

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und -ziel.....	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung.....	3
2	Bauleitplanung	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Planungsverfahren	5
2.3	Verfahrensablauf	5
3	Planungsgrundlagen / Konzeption / Entwicklungskonzept	6
4	Bestehende Satzungen	11
5	Inhalte des Bebauungsplans	12
5.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	12
5.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	16
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
6	Umweltbelange	19
7	Hochwasser	20
8	Ver- und Entsorgung	22
9	Bodenordnende Massnahmen	22
10	Städtebauliche Daten	22
11	Kosten der Planung	22

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Die Insel Reichenau, im westlichen Teil des Bodensees – dem sog. Untersee - gelegen, ist nicht nur die größte, sondern auch die bevölkerungsstärkste Insel im Bodensee. Aufgrund ihrer einzigartigen Kulturlandschaft, die ein herausragendes Zeugnis von der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt, wurde die Insel Reichenau im November 2000 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen.

In den letzten Jahren konnte auf der Insel 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. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

Die von privater Seite geplanten Bebauungen sind in Bereichen vorgesehen, die im Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau nicht für eine Nachverdichtung vorgesehen sind. Grundlage dafür sind die wesentlichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes, wonach Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter nicht zusammenwachsen sollen und insbesondere Siedlungssplitter nicht weiter ausgedehnt werden sollen. Darüber hinaus soll der Uferbereich freigehalten und nicht durch Gebäude oder bauliche Anlagen verbaut werden.

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

Darüber hinaus hat die Gemeinde Reichenau zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, den Vorgaben der Raumordnung sowie dem Bodenseeleitbild für einen Teilbereich innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans „Niederzell“ eine Ver-

änderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre liegt im nordwestlichen Teil des Ortsteils Niederzell westlich der Niederzeller Straße, in dem Bereich der o.g. Bauanträge.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Niederzell“ sollen dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung grünordnerischer und denkmalschützender Belange
- Sicherung und Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts

Für den Bereich der Flurstücke Nrn. 39 und 37 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 39/1, 41, 72, 74/4, 74/3 und 74/9 in der Niederzeller Straße wurde im Jahr 2010 eine „Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederzell“ (Klarstellungssatzung Niederzell) mit Rechtskraft vom 30.09.2010 erlassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verliert die Klarstellungssatzung, die ohnehin nur deklaratorischen Charakter besitzt, ihren Sinn, da zukünftige Bauvorhaben nicht mehr nach § 34 BauGB sondern nach § 30 BauGB zu beurteilen sind. Die Klarstellungssatzung soll daher mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden.

1.2 Ergänzendes Verfahren

Gegen den am 15.05.2017 beschlossenen Bebauungsplan „Niederzell“ wurde ein Normenkontrollantrag gestellt. Zudem hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in einer neueren Entscheidung die Anforderungen an die Bestimmtheit verschiedener Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften, wie sie in gleicher oder ähnlicher Form auch im Bebauungsplan Niederzell erlassen wurden, beanstandet. Vor diesem Hintergrund sollen verschiedene planerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften auch im Bebauungsplan Niederzell angepasst werden.

Bei diesen Anpassungen handelt es sich in erster Linie um geänderte Formulierungen, die eine höhere Bestimmtheit der maßgeblichen Festsetzungen gewährleisten sollen. Neben redaktionellen Änderungen betrifft dies vor allem die Bezugspunkte für die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die zulässige farbliche Gestaltung baulicher Anlagen und Anpflanzungen. Abgesehen davon entsprechen die Festsetzungen, Bauvorschriften und Begründung in ihrem ganz überwiegenden Teil dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Niederzell“ vom 15.05.2017.

Mit Blick auf die Beanstandung ähnlicher Festsetzungen durch den Verwaltungsgerichtshof sieht die Gemeinde in dem vorliegenden Verfahren ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB. Daher lautet die Bezeichnung der vorliegenden Satzung „Niederzell - Ergänzendes Verfahren“. Ungeachtet dessen sind sämtliche Voraussetzungen eines regulären Aufstellungsverfahrens für eine vollständige Neufassung der Satzung über den Bebauungsplan „Niederzell“ erfüllt. Die vorliegende Satzung enthält sämtliche notwendigen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage einer Abwägung nach heutiger Sach- und Rechtslage. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung konnte dabei verzichtet werden, da die wesentlichen Planungsziele bereits in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Niederzell“ mit dem Satzungsbeschluss vom

15.05.2017 im Einzelnen dargestellt und erörtert worden sind (vgl. § 3 Abs. 1 S. 3 BauGB).

1.3 **Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung**

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. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzung des Plangebietes – ohne Maßstab

2 **BAULEITPLANUNG**

2.1 **Flächennutzungsplan**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Niederzell konnte der Bebauungsplan nicht vollumfänglich aus den bestehenden Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau entwickelt werden, da für einen Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen dargestellt waren.

Der Flächennutzungsplan wurde daher im sogenannten Parallelverfahren geändert. Die FNP-Änderung Nr. 31, Plangebiet Niederzell wurde am 29.08.2017 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 30.09.2017 wirksam. Die hier vorliegende Fassung des Bebauungsplans „Niederzell“ ist daher im vollen Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



31. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück Untersee“ (genehmigte Planfassung Stand August 2017)

2.2 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits unter 1.2. erläutert.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung im vorangehenden Aufstellungsverfahren durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Die Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange und der Umweltbericht wurden nunmehr auf den aktuellen Stand fortgeschrieben. Der Landschaftsplaner hat bestätigt, dass für den Umweltbericht zum ergänzenden Verfahren bzgl. des Bebauungsplans Niederzell auf der Insel Reichenau keine weiteren Erhebungen oder Untersuchungen notwendig wurden, da sich durch das ergänzende Verfahren keine Auswirkungen auf die Bewertung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen im Rahmen des ursprünglichen Verfahrens ergeben haben.

Verfahrensablauf

- | | |
|------------|--|
| 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 Durch- |

	führung 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.
09.01.2107	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.
23.11.2020	Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau fasst den Beschluss über die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB und über die Durchführung einer Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
14.12.2020 – 21.01.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
22.03.2021	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Niederzell – Ergänzendes Verfahren“ als Satzung.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN / KONZEPTION / ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Reichenau hat mit ihrer Bebauung der Insel eine sehr besondere Situation. Durch die historische Entwicklung einer sog. Streusiedlung steht sie im Gegensatz zu anderen Städten und Gemeinden, deren Entwicklung sich als kompakte Einheiten vollzogen haben – und die nach den gesetzlichen Vorgaben auch in dieser Weise dazu angehalten werden. Der Begriff der Innenentwicklung ist bereits im Baugesetzbuch verankert und hat das Ziel, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu reduzieren, um Freiflächen zu erhalten und damit u.a. den Auswirkungen des Klimaschutzes entgegenzuwirken.

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg (welches auch den Antrag als UNESCO Weltkulturerbe beinhaltet) wird die historische Entwicklung der Insel Reichenau von den Anfängen als Klosterinsel bis zur heutigen Zeit beschrieben:

Bis heute wird die Insel von drei großen Kirchenbauten geprägt: dem Marienmünster in Mittelzell, St. Georg in Oberzell und St. Peter und Paul in Niederzell. Die

heute noch sehr gut erhaltenen Kirchenbauten sind als Landmarken weithin sichtbar auf den Höhenrücken der Insel gesetzt und sowohl von innerhalb der Insel als auch vom umgebenden Bodenseeufer deutlich zu erkennen.

Die Entwicklung als Klosterinsel begann bereits im 8. Jahrhundert n.Chr. mit der Gründung des Klosters in Mittelzell. Über 1000 Jahre lang war die Insel geistliches und kulturelles Zentrum des Heiligen Römischen Reichs und hatte eine außergewöhnlich hohe Bedeutung für Politik, Wissen und Kunst im gesamten abendländischen Raum. „Vom späten 12. bis zum 18. Jhdt. hat die Reichenau außerhalb der Kloster- und Kirchenanlagen ihr überliefertes Erscheinungsbild gewonnen. Unverwechselbare Siedlungs- und Landschaftsstrukturen prägen bis heute in einzigartiger Weise das Bild der „Klosterinsel“ (S. 27). Bereits im Gemarkungsplan von 1707 ist der Siedlungskern beim Kloster Mittelzell deutlich erkennbar. Von diesem Zentrum abgesehen entstand auf der gesamten Insel die lockere Bebauung einer Streusiedlung. Rebbauern- und Fischerhäuser stehen teils frei auf den Feldern bzw. zwischen den Reben, teils sind sie entlang der Straßen gruppenweise gereiht oder säumen die seenahen Uferstraßen. Auf den umfangreichen landwirtschaftlichen Flächen haben sich durch das milde Klima hauptsächlich Sonderkulturen wie z.B. der Weinbau etabliert, später kamen Gemüse- und Obstanbau hinzu. Auch der Fischfang ist von je her auf der Insel Teil der landwirtschaftlichen Kultur.

Die Klosterinsel Reichenau ist damit ein hervorragendes Beispiel einer überlieferten menschlichen Siedlungsform und Bodennutzung, da sich die durch vereinzelte Bebauung zwischen großen Freiflächen geprägten Strukturen seit dem 9. Jahrhundert größtenteils bis heute erhalten haben.

Mit der Umstellung des Weinbaus auf den Gemüsebau und dem heute zweiten großen Wirtschaftszweig der Insel, dem Tourismus, hat sich auf der Insel im Laufe des 20. Jahrhunderts eine spürbare Wandlung vollzogen. Gerade in den letzten Jahrzehnten konnte eine Zunahme der Bebauung, insbesondere der Wohnbebauung, verzeichnet werden - zunächst ohne ein Gesamtkonzept. Viele Genehmigungen wurden nach Bedarf erteilt, oftmals ersetzte auch die Rechtsprechung die gemeindliche Planungshoheit. Um dieser Entwicklung, bei der zu befürchten ist, dass zunehmend der typische Charakter der Insel Reichenau und der Charakter einer Streusiedlung verloren geht, vorzubeugen, hat die Gemeinde Reichenau ein Entwicklungskonzept für die gesamte Insel erstellt. Dem Entwurf des Entwicklungskonzepts wurde am 27.10.2008 und 22.03.2010 in öffentlichen Sitzungen zugestimmt. Das Entwicklungskonzept wurde am 12. Mai 2014 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und bildet damit eine wichtige Grundlage für die weitere Bauleitplanung, den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen.

Einen Schwerpunkt dieses Konzeptes bilden Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

Im Entwicklungskonzept werden Grundlagen und übergeordnete Leitbilder genannt, wie die bauliche Entwicklung zukünftig aussehen kann. Neben dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen der Bewohner, dem Erhalt des Inselcharakters und der Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen wird eine Verlangsamung der Bebauungsentwicklung angestrebt, da die Grenze der Versiegelung auf der Insel na-

hezu erreicht ist. Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Siedlungszusammenhängen, Siedlungssplittern und dem Außenbereich.

Hierzu ist im Entwicklungskonzept Seite 37 ausgeführt: „Zur Wahrung der Siedlungsstruktur können sich Baulücken nur in den Bereichen befinden, die bereits einen Siedlungszusammenhang bilden. Außerdem müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- Die Grundstücke müssen erschlossen sein
- Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter dürfen nicht zusammenwachsen
- Die Kirchen mit ihren umgebenden Grünflächen sind freizuhalten
- Bestehende Gewächshausstandorte und Standorte, die für großflächige Gewächshäuser geeignet sind, dürfen nicht für Wohnbebauung genutzt werden
- Die Seesicht darf nicht eingeschränkt werden.“

Im Entwicklungskonzept wurde die Insel in einzelne Bereiche unterteilt, analysiert und der Bestand und die beabsichtigten Ziele abschnittsweise dargestellt. Für den Bereich Niederzell zeigt sich ganz charakteristisch der ursprüngliche Streusiedlungscharakter, der sich auf der gesamten Insel entwickelt hat. Zentrum bildet die ehemalige Stiftskirche St. Peter und Paul. Diese, aber auch das Schloss Windeck („Bürgle“) nordwestlich der Kirche sind wertvolle Einzelgebäude, die den Charakter von Niederzell bestimmen und wesentlich zum Welterbe beitragen.

Aber auch gerade die lockere Siedlungsstruktur mit den großen landwirtschaftlichen Flächen (davon auch einige mit Gewächshäusern bebaut), einige ältere Häuser und die Uferbereiche mit Gartenland und Riedflächen sind für das Erscheinungsbild als Gesamtanlage von Bedeutung. Prägend ist die große Freifläche südöstlich der Kirche, die bis heute die Blickbeziehung auf das Kirchenbauwerk schon bei Annäherung an Niederzell ermöglicht. Und nicht nur innerhalb der Insel gibt es diese Blickbeziehung, auch vom nördlichen Ufer, von Allensbach aus, wird der freie Blick über den Gnadensee auf die Kirche und ihre eindrucksvolle Silhouette ermöglicht.

Durch die naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten ist Niederzell durch einen ehemaligen Damm zu erreichen, da Niederzell zur Zeit der Errichtung der Kirche eine eigene, von der Hauptinsel durch Riedflächen abgetrennte Insel war. Bis heute gibt es keinen eigentlichen Dorfkern, sondern lediglich einige kurze Hausreihen entlang der Straßen; insgesamt bleibt Niederzell somit eine kleine Ansammlung von einigen wenigen Häusern um die Kirche.

Große Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen prägen Niederzell, ebenso wie die Uferzonen des Bodensees, die einen sehr hohen ökologischen Stellenwert einnehmen. Hier überschneiden sich teilweise europäische Schutzgebiete der Natura 2000-Konzeption, wie das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und die Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“ und das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“.

Im Entwicklungskonzept werden für Niederzell folgende Ziele formuliert:

Die freien Blickbeziehungen auf die Kirche St. Peter und Paul – vom Land und vom Wasser - sollen erhalten werden. Dazu müssen insbesondere auch die inneren Grünflächen von Bebauung, auch von Gewächshäusern oder Folientunneln freigehalten werden.

Die Blickbeziehungen zum See sind zu sichern, indem die Siedlungszeilen nicht weiter gebaut werden. Leider sind mit Ausnahme der Fläche nördlich der Kirche St. Peter und Paul alle Sichtschneisen durch die Errichtung von Gewächshäusern beeinträchtigt. Der Bau weiterer Gewächshäuser sollte unterbleiben, vielmehr wäre es wünschenswert, wenn die älteren, nicht mehr wirtschaftlich zu betreibenden Gewächshäusern zurückgebaut würden. Außerdem sollten Versiegelungen entfernt bzw. auf das tatsächlich erforderliche Maß beschränkt werden.

Da Niederzell trotz aller Veränderungen der letzten 50 Jahre in seiner besonderen Anlage nach wie vor hervorragend nachvollzogen werden kann, wird hier keine weitere Entwicklung, insbesondere keine zusätzliche Bebauung gesehen.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept für den Bereich Niederzell



Legende zum Entwicklungskonzept – Siedlungsentwicklung

Grundlagen des Entwicklungskonzepts bilden unter anderem auch die Vorgaben der Raumordnung und das Bodenseeleitbild.

Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist die Insel Reichenau ein Ort mit sog. „Eigenentwicklung“, d.h. dass für den Bauflächenbedarf die Eigenentwicklung einer Gemeinde und keine Wanderungsgewinne zugrunde zu legen ist. Es soll also auf der Insel lediglich der Bedarf für die Reichenauer Bürger gedeckt werden.

Es wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der nach den neuesten Vorgaben der Landesregierung bei jährlich ca. 0,3 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre entspricht das einem Zuwachs von ca. 212 Einwohnern. Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt bedeutet das einen Zuwachs von ca. 53 Gebäuden in 20 Jahren. Bisher wurde im Entwicklungskonzept von 0,5 % ausgegangen, sodass noch weniger Gebäude auf der Insel zusätzlich gebaut werden sollten.

Im Entwicklungskonzept sind die Bereiche bzw. Grundstücke dargestellt, auf denen dieser eingeräumte Bedarf untergebracht wird, ohne die Besonderheit der Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen und damit dem Weltkulturerbe zu schaden. Dabei war in Niederzell keine zusätzliche Bebauung außerhalb des bereits bestehenden Siedlungszusammenhangs vorgesehen.

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. Niederzell ist auf drei Seiten im unmittelbaren Uferbereich gelegen.

Grundlegende Konzeption des Bebauungsplans „Niederzell“ ist demnach der Erhalt der typischen Streusiedlungsstruktur mit kleineren Siedlungssplittern und

Siedlungszusammenhängen innerhalb großer Grün- und Freiflächen. Dies wird durch die Festsetzung von zahlreichen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen deutlich.

Gemäß Entwicklungskonzept ist keine zusätzliche Bebauung außerhalb des Siedlungszusammenhangs vorgesehen. Das Entwicklungskonzept als informelles Planinstrument hat jedoch nicht die Bearbeitungstiefe eines Bebauungsplans und zeigt auf konzeptioneller Ebene die zukünftigen Perspektiven auf. Durch die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Entwicklungskonzept ergeben sich daher vier zusätzliche Bauplätze (Flurstück Nr. 19 an der Fischergasse, Flurstücke bzw. Teile von Flurstück Nrn. 10, 12 und 171 an der Eginostraße.) Diese stellen eine behutsame Ergänzung des Bestandes dar und orientieren sich stark an den grundsätzlichen Zielen des Entwicklungskonzeptes. So liegen die vier zusätzlichen Bauplätze seeabgewandt und sind bereits durch bestehende Bebauung geprägt, weshalb sie sich im Wesentlichen als Baulücken darstellen. Auch werden keine Siedlungszusammenhänge parallel zum See vergrößert, die Blickbeziehungen zum See erhalten demnach keine Veränderung. Die drei Bauplätze an der Eginostraße liegen darüber hinaus in einem bereits heute durch die Landwirtschaft intensiv genutzten Bereich. Grundsätzlich sollen landwirtschaftlich genutzte Bereiche für die Landwirtschaft erhalten bleiben, durch die Darstellung im Entwicklungskonzept und dem Wunsch, zumindest ein geringes Wachstum für die Eigenentwicklung zu decken, werden diese Flächen aber als zukünftige Bauplätze mit einbezogen.

Bei bestehenden Gebäuden wurden die Baufenster so um die Gebäude gezogen, dass hier zumindest kleinere Spielräume gegeben wurden, so dass auch hier zukünftig einige - wenn auch begrenzte - Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Um bereits vorhandene Gebäude auch langfristig zu sichern und nicht nur auf den Bestandsschutz zu verweisen, wurden an zwei Stellen auch bestehende Einzelgebäude, die zum Wohnen genutzt werden im Bebauungsplan als Bauflächen festgesetzt. Diese Baufenster stellen die grundsätzlichen Ziele des Entwicklungskonzeptes nicht in Frage. Dies liegt am Maßstab der Betrachtungsebene, da das Entwicklungskonzept nicht die Detailgenauigkeit eines Bebauungsplans haben kann. Daher wurde das direkt vor Schloss Windeck gelegene Doppelhaus (Niederzeller Straße 39 und 41 sowie das Wohnhaus auf dem Flurstück 191 als Bauflächen festgesetzt.

Ebenso wurden Flächen als Bauflächen dargestellt, auf denen die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg geforderten privaten Kfz-Stellplätze umliegender bzw. angrenzender Wohnungen nachgewiesen werden. Diese Stellplätze wurden bereits baurechtlich genehmigt. Auf diesen Flächen sollen dann aber ausschließlich diese Stellplätze entstehen können, daher wurden hier besondere Regelungen aufgenommen, so dass nur nicht überdachte Stellplätze und keine Gebäude entstehen können.

4 BESTEHENDE SATZUNGEN

Innerhalb des Bebauungsplangebiets für die Flurstücke Nrn. 39 und 37 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 39/1, 41, 72, 74/4, 74/3 und 74/9 liegt die Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederzell (Klarstellungssatzung Niederzell) mit Beschluss vom 14.09.2010, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.09.2010. Da diese Satzung mit der Aufstellung des Bebauungsplans ihren Sinn verliert, da zukünftige Bauvorhaben nicht mehr nach § 34 BauGB sondern nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, soll die

Klarstellungssatzung mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden.

Für den Bereich Niederzell wurde am 13.11.2003 die Satzung gem. § 19 DSchG „Gesamtanlage Niederzell“ im Amtsblatt der Gemeinde Reichenau bekannt gemacht.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das Schloss Windeck („Bürgle“) nordwestlich der Kirche St. Peter und Paul wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Erholungsheim festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan als auch der tatsächlichen Nutzung als Erholungsheim. Zulässig sind ein Erholungsheim sowie die mit dieser Nutzung verbundenen Einrichtungen des Kur- und Fremdenverkehrs und der Beherbergung, einschließlich zugehöriger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Entsprechend der bereits durch Wohnnutzung geprägten Bereiche im Bebauungsplangebiet werden für bestehende Siedlungszusammenhänge, Siedlungssplitter und zwei Einzelgebäude allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, so dass hier den bestehenden Wohnnutzungen Rechnung getragen wird.

Um den typischen Streusiedlungscharakter zu erhalten und großflächige Sportanlagen zu vermeiden, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Tankstellen sind im Plangebiet zur Aufwertung des Gebietes, aufgrund der abgelegenen Lage und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

In Niederzell gibt es bereits verschiedene Gartenbaubetriebe, die gem. BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet jedoch nur als Ausnahme zulässig sind. Um die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und zu stärken, sollen diese allgemein zugelassen werden. Durch die bereits seit vielen Jahren etablierten Betriebe verbunden mit der langjährigen Tradition des Gemüseanbaus auf der Insel werden hier keine Nutzungskonflikte mit den umliegenden Wohngebieten erwartet.

Für die bestehende Kirche St. Peter und Paul, sowie dem zugehörigen Wohnhaus und dem Museum wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 5 BauGB ausgewiesen. Die Fläche liegt innerhalb eines denkmalgeschützten Bereichs, so dass darüber hinaus keine weitergehenden Festsetzungen getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung, Erdgeschossfußbodenhöhe

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung soll dazu beitragen, den typischen Streusiedlungscharakter sowie die ortstypische Bebauung zu erhalten.

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Überprüfung der Bauakten hat ergeben, dass sich die Bestandsbebauung in den verschiedenen Bereichen von Niederzell unterschiedlich darstellt. Während sich die Bebauung „Im Winkel“ und in der Fischerstraße eher kleinteilig und mit geringeren Gebäudehöhen darstellt, wirken die Bauten in der Niederzeller Straße und in der Eginstraße von Kubatur und Gebäudehöhe deutlich massiver, was aber auch daran liegt, dass sich in diesen Bereichen auch die neueren Bauten befinden. Um diese Tatsache auch in den Festsetzungen widerzuspiegeln werden zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt, die sich aber lediglich in der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterscheiden. Alle anderen Parameter der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sind vollkommen gleich.

So können in den Allgemeinen Wohngebieten Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe entstehen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf dabei maximal 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Um dieses Maß auch für Grundstücke zu definieren, die an mehr als einer Verkehrsfläche angrenzen (z.B. Eckgrundstücke), wurde in den Festsetzungen präzisiert, dass in solchen Fällen die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich ist..

Da im Plangebiet einige Gebäude nicht direkt an einer angrenzenden Verkehrsfläche liegen bzw. das Gelände gegenüber dem Straßenniveau abfällt bzw. ansteigt, wurde für diese Fälle eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe für die jeweiligen Baufenster in der Planzeichnung festgesetzt. Dies ist beispielsweise der Fall für die Häusergruppe, bestehend aus den Häusern Niederzeller Straße Nummern 27, 29, 31 und 31a. Diese sind durch einen privaten Weg erschlossen, so dass ein vorhandener Höhenpunkt im westlichen Bereich dieses Weges als Grundlage der Höhenfestsetzung herangezogen wurde (397,8 m ü NN). Um auch in diesen Fällen etwas Spielraum zu belassen, wurden die maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen etwa 0,5 m über diesem Höhenpunkt festgesetzt und damit auf eine Höhe von 398,3 m ü NN.

In einem Fall, nämlich bei dem Gebäude Fischergasse 11, das in zweiter Reihe errichtet wurde, steigt das Gelände leicht an. Um diesen Höhenunterschied zu berücksichtigen wurde in diesem Fall eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 399,0 m ü NN festgesetzt, was in etwa einer Höhe 1,50 m über dem Straßenniveau der Fischergasse entspricht.

Durch die Festlegung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen soll ausgeschlossen werden, dass sehr hohe Sockel im Plangebiet entstehen, die die Gebäude noch höher in Erscheinung treten lassen und für die Gebäude der Insel eher untypisch sind. Da es bereits einige wenige Gebäude gibt, die diese festgesetzten Gebäudehöhen nicht einhalten, wurde im Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für bestehende Gebäude zugelassen, um Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die vorhandenen Höhen dürfen dann aber nicht weiter überschritten werden.

Im Sondergebiet Erholungsheim werden gemäß den bereits bestehenden Gebäuden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand, so schließt das Schloss Windeck mit einem sehr steilen Satteldach ab, so dass hier eine Gebäudehöhe bis maximal 15 m zugelassen wird. Für den

erst vor einigen Jahren entstanden Ergänzungsbau wird eine Gebäudehöhe bis maximal 9 m ermöglicht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der in § 17 BauN-VO dargestellten Obergrenze - für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4. Im Sondergebiet Erholungsheim wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, so dass der Bereich für eine touristische Nutzung gut ausgenutzt werden kann. Diese Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundstücke können angemessen genutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig gut in die umgebende Bebauung ein.

Im Plangebiet wurde die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung sehr eng am Bestand orientiert. Die Grundstücke sind teilweise sehr groß bzw. haben einen länglichen Grundstückszuschnitt in Richtung Bodensee. Um das städtebauliche Konzept der kleinteiligen Siedlungszusammenhänge innerhalb großer Grün- und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verdeutlichen, wurden große Teile der Privatgrundstücke daher – der tatsächlichen Nutzung entsprechend – als private Grünflächen oder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die großen Freiflächen sollen jedoch wenn möglich von baulichen Anlagen freigehalten werden, um den typischen Charakter zu erhalten. Haupt- und Nebennutzungen sowie die privaten Stellplätze sollen daher konzentriert auf den ausgewiesenen Flächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet untergebracht werden. Daher wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Erholungsheim die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen, Kfz- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch diese hohe Ausnutzung soll dem Prinzip des Flächensparens und der optimalen Ausnutzung von wertvollen zusammenhängenden Flächen Rechnung getragen werden, um so die Versiegelung wertvoller Grün- und landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Durch die zulässige Versiegelung der bereits heute teilweise intensiv genutzten Flächen werden keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchtet; auch werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet, weil durch die im Bebauungsplan großzügig festgesetzten Freiräume in Form von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen eine Kompensation gegeben ist. Durch die insgesamt getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen wird diese Überschreitung zusätzlich minimiert und relativiert.

Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert.

Durch die Baufenster werden die bestehenden ortstypischen Strukturen aufgenommen. Durch die Festsetzung, dass maximal Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die aufgelockerte städtebauliche Struktur weitergeführt, so dass sich bestehende und neue Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z.B. Balkone oder Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig. Untergeordnete Teile wie Gesimse,

Dachvorsprünge oder Eingangs- und Terrassenüberdeckungen dürfen die Baugrenzen um max. 1 m überschreiten.

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Grundsätzlich müssen die erforderlichen Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, da der Straßenraum möglichst von ruhendem Verkehr freigehalten werden soll.

Daher sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig, um hier einen gewissen Spielraum in Lage und Stellung zu ermöglichen.

Lediglich eine Fläche ist ausschließlich für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen, um die bestehenden Stellplätze weiterhin zu ermöglichen. Auf diesen Flächen sollen jedoch dem Entwicklungskonzept entsprechend keine Gebäude, also auch keine Garagen, entstehen können. Da diese Fläche gut einsehbar und exponiert liegt, soll hier, ebenso um die beabsichtigte städtebauliche Struktur zu schützen, keine Überdachungen von Stellplätzen zugelassen werden.

Um die Erschließungsstraßen weitgehend von Verkehr freizuhalten, wurde festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen, Carports einen Abstand von mind. 2,0 m. Zusätzlich erhalten Grundstückseigentümer so die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Kfz-Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten. Bei Garagen und Carports deren seitliche Außenwand parallel oder maximal mit einer Abweichung von 10° zur Verkehrsfläche stehen, wird ein geringerer Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße für ausreichend angesehen. Diese Regelung wird getroffen, damit diese baulichen Anlagen im Straßenraum nicht zu dominant in Erscheinung treten und um die Straßenflucht nicht zusätzlich einzuengen. Die genannten Abstandsregelungen gelten nicht im Verhältnis von Garagen und Carports, zu den in der Planzeichnung enthaltenen, eigenständig geführten landwirtschaftlichen Wegen, da hier die Straßenraumgestaltung keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die festgesetzte Anzahl von maximal 3 Wohnungen pro Einzelgebäude und jeweils max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte im Allgemeinen Wohngebiet WA stellt sicher, dass eine verträgliche Bewohnerdichte in diesem sensiblen und städtebaulichen aufgelockerten Ortsteil entstehen kann. Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten soll eine gute Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden, so dass in angemessenem Umfang Wohnraum geschaffen werden kann und die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze gut auf den Grundstücken untergebracht werden kann.

Von Bebauung frei zu haltende Flächen

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Bei diesen Flächen sollen insbesondere wertvolle Sichtbeziehung vom und zum See freigehalten werden, aber auch wichtige Blickbeziehungen innerhalb Niederzell auf äußerst sensible Kulturdenkmale wie z.B. auf die Kirche St. Peter und Paul. Bereits das Entwicklungskonzept räumt diesen Blick- und Sichtbeziehungen einen sehr hohen Stellenwert ein. Gerade die großen inneren landwirtschaftlichen Flächen sollte aus Gründen des Denkmalschutzes freigehalten werden. Aber auch Flächen zu den Ufern des Bodensees mit z.T. wertvollen Riedzonen und landschaftlich prägenden

Elementen werden als von Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt, um den hohen landschaftlichen Stellenwert von Niederzell zu betonen. Die von Bebauung frei zu haltenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, insbesondere auch von Gewächshäusern, frei zu halten. Zum Teil wurde die Festsetzung auch in Bereichen getroffen, wo die Blickbeziehungen zum See bereits durch Gewächshäuser beeinträchtigt sind. Auch wenn die bestehenden Gewächshäuser Bestandschutz genießen bleibt es ein mittel- bis langfristiges Planungsziel der Gemeinde entsprechend dem Entwicklungskonzept diese Sichtbeziehungen wiederherzustellen, so beispielsweise entlang der Niederzeller Straße in Richtung Westen zwischen den Häusern Nrn. 23 und 27 bzw. zwischen den Häusern Nr. 37 und 39, oder vom Verbindungsweg zwischen der Straße „Im Hörnle“ und Eginstraße in Richtung Norden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind – vertikal gemessen – bis zu einer Höhe von maximal 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen. Damit sollen zu massive Eingriffe in die bestehenden topographischen Gegebenheiten vermieden werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen, Baumerhalt

Um bei der angestrebten Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Weitere Maßnahmen werden zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der Uferzone festgesetzt. Siehe hierzu auch Begründung Teil 2 – Umweltbericht. Die Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen und Erhaltung von bestehenden Bäumen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, dem Landschaftsschutz sowie Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

5.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Durch die Aufnahme als Weltkulturerbe wurden auch die weilerartigen Strukturen und die typischen Rebbauernhäuser gewürdigt.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher aufgestellt, um insbesondere das typische Orts- und Landschaftsbild der Insel Reichenau zu erhalten, zu stärken und zu fördern.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassade

Die Fassadengestaltung ist – neben der Dachlandschaft – wichtiges Merkmal für die äußere Gestaltung der Gebäude. Hier sollen allgemein verputzten Oberflächen oder Holzmaterialien verwendet werden, um ein harmonisches und einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten. Mit der Regelung zur Farbgestaltung mit Farben die einen Hellbezugswert von 85 nicht überschreiten, soll eine gewisse Einheitlichkeit und farbliche Homogenität des Ortsbilds im Bereich Niederzell gewährleistet werden. Die Regelung soll auch dazu beitragen, dass keine grellen, reinen Farben, reinem Weiß und leuchtenden Farben verwendet werden.

Dachform und Dachneigung

Insbesondere die Dachlandschaft leistet einen immensen Beitrag zu einem harmonischen Erscheinungsbild. Gerade die immer wieder betonten Blickbeziehungen von Fern und Nah werden zu allererst auf die teilweise sehr großen Dächer der Gebäude gelenkt. Es wird daher angestrebt, ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild durch die Festsetzung des bestehenden ortstypischen Satteldachs zu gewährleisten. Teilweise gibt es bereits vereinzelt andere Dachformen, wie z.B. das Walmdach, diese Dachformen haben Bestandsschutz, sollen sich aber nicht weiter verbreiten.

Dachaufbauten, Querhäuser, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten, Querhäuser, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten, wie bereits oben beschrieben, einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Neben den Hauptgebäuden prägen die heutzutage wachsende Anzahl an benötigten Garagen, Carports und Nebenanlagen das Erscheinungsbild der Insel. Hier werden Festsetzungen getroffen, um eben diese in die Umgebung bestmöglich einzufügen.

Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte

Auf den Baugrundstücken im WA und SO sind Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und leistet darüber hinaus einen wertvollen ökologischen Beitrag.

Einfriedungen

Einfriedungen sind auf der Insel eher untypisch, treten in den letzten Jahren jedoch vermehrt in Form hoher Hecken und Sichtschutzzäune auf. Zur Gestaltung des Straßenraumes, zur Freihaltung von Sichtbezügen und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden daher Höhenbeschränkungen für Einfriedungen getroffen. Sichtbezüge insbeson-

dere zum See hin sollen im Wesentlichen frei gehalten werden. Einfriedungen sind daher nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Ausgenommen davon sind Hecken, die rechtwinklig zum See (bei Abweichungen bis maximal 5°) verlaufen und somit Sichtbezüge nicht komplett verstellen. Zum Erhalt eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes und aus gestalterischen Gründen werden ebenfalls Festsetzungen für Sockelmauern und den Ausschluss bestimmter Materialien getroffen.

Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

Kfz-Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist für die Gemeinde Reichenau aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Insbesondere die Straßen in Niederzell haben teilweise eingeschränkte Straßenbreiten, so dass das Abstellen von Fahrzeugen teilweise gefährliche Situationen nach sich zieht. Dies auch gerade, da gerade Touristen die Insel häufig mit dem Fahrrad besuchen.

Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbaustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den bestehenden und zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein.

5.3 Verhältnis der Vorschriften

Von zentraler Bedeutung für die Gemeinde sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Diese sind in ihrer städtebaulichen Zielsetzung und Zweckmäßigkeit grundsätzlich trennbar von den weiteren Festsetzungen. Auch die örtlichen Bauvorschriften und die planerischen Festsetzungen verfolgen aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich eigenständige Zielsetzungen und sind somit in ihrem Bestand voneinander unabhängig. Auch die einzelnen örtlichen Bauvorschriften sind in ihrer Zielrichtung grundsätzlich nicht untrennbar miteinander verbunden.

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Niederzell besitzt mit der ehemaligen Stiftkirche, dem Schloß Windeck, seinen Rebbauern- und Fischerhäusern und den markanten Freiflächen einen hohen Zeugniswert für die UNESCO-Welterbestätte „Klosterinsel Reichenau“. Diese hohe Wertigkeit der baulichen Überlieferung muss bei Planungen berücksichtigt werden.

An der Erhaltung der gemäß § 2 geschützten Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse, im Falle der gemäß § 12 geschützten Kulturdenkmale besonderer Bedeutung sowie der gemäß § 19 geschützten Gesamtanlage sogar ein besonderes öffentliches Interesse.

Die zahlreichen denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles sind daher in Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet und in den nachrichtlichen Übernahmen textlich detaillierter beschrieben

Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplan grenzt im Norden und Westen an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Ebenfalls befinden sich Teile des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Uferweg

Ein für die Gemeinde wichtiges städtebauliches Ziel ist es, den Seeuferweg um die Insel zu erhalten. Damit soll das Seeufer an möglichst vielen Stellen für die Allgemeinheit zugänglich bleiben. Die Gemeinde Reichenau hat den Verlauf des Uferweges vermessen lassen um ihn im Bebauungsplan eintragen zu können.

Großteile des Uferwegs im Planungsgebiet – es handelt sich um einen alten Zollweg – liegen auf Privatgrundstücken. Die Nutzung des Uferwegs für die Öffentlichkeit erfolgt derzeit über Gewohnheitsrecht. Da eine Festsetzung des Gehrechts im Bebauungsplan auch langfristig nicht umsetzbar erscheint, wird auf die Festsetzung des Uferwegs bzw. eines Gehrechts im Bebauungsplan verzichtet. Auf den Verlauf des Uferwegs wird im zeichnerischen Teil hingewiesen.

6 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im sog. ergänzenden Verfahren (vgl. 1.2) aufgestellt, wobei auf eine erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wurde durch das Planungsbüro faktorgrün aus Freiburg erarbeitet. Der Umweltbericht wird der Begründung als eigenständiger Teil beigelegt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und um Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hinsichtlich der Begründung dieser Festsetzungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7 HOCHWASSER

Die Uferbereiche im Plangebiet liegen teilweise innerhalb der Flächenausbreitung des HQ₁₀₀ des Bodensees (Abflussmenge, die statistisch einmal in 100 Jahren auftritt). Zur Umsetzung der EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie wurden durch das Land Baden-Württemberg Hochwassergefahrenkarten (HWGK) erarbeitet. Diese HWGK wurden durch die Kommunen plausibilisiert und nach abschließender Prüfung (Qualitätssicherung) durch das Regierungspräsidium Freiburg von der Gemeinde im Amtsblatt veröffentlicht. Derzeit liegen der Gemeinde Reichenau für den Bodensee die vorläufigen Fassungen der Hochwassergefahrenkarten vor, die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden. Die dargestellte Hochwassersituation lässt erkennen, dass nur kleine Teile des Siedlungsbestands (Gebäude Fischergasse 15 und 17, Eginostraße 6, Sondergebiet Erholungsheim) im Geltungsbereich von einer HQ₁₀₀-Hochwassersituation unmittelbar betroffen wären. Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Kirche St. Peter und Paul grenzt das HQ₁₀₀ an das Gebäude Niederzeller Straße 31. Darüber hinaus liegen private und öffentliche Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Gem. § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten verboten. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um ein „neues“ Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG, da der überplante Bereich bereits durch bestehende Bebauung geprägt ist. Als „neue“ Baugebiete sind nur diejenigen Plangebiete anzusehen, bei denen erstmalig eine Bebauung von Flächen zugelassen würde.

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets im Sinne des WHG ist jedoch mit der vorliegenden Planung nicht gegeben. Die Planung umfasst hauptsächlich den Siedlungsbestand von Niederzell. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Außenbereichs werden mit der vorliegenden Planung auch langfristig als landwirtschaftliche Flächen oder Grünflächen gesichert.

Im vorliegenden Fall ist keine erhebliche Änderung der hochwasserrelevanten Flächenversiegelungsgrade im Plangebiet zu erwarten, da eine über den Bestand weitergehende Bebauung bzw. Versiegelung der überplanten Bereiche nur in geringem Umfang zu erwarten ist. Das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG zur Ausweisung eines neuen Baugebietes findet daher keine Anwendung.

Die Linie des HQ₁₀₀ wird daher als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich zunächst untersagt. Bauliche Anlagen sind gemäß Definition der LBO Baden-Württemberg „unmittelbar mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“. Darunter fallen z.B. Aufschüttungen und Abgrabungen oder auch Stellplätze.

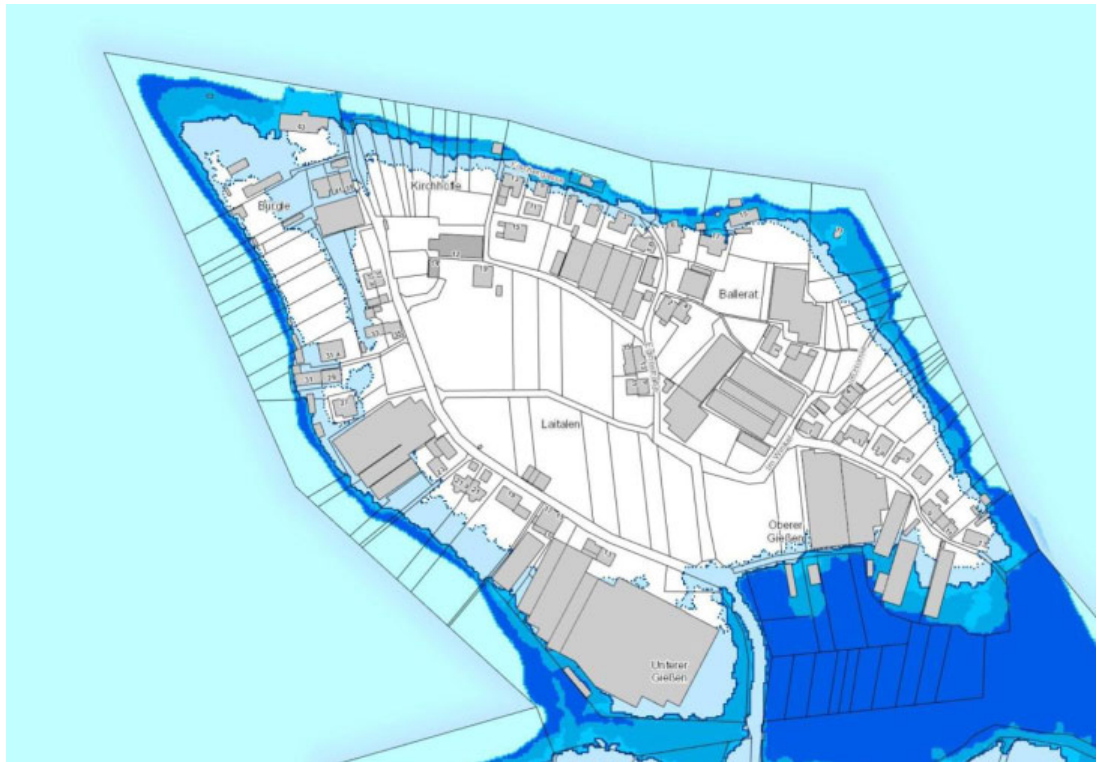
Eine Ausnahmegenehmigung von diesem Bauverbot kann aber durch die untere Wasserbehörde (Landratsamt Konstanz – Amt für Baurecht und Umwelt) auf Antrag erteilt werden. Für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung, in einem festge-

setzten Überschwemmungsgebiet bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern, ist es notwendig auf Baugenehmigungsebene die gesetzlich festgelegte Kriterien zu erfüllen (§ 78 Abs. 5 WHG).

Die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage kann nur dann ausnahmsweise genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Ein entsprechender Nachweis (ggf. mit Gutachten) ist für die einzelnen Bauvorhaben auf Baugenehmigungsebene zu führen. Intensive Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen. In den Bebauungsvorschriften wird dementsprechend ein Hinweis aufgenommen.



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)

Für die Bereiche innerhalb des HQ_{100} bzw. HQ_{extrem} können bei der LUBW außerdem Überflutungstiefen abgefragt werden. Insbesondere die Bereiche des HQ_{extrem} können bei extremen Hochwasserereignissen bis zu 0,5 m überflutet werden. In die Bebauungsvorschriften wird daher zusätzlich ein Hinweis aufgenommen, dass sich die Erdgeschossfußbodenhöhen an den in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Wasserhöhen orientieren sollten. Die Bereiche des HQ_{extrem} betreffen insbesondere die bestehende Bebauung entlang der Fischergasse, das Ge-

bäude Im Winkel 13, die Gebäude Niederzeller Straße 27, 29, 31, 31a, 32, 39, 41 sowie die Gebäude im Sondergebiet Erholungsheim.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an bestehende Leitungen gewährleistet.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Reichenau, die auch über private Grundstücke verlaufen. Diese wurden entsprechend durch die Eintragung von Leitungsrechten in der Planzeichnung zugunsten der Gemeinde Reichenau (im Plan mit LR gekennzeichnet) gesichert.

9 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung der Planung ist kein Umlegungsverfahren erforderlich, da es für die Umsetzung des Bebauungsplans keiner Neuordnung der Grundstücke bedarf.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	13,83 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca.	1,42 ha
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca.	1,31 ha
Sondergebiet Erholungsheim	ca.	0,29 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,29 ha
Private Grünflächen	ca.	1,02 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,15 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	8,00 ha
Verkehrsflächen (Straße, Parkflächen)	ca.	1,12 ha
Landwirtschaftliche Wege und Uferweg	ca.	0,23 ha

11 KOSTEN DER PLANUNG

Nachdem ausschließlich die Bestandssituation durch die Planung abgebildet wird und die vorhandene Infrastruktur nicht erweitert werden muss, entstehen der Gemeinde durch die Planung keine weiteren Kosten.

Reichenau, den _____

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser