlinie beträgt 397,32 m ü. NN entsprechend dem Hochwasser von 1999 mit einer Höhe von 5,65 m.)

Bei evtl. Hochwasserschäden kann gegenüber der Gemeinde keine Ersatzpflicht geltend gemacht werden.

Für die in die Planung einbezogenen Seeufergrundstücke gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen. Vor evtl. Durchführung von Maßnahmen im Uferbereich ist ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, wobei insbesondere die ökologische Funktionsfähigkeit der Flachwasserzone und eine naturnahe Gestaltung der Uferzone sicherzustellen ist.

Zusätzliche bauliche Anlagen wie Mauern und Slipanlagen sind grundsätzlich nicht zugelassen.

VI. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET – VOGELSCHUTZGEBIET – FFH-GEBIET §-24-a-BIOTOP

Die Flächen seeseits des Uferweges liegen im Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“. Im Bebauungsplan sind hier keine Veränderungen vorgesehen. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass dort Maßnahmen den Bestimmungen über das Landschaftsschutzgebiet unterliegen.

Mit seiner westlichen Spitze befindet sich das Grundstück Flst Nr. 785 im Vogelschutzgebiet (8220-402). Hier ist ebenfalls ein §-24-a Biotop – Flachwasserzone „Melcherleshorn“ (Biotopnr. 8320-335-0050) – vorhanden. Außerdem befindet sich der Bereich innerhalb des FFH-Gebietes (8220-301).

Die Flachwasserzone (im Bebauungsplan als Wasserfläche dargestellt) ist als § 24a NatSchG-Biotop (Biotop Nr. 8320-335-50) erfasst.

Alle diese Schutzgebiete werden in den Rechtsplan eingetragen. Die jeweiligen Bestimmungen sind zu beachten.

VII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Das Planungsgebiet befindet sich insgesamt in einem sehr empfindlichen Landschaftsraum. Deshalb ist besonderer Wert auf einen dem Standort angemessenen Umgang mit den Grün- und Freiflächen zu legen.

Die Grundstücksflächen zwischen dem Uferweg und der westlich angrenzenden Wasserfläche wird wie im alten Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die dort bestehende standortgerechte Vegetation wird mit Pflanzbindungen gesichert. Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen unzulässig. Die dort bereits bestehenden Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Je Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum im Bereich der Straße zu pflanzen. Damit soll ein Beitrag zur Eingrünung des Straßenraums mit raumprägender Bepflanzung geleistet werden. Zwischen der seeseitigen Bebauung und dem Uferweg ist zusätzlich je Grundstück ein hochstämmiger, großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen als Beitrag zum Landschaftsbild.

Im Bebauungsplan bzw. den Örtlichen Bauvorschriften sind detaillierte Vorschriften zu Einfriedigungen getroffen. Mit diesen Regelungen soll insbesondere erreicht werden, dass von der Straße Melcherleshorn zwischen den Gebäuden, die neu errichtet werden können, der Durchblick zum See sichergestellt wird. Um den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes trotzdem ein gewisses Maß an Privatheit im Freibereich zu ermöglichen, werden Abschirmungen in Form von Hecken in Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum Uferweg zugelassen. Verbauungen, wie sie zum Teil heute vorhanden sind, werden zukünftig ausgeschlossen. Sockelmäuerchen, die bisher zulässig sind, sollen in Zukunft aus ökologischen Gründen nicht mehr zugelassen werden. Versiegelungen werden insgesamt auf ein Mindestmaß begrenzt.

VIII. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Bei der Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplans ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.

Nach dem alten Bebauungsplan war eine überbaubare Grundfläche von 2.956 m² zulässig; durch die Reduzierung der zulässigen Grundfläche wird mit der Bebauungsplanänderung trotz Nachverdichtung lediglich noch eine überbaubare Grundfläche erreicht von 2.684 m². Zusätzlich wird die Straße Melcherleshorn von bisher durchgängig 4,5 m auf eine alternierende Breite zwischen 3,0 m und 4,5 m (Ausweichstelle) reduziert. Bisher war zwingend vorgeschrieben, dass Garagenvorplätze eine Mindestdiefe von 5,5 m haben und diese befestigt werden müssen. Diese Festsetzung wird aufgegeben und neu festgesetzt, dass Zufahrten, Zugänge und Garagenvorplätze wasserdurchlässig herzustellen sind.

Die bisher zulässigen eingeschossigen Winkelbungalows auf großer Grundfläche werden zugunsten von Gebäuden auf kleinerer Grundfläche aufgegeben. Die neue Bauweise entspricht dem traditionellen Erscheinungsbild der Häuser auf der Reichenau. Das Landschaftsbild wird demnach durch die Änderung wesentlich verbessert.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein Ausgleichsbedarf begründet.

IX. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Mit den Örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden. Hervorzuheben sind hier Vorschriften zur

äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

Die Lage des Baugebietes unmittelbar am See und die Verantwortung der Gemeinde für ihre Entwicklung aufgrund der Eigenschaft als Weltkulturerbe begründen eine besondere Verantwortung der Gemeinde für die Gestaltung der Bebauung.

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Fernwirksamkeit entfaltet, vor allem von der Seeseite aus. Ziel ist es, eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Zum Ausbau der Dachgeschosse sind Öffnungen im Dach zugelassen, sie werden aber so eingeschränkt, dass nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen kann.

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

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 aufgrund der geplanten Ausbaubreite der Straße – ein breiterer Ausbau ist aufgrund der durch die bestehende Bebauung vorhandenen beengten Verhältnisse nicht möglich und auch aus ökologischen Gründen nicht gewollt – keine Möglichkeit besteht, einen ständigen oder auch nur zeitweiligen Mehrbedarf aufzunehmen. Gleichzeitig muss aufgrund der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV davon ausgegangen werden, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

X. VERFAHREN

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „MELCHERLESHORN“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzreglung, ferner für die Erschließung und die Festlegung des Vorkaufsrechts für die Gemeinde bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Lörrach, den 04.11.2002 / 23.06.2003 / 22.03.2004

DIPL. ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M

79540 Lörrach Chrischonastr. 9

Tel +49.7621.570 97 58 Fax +49.7621.8527

E-Mail: bettina.nocke@t-online.de