

INHALT

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 | Regionalplan | 4 |
| 1.4 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 1.5 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 5 |
| 1.6 | Verfahrensablauf..... | 5 |
| 2 | KONZEPTION DER PLANUNG | 6 |
| 2.1 | Historische Entwicklung | 6 |
| 2.2 | Entwicklungskonzept..... | 7 |
| 2.3 | Allgemeine Plankonzeption | 10 |
| 2.4 | Erschließung | 11 |
| 2.5 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 3 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 12 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung, Erdgeschossfußbodenhöhe | 13 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 3.4 | Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen | 14 |
| 3.5 | Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden..... | 15 |
| 3.6 | Von Bebauung freizuhaltende Flächen..... | 15 |
| 3.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen, Baumerhalt..... | 16 |
| 3.8 | Geh., Fahr- und Leistungsrechte..... | 16 |
| 4 | ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN | 16 |
| 4.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen..... | 16 |
| 4.2 | Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen..... | 17 |
| 4.3 | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte..... | 17 |
| 4.4 | Einfriedungen..... | 18 |
| 4.5 | Außenantennen..... | 18 |
| 4.6 | Kfz-Stellplatzverpflichtung | 18 |
| 5 | HINWEISE | 19 |
| 6 | UMWELTBERICHT..... | 19 |
| 7 | AUSGLEICHVERPFLICHTUNG AUF LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN | 19 |
| 8 | BODENORDNUNG..... | 20 |
| 9 | KOSTEN..... | 20 |
| 10 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 20 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Insel Reichenau liegt im westlichen Teil des Bodensees, dem sog. Untersee. Überregionale Bedeutung hat sie insbesondere durch die einzigartige Verbindung einer historischen Kulturlandschaft mit einer intensiv betriebenen Landwirtschaft erhalten. Aufgrund der religiösen und kulturellen Bedeutung im Mittelalter vor allem durch das Benediktinerkloster Mittelzell wurde die Insel Reichenau im November 2000 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Auch aufgrund dessen erfreut sich die Insel in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Tourismus größter Beliebtheit.

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 einhergehen kann. Die Gemeinde Reichenau hat daher im April 2014 ein Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau beschlossen, in dem 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 (2020)) auf der Insel aufgestellt. Anlass hierfür waren jeweils verschiedene Bauanfragen bzw. Bauanträge, die dem Entwicklungskonzept der Gemeinde entgegenstehen würden. Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes sind Aussagen über eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontextes sowie Aussagen zu Grünzäsuren und Sichtbeziehungen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält ferner Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

Für den Bereich „Kessler“ im Ortsteil Oberzell nördlich der Oberzeller Straße hat die Gemeinde zwischenzeitlich drei Anfragen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie einen Bauantrag zum Umbau einer gewerblich genutzten Halle in ein Wohngebäude erhalten. Der vorliegende Bauantrag wurde bereits genehmigt. Die weiteren Anfragen sollen nun mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts überprüft und in Einklang gebracht werden. Das Entwicklungskonzept als informelle Planung ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zur Sicherung des Planungswillens der Gemeinde soll der Bebauungsplan „Kessler“ aufgestellt werden, um zu klären, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude oder Erweiterungen verträglich sind.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, den Vorgaben der Raumordnung sowie dem Bodenseeleitbild hat die Gemeinde Reichenau für die Abgrenzung des Bebauungsplans „Kessler“ am 25.06.2018 eine Veränderungssperre erlassen.

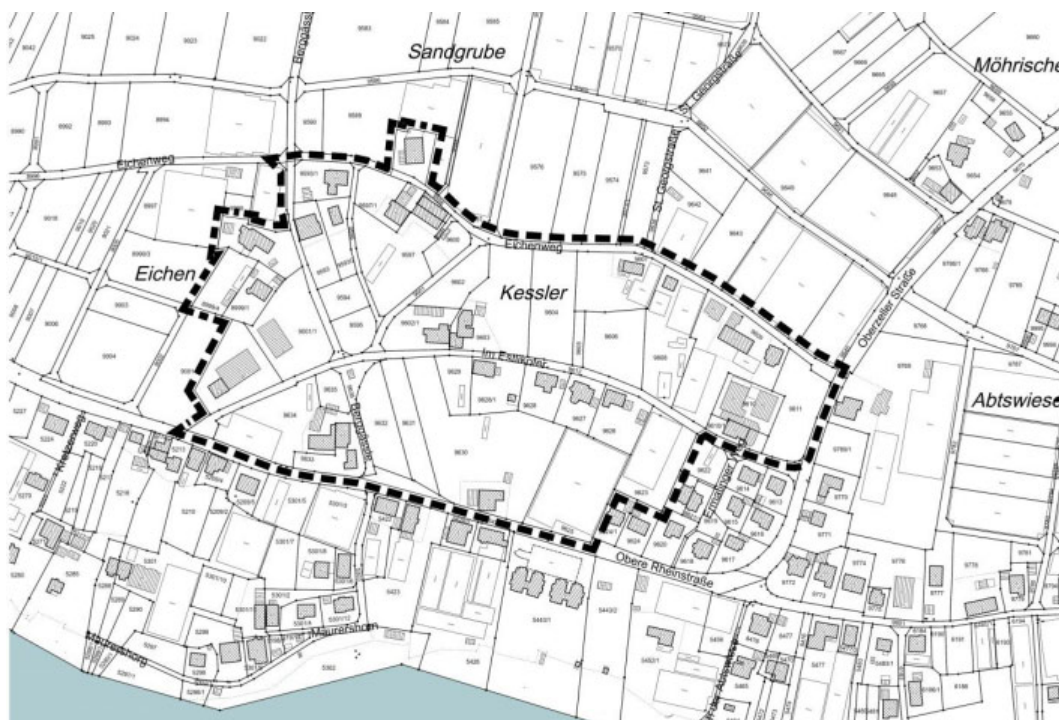
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kessler“ sollen dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung grünordnerischer und denkmalschützerischer Belange
- Sicherung und Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzepts
- Sicherung eines harmonischen Ortsbild durch gestalterische Vorgaben

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

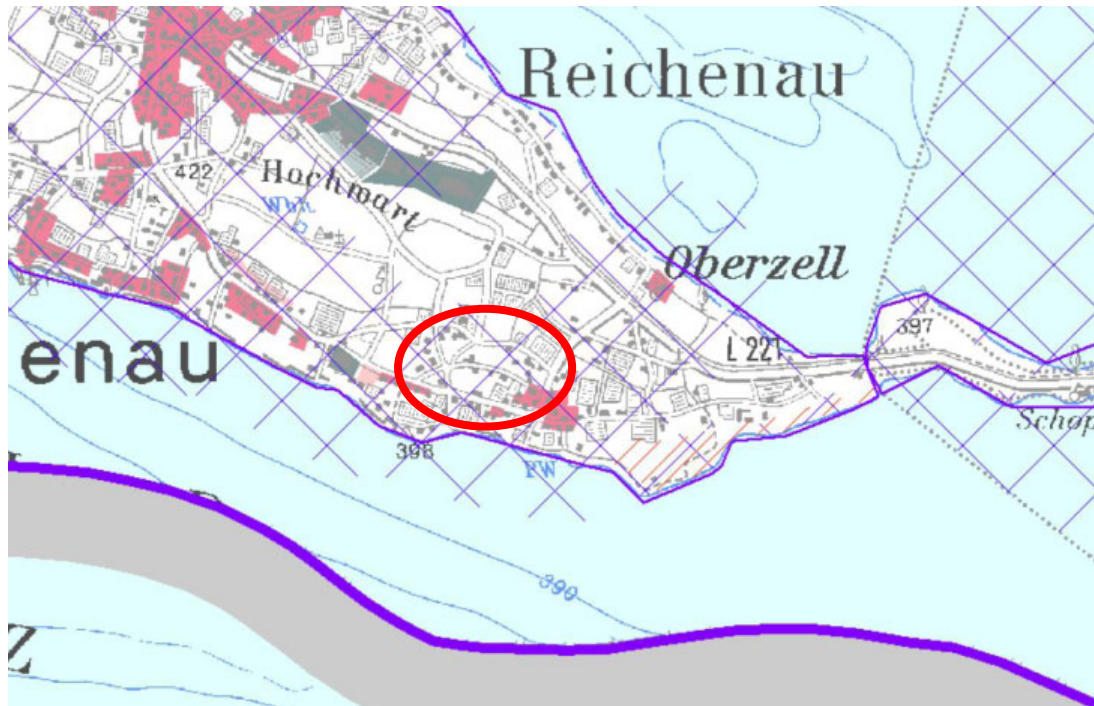
Das Plangebiet liegt im Südosten der Insel Reichenau im Bodensee zwischen der Oberen Rheinstraße im Süden und dem Eichenweg im Norden sowie der Oberzeller Straße im Osten und der Bebauung der Straße „Berggässle“ im Westen. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 7,5 ha.

Das Plangebiet liegt seeabgewandt, daher sind durch das Plangebiet keine Schutzgebiete, wie z.B. Wasserschutzgebiete, Biotope, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete betroffen. Durch die erhöhte Lage liegt das Plangebiet auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀).



Abgrenzungslageplan Bebauungsplan „Kessler“ - ohne Maßstab

1.3 Regionalplan



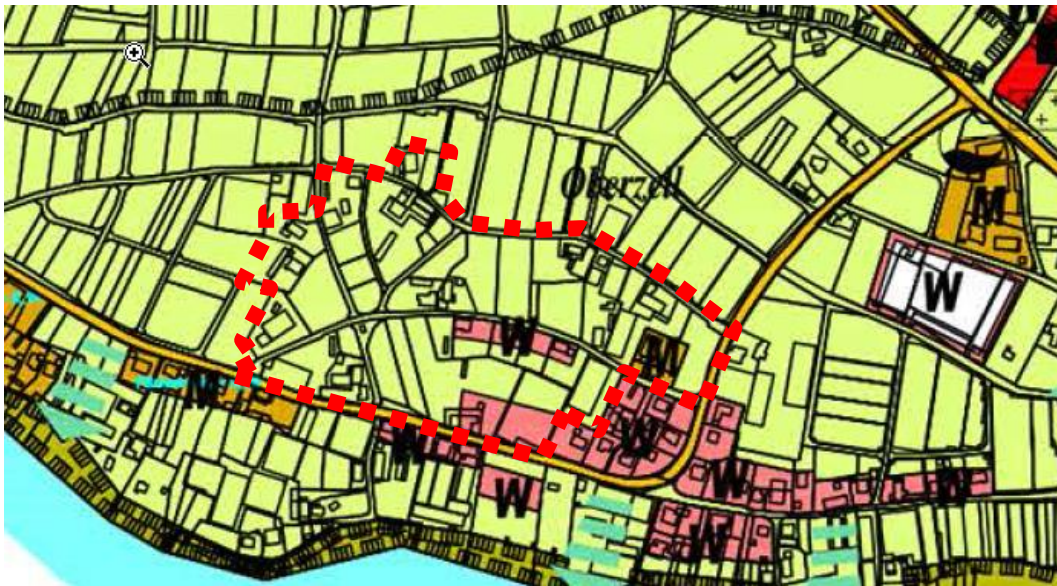
Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee für den Bereich der östlichen Insel Reichenau, ohne Maßstab

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung am 10. Februar 2009 beschlossen, das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee einzuleiten. Derzeit sind für die Gemeinde Reichenau die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Der Regionalplan 2000 wurde am 18. Dezember 1995 als Satzung beschlossen; die Grundsätze und Ziele des genehmigten Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.

Die Gemeinde Reichenau im Teilraum Konstanz ist im Regionalplan 2000 selbst nicht als Gemeinde mit Eigenentwicklung aufgeführt, jedoch hat sie im Inselbereich nur Flächenreserven für den Eigenbedarf. Ein Siedlungsbereich ist für die Gemeinde nur auf dem Festland in direkter Lage zum schienengebundenen ÖPNV denkbar (PS 2.2.3).

1.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau sieht für einen Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen vor. Kleine Teilflächen entlang der Straße „Im Estlikofer“ und der Oberen Rheinstraße werden als Wohnbauflächen dargestellt. Ein kleiner Bereich um einen bestehenden Gewerbebetrieb (Autohaus) ist als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit ungefähre Abgrenzung des vorliegenden Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan setzt mehrere Allgemeine Wohngebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiete insbesondere im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets fest und ist daher für den größten Teil des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert, so dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan bis zum Satzungsbeschluss gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

1.6 Verfahrensablauf

- | | |
|------------------------|--|
| 17.10.2016 | Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kessler“. |
| 15.10.2018 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 22.11. - 21.12.2018 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 03.02.2020 | Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung |

der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

- 14.12.2020 Ergänzende Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
- 01.02. –
02.03.2021 Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 07.06.2021 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kessler“ als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Historische Entwicklung

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, z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung 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 verdichteten 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.

Neben den historischen Kirchengebäuden, Burgen, Schlössern und Herrenhäusern werden gem. Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg als typische Gebäudeformen auf der Insel Reichenau die Rebbauernhäuser genannt - in der Regel zweigeschossige, frei stehende Einzelgebäude. Die Erdgeschosse der großen Gebäude waren für gewöhnlich Lagerräumen, Räumen für die Wirtschaftsnutzung oder Stallungen vorbehalten. Wohnnutzungen befanden sich in den Obergeschossen. Freistehende Scheunen gab es vor dem 19. Jahrhundert fast nicht und auch danach wurden nur wenige freistehende Scheunen gebaut. Teilweise sind die Rebbauernhäuser auch als Doppelhäuser konzipiert oder wurden in späteren Jahren zu Doppelhäusern umgebaut. Die sog. Fischerhäuser wurden teilweise auch eingeschossig ausgebildet, einige Herrenhäuser dreigeschossig. Hauptsächlich an den Uferwegen und den Zufahrten zu den Schiffsanlegestellen entstanden auch einige Reihenhäuser. (Aus: Arbeitsheft 8 Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Die Hauslandschaft der Reichenau, ihre Herrensitze und Nonnenhäuser, S. 95 ff).

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.

2.2 Entwicklungskonzept

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, denn gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen.

Einen Schwerpunkt des 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.

Grundlagen des Entwicklungskonzepts bilden unter anderem auch die Vorgaben der Raumordnung und das Bodenseeleitbild. Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist der Inselbereich der Gemeinde 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 eingeräumt, der nach den Vorgaben der Landesregierung bei jährlich ca. 0,5 % (Stand 2008) bzw. 0,3 % (Stand 2014) der Bevölkerung liegt. Das Entwick-

lungskonzept führt auf, dass das – ausgehend von 3.535 Einwohnern im Jahr 2008 – einem Zuwachs von ca. 250 Einwohnern in 20 Jahren entspricht. Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt wären dies ca. 62 Gebäude (Entwicklungskonzept Kapitel 3, S. 36).

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. 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.

Auf Basis der übergeordneten Vorgaben werden im Entwicklungskonzept 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 nahezu erreicht ist.

Der im Entwicklungskonzept errechnete Zuwachs an Gebäuden entsprechend einer Gemeinde mit Eigenentwicklung (für den Inselbereich) soll nicht in neuen Baugebieten, sondern in Baulücken und behutsamen Abrundungen untergebracht werden. Baulücken auf der Insel Reichenau werden dabei individuell geprüft, da nicht jeder etwas geringere Abstand zwischen zwei Gebäuden automatisch eine Baulücke darstellt. Vielmehr müssen auch z.B. naturräumliche Besonderheiten, Bebauungszusammenhänge, Sichtbeziehungen oder Belange des Denkmalschutzes in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Das Entwicklungskonzept hat daher Siedlungszusammenhänge genau untersucht. Unterschieden wird 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.“

Für den östlichen Teil der Oberen Rheinstraße zwischen der Straße „In der Abtwiese“ und der Bebauung am Hasenhof zeigt sich in historischen Plänen ganz deutlich der Streusiedlungscharakter der Insel.



Katasterplanausschnitt 1876, aus: Entwicklungskonzept Kapitel 3.6, Seite 64

In den letzten Jahren hat sich der Streusiedlungscharakter teilweise – insbesondere südlich der Oberen Rheinstraße – zu kleineren Siedlungszusammenhängen entwickelt. Zwischen kurzen Reihen von ca. 4 bis 8 Gebäuden sind größere Lücken, die in vielen Bereichen eine sehr gute Sicht auf den Bodensee und das schweizerische Ufer freigeben. Entwicklungsziele für den Bereich Obere Rheinstraße sind insbesondere die Freihaltung von Sichtbeziehungen, die Freihaltung von Grünzäsuren und ein Verhindern des Zusammenwachsens der kurzen Gebäudereihen, die noch an die ursprüngliche Streusiedlung erinnern. Abrundungen und Baulücken werden daher nur an denjenigen Stellen ergänzt, wo ein Zusammenwachsen von Baureihen nicht befürchtet wird.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans werden in der Straße Im Estlikofer, im Eichenweg und im nördlichen Teil des Berggässles drei Siedlungssplitter dargestellt. Für die seeabgewandte bzw. nördliche Seite der Oberen Rheinstraße wird im Entwicklungskonzept eine Zäsur dargestellt, die verdeutlicht, dass ein Zusammenwachsen von angrenzenden Siedlungsbereichen und Splittern ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Ganz deutlich wird ausgesagt, dass eine weitere Wohnbebauung auf der seeabgewandten Straßenseite unterbleiben soll. „Die sehr aufgelockerte Baustruktur mit kleinen Siedlungssplittern um die Wege Berggässle, Im Estlikofer und dem Eichenweg vertragen keine weitere Verdichtung; diese würde zwangsläufig zum Zusammenwachsen dieser Splitter führen und damit den Zielen des Entwicklungskonzepts zuwiderlaufen.“ (Entwicklungskonzept Kapitel 3.6 „Obere Rheinstraße“, S. 69)



Auszug aus dem Entwicklungskonzept, Konzept zur Siedlungsentwicklung S. 40



Legende zum Entwicklungskonzept – Siedlungsentwicklung

2.3 Allgemeine Plankonzeption

Gemäß Entwicklungskonzept ist keine zusätzliche Bebauung außerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. außerhalb der dargestellten Siedlungssplitter vorgesehen. Das Entwicklungskonzept als informelles Planinstrument hat jedoch nicht die Bearbeitungstiefe eines Bebauungsplans und zeigt auf konzeptioneller Ebene die zukünftigen Perspektiven auf. Mit den Abgrenzungen der Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter im Entwicklungskonzept wird demzufolge kein Innenbereich gem. § 34 BauGB definiert.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundsätze des Entwicklungskonzeptes grundsätzlich angewandt. Die Besonderheit der Siedlungsstruktur mit dem historischen Streusiedlungscharakter soll weiterhin deutlich erkennbar bleiben. Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen. Im Plangebiet werden daher lediglich vier zusätzliche Bauplätze (Flurstück Nr. 9608 Eichenweg, Flurstück 9597/1 Eichenweg, Flurstück 9634 Berggässle und Flurstück 8999 Berggässle) innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs oder in Form von behutsamen Abrundungen ermöglicht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden einige Anregungen von Bürger zu weiteren Bauflächenausweisungen vorgetragen. Der Gemeinderat hat diese eingehend geprüft, sieht aber nur in einem Fall die Möglichkeit diesen Anregungen nachzukommen. So wurde auf dem Grundstück 9634 im Berggässle eine weitere Baumöglichkeit im Mischgebiet M11 zugelassen, die sich vom Berggässle aus gesehen hinter dem Gasthaus Fischerstube auf einer Fläche befindet, die ohnehin bereits durch Nebengebäude weitgehend versiegelt ist.

Die durch den Bebauungsplan geschaffenen Baumöglichkeiten stellen eine angemessene Ergänzung des Bestandes dar. Aufgrund der seeabgewandten Lage sind im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe keine besonderen Sichtbeziehungen oder Grünzäsuren zu berücksichtigen.

Laut Entwicklungskonzept bestehen Siedlungssplitter aus in der Regel nicht mehr als vier Gebäuden (EK Kapitel 3, Seite 37). Die beiden im Entwicklungskonzept im Berggässle und dem Eichenweg dargestellten Siedlungssplitter bestehen aus jeweils vier Gebäuden. Der Siedlungssplitter östlich und westlich des Berggässles wurde bereits mit einem Gebäude in 2. Reihe (Eichenweg 25 a) in den Jahren 2009/2010 erweitert, so dass hier bereits ein kleinerer Siedlungszusammenhang im Bestand vorliegen könnte. Durch den geringen Abstand (ca. 32 m) zwischen den Gebäuden Eichenweg 23 und Eichenweg 25 wird im planungsrechtlichen Sinne davon ausgegangen, dass hier eine Baulücke vorliegt. Daher soll an dieser Stelle ein weiteres Gebäude ermöglicht werden.

Bei bestehenden Gebäuden wurden die Baufenster so um die Gebäude gezogen, dass 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 verschiedenen Stellen auch bestehende Einzelgebäude, die gewerblich oder zum Wohnen genutzt werden im Bebauungsplan als Bauflächen festgesetzt. Dies sind vor allem die teilweise gewerblich genutzten Gebäude am Berggässle bzw. im westlichen Bereich „Im Estlikofer“, aber auch die Gebäude im östlichen Teil des Eichenwegs. 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.

Die im Entwicklungskonzept vorgesehene Zäsur – dargestellt durch schwarze Balken – wird zwischen der Bebauung an der Oberen Rheinstraße und Im Estlikofer durch die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden, hauptsächlich gewerblich oder durch Gaststätten genutzten Gebäude Berggässle 1 und 3 und Im Estlikofer 24 und 26 – 26 b ist eine Zäsur hier schwierig. Jedoch werden die ausgewiesenen Flächen hier auf den Bestand begrenzt. Erweiterungen sollen hier nur in untergeordnetem Maß möglich sein.

2.4 Erschließung

Die Grundstücke sind gemäß den Anforderungen des Entwicklungskonzeptes bereits verkehrlich erschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an bestehende Leitungen gewährleistet. Zusätzliche Leitungen sind nicht notwendig.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits durch Wohnnutzung geprägten Bereiche im Bebauungsplan-gebiet werden für bestehende Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter 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.

Auf der gesamten Insel 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.

Wie bei landwirtschaftlichen Betrieben gibt es auf der Insel Reichenau ebenso für Gewerbebetriebe die Besonderheit, dass Wohnen und Arbeiten nah aneinander grenzen, da auch im gewerblichen Bereich Eigentümer in der Regel sehr nah am Betrieb wohnen. Für einige Bereiche, die bereits durch gemischte Nutzungen geprägt sind, wie z.B. eine Schank- und Speisewirtschaft am Berggässle, ein Lebensmittelvertrieb im westlichen Im Estlikofer und ein Autohaus im östlichen Im Estlikofer werden daher Mischgebiete festgesetzt. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten – auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten – ausgeschlossen. Tankstellen werden aufgrund der abgelegenen Lage und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zugelassen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen wie z.B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu verhindern.

Das Gebäude Im Estlikofer 24 ist ursprünglich als privilegiertes bzw. teilprivilegiertes Vorhaben im Außenbereich entstanden. Der Gemeinderat hat im Rahmen eines Bauantragsverfahrens intensiv diskutiert, ob er hier eine gewerbliche Nutzung zulassen will und hat diesem Vorhaben schließlich zugestimmt.

Allgemein strebt die Gemeinde an, dass privilegierte oder teilprivilegierte Vorhaben im Außenbereich nicht schleichend für Wohnzwecke umgenutzt werden dürfen (vgl. auch Kap. 2.2 der Begründung des Bebauungsplans). Vorliegend ist aber vor allem bedeutsam, dass die Fläche für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden soll. Auf der Gemarkung der Gemeinde gibt es nur noch wenige freie Gewerbeflächen. Um dem dennoch vorhandenen Bedarf an solchen Flächen Rechnung zu tragen, soll vorliegend eine (teilweise) Wohnnutzung nicht zugelassen werden. Wohnnutzungen können auf den umliegenden Flächen hinreichend verwirklicht werden. Die Beschränkung des Störgrads auf nicht wesentlich störende Betriebe belegt keinesfalls, dass die Gemeinde

tatsächlich eine Mischnutzung anstrebt, sondern dass Konflikte mit der umliegenden Bebauung vermieden werden sollen.

Aus diesen Gründen wurde das entsprechende Grundstück als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt und außerdem auch das sog. Betriebswohnen, also Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Nur so kann planungsrechtlich gewährleistet werden, dass keinerlei Wohnungen errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung entspricht auch der vorhandenen und genehmigten Nutzung. Zudem wurde in der Vergangenheit auch gegenüber dem Eigentümer deutlich kommuniziert, dass keine Umnutzung zu Wohnungen stattfinden soll.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, welche im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO (also einem Mischgebiet) entsprechen. Diese Einschränkung wird insbesondere zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung getroffen. Außerdem würde ein „normales“ Gewerbegebiet sich nicht in den vorhandenen örtlichen Charakter einfügen.

Wie bereits in den Mischgebieten werden, aus gleichen Gründen auch im eingeschränkten Gewerbegebiet Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da von diesen Betrieben erhebliche Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können, die gerade im Hinblick auf die umgebenden Gebiete zu Konflikten führen könnten.

3.2 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. Zukünftige Gebäude sollen sich harmonisch in den Bestand einfügen.

Die bestehenden Gebäude haben in der Regel zwei Vollgeschosse, so dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2, in den Mischgebieten MI1 und MI2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt werden. Aufgrund der unterschiedlichen bestehenden Gebäude werden im WA1, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) und in den Mischgebieten MI1 und MI2 maximale Gebäudehöhen von 11,0 m festgesetzt, im WA2 maximale Gebäudehöhen von 12,50 m. Die größeren Gebäude haben durch ihre größeren Kubaturen bereits eine gewisse städtebauliche Präsenz, die auch bei einem eventuell geplanten Ersatzbau oder Umbau beibehalten werden kann.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4. Diese Festsetzung entspricht 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 Mischgebiet MI1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, im MI2 eine GRZ von 0,6. Die unterschiedlichen Kennziffern ergeben sich aus den bestehenden Situationen. Das bestehende Autohaus nutzt das vorhandene Gelände bereits sehr gut aus, dies soll in der weiteren Entwicklung berücksichtigt werden. Die Gebäude des Mischgebiets MI1 und des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) im westlichen Teil von Im Estlikofer bzw. im Berggässle zeichnen sich bereits durch umgebende Freiflächen aus, die ihrerseits gute Sichtbeziehungen in alle Richtungen ermöglichen und ebenfalls den typischen Streusiedlungscharakter der bestehenden Bebauung widerspiegeln. Die GRZ von 0,5 fügt sich insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten gut in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Die Erdgeschosshöhe EFH (Oberkante Rohboden EG) darf max. 0,5 m über der im

Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) liegen. Hiermit 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 das Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 8999/1 im Berggässle nicht direkt an einer Straße liegt, wurde der hierfür maßgebliche Bezugspunkt (BZP) auf der Verkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

Da Grundstücke (z.B. Eckgrundstücke) auch an zwei Verkehrsflächen liegen können wurde klargestellt, dass dann die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich ist.

Da es bereits einige wenige Gebäude gibt, die diese festgesetzten Höhen 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.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Festsetzung der Bauweise werden die auf der Insel Reichenau üblichen Gebäudestrukturen – freistehende Einzel- oder Doppelhäuser – festgesetzt. So soll gewährleistet werden, dass der typische Streusiedlungscharakter mit zum Teil größeren Einzelgebäuden erhalten bleibt. Langgestreckte Reihenhäuser würden dem ortstypischen Charakter der Insel widersprechen und – je nach Lage – Sichtbeziehungen einschränken.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Durch einzelne Baufenster soll der für die Insel typische Streusiedlungscharakter betont werden. Die privaten Grundstücke sind dabei teilweise sehr groß, was dazu führt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nicht auf allen Grundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ausgenutzt werden kann. Einschränkend gilt dann jeweils die strengere Festsetzung – also insbesondere das Baufenster, wenn die GRZ großzügiger ist. Beispielsweise gilt dies für die kleine Baureihe südlich der Straße Im Estlikofer (Im Estlikofer 9, 11, 13 und 15). Die Baufenster haben zum Teil deutliche Erweiterungsspielräume, dennoch kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich eine GRZ von ungefähr 0,3 verwirklicht werden. Begründung hierfür sind die städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts und die Freihaltung von landwirtschaftlichen Flächen. Gerade die großen Freiflächen sind für die Insel Reichenau bezeichnend. Eine weitere bauliche Entwicklung der Hauptgebäude in die Gärten oder rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen wird nicht befürwortet.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge oder Eingangs- und Terrassenüberdeckungen um max. 1 m zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und 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 Kfz- und Fahrradstellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig, um hier einen gewissen Spielraum in Lage und Stellung zu ermöglichen.

Lediglich auf zwei Grundstücken werden Flächen ausschließlich für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen, um bestehende bzw. neu geplante Stellplätze zu ermöglichen (Im Estlikofer 24, Berggässle). Auf diesen Flächen sollen jedoch dem Entwicklungskonzept entsprechend keine Gebäude, also auch keine Garagen, entstehen können, um weiterhin Sichtbeziehungen zu ermöglichen und die umgebenden Frei- und Grünflächen zu betonen. Da diese Flächen gut einsehbar und exponiert liegen, 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.

Da Carports planungsrechtlich nicht genau definiert sind, wurden Carports definiert als überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite eine geschlossene Wand aufweisen dürfen (z.B. dadurch dass Sie an das Hauptgebäude angebaut werden). Dadurch soll verhindert werden, dass Carports durch Zubauen von Seitenwänden schleichend zu Garagen umgebaut werden.

Da die Gemeinde es generell begrüßt, wenn der ruhende Verkehr möglichst wenig in Erscheinung tritt und damit das Ortsbild verbessert, wird im gesamten Plangebiet die Möglichkeit eröffnet Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zuzulassen.

3.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die festgesetzte Anzahl von maximal 3 Wohnungen pro Einzelhaus und jeweils max. 3 Wohnungen pro Doppelhaushälfte in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 stellen 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.

3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen Flächen der Sichtdreiecke, soweit Sie nicht Verkehrsflächen sind, als von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese sind von jeglichen sichtbehindernden baulichen Anlagen (z.B. Bebauung, Einfriedigung) oder Bepflanzung von mehr als 60 cm Höhe freizuhalten. Hochstämmige Bäume sind innerhalb der Sichtflächen zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

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

Um im Plangebiet 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.

Da wie oben beschrieben Tiefgaragen generell zulässig sein sollen, wurde geregelt, dass in den Untergrund eingebundene Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen sind. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten. Damit soll gewährleistet werden, dass auch Tiefgargendächer nicht als bebaute sondern als Grünflächen in Erscheinung treten und aufgrund der festgesetzten Substratstärken auch ein Mindestmaß an Bepflanzungen aufnehmen können.

Die Festsetzungen zur Gliederung von Kfz-Stellplatzflächen 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.

Um die Qualität der Begrünung auch dauerhaft zu gewährleisten, wurde geregelt, dass die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung versehenen Bäume zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen sind.

3.8 Geh., Fahr- und Leistungsrechte

Um für das bereits bestehende Gebäude Berggässle 5, das sich in zweiter Reihe befindet die Erschließung zu sichern, wurde in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Textlich wurde dazu geregelt, dass dieses von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten und die Zugänglichkeit der Fläche zu gewährleisten ist.

4 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.

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Gebäude / Fassade

Die Regelungen zu Balkonen dienen der Wahrung der Gebäudeproportionen und der Unterstützung eines ruhigen und harmonischen Gesamteindrucks. 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, ortstypisches und einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten. Die Farbgestaltung mit Farben die einen Hellbezugswert ≤ 85 aufweisen

soll dazu beitragen, dass keinen grellen, leuchtenden oder reflektierenden 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 teilweisen 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.

4.2 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. Daher sollen die Dächer von freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen in Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe dem jeweiligen Hauptgebäude angepasst werden.

Zusätzlich dürfen freistehende und an das Gebäude angebaute Carports und Nebenanlagen auch mit einem Flachdach oder flachgeneigten Dach bis max. 5° Dachneigung versehen werden, wenn das Dach dauerhaft mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm begrünt wird. Für Garagen ist dagegen ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach nur möglich, wenn diese an das Hauptgebäude angebaut ist und die Fläche begrünt wird, sofern sie nicht als Terrasse genutzt wird.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind im gesamten Plangebiet für Dacheindeckungen nicht zugelassen, da es sich hier nicht um ortstypische Dacheindeckungsmaterialien handelt.

4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte

Auf den Baugrundstücken 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. Um die derzeit in Mode gekommenen Schottergärten, die weder einen gestalterischen noch einen ökologischen Beitrag zum Ortsbild leisten, zu vermeiden, wurde geregelt, dass Schotter, Kies oder ähnliche Materialien auf max. 10% der Grundstücksfläche zu beschränken sind.

4.4 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 sollen im Wesentlichen frei gehalten werden. Einfriedungen sind daher nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Zum Erhalt eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes und aus gestalterischen Gründen werden ebenfalls Festsetzungen für Sockelmauern und den Ausschluss bestimmter Materialien getroffen.

4.5 Außenantennen

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.

4.6 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 im Plangebiet 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 Ausbauzustand 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 HINWEISE

Den planungsrechtlichen Festsetzungen sind einige Hinweise beigefügt, die zwar selbst keinen Festsetzungscharakter haben, die aber auf wichtige Aspekte z.B. aus dem Fachrecht oder auf Dinge aufmerksam machen, die evtl. beim Bauantrag zu berücksichtigen sind, oder von denen der Bauherr zumindest Kenntnis haben sollte. Folgende Hinweise wurden aufgenommen:

- Hinweis auf die Möglichkeit eines Pflanzgebotes durch die Gemeinde
- Allgemeiner Hinweis zum Denkmalschutz bzgl. Bodenfunde
- Hinweis auf historische Bebauung der Insel Reichenau
- Artenschutzrechtlicher Hinweis zu Baumfällungen
- Allgemeine Hinweis zum Bodenschutz
- Hinweise zur Geotechnik
- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen
- Hinweis auf Einhaltung der Sichtfelder an Grundstückszufahrten
- Hinweis zum Schmutzwasser und Betriebswasseranlagen
- Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten
- Hinweis zur Ausgleichsverpflichtung auf landwirtschaftlichen Flächen.

6 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im sog. Regelverfahren aufgestellt, d.h. in einem zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird durch das Planungsbüro faktorgrün aus Freiburg erarbeitet. Der Umweltbericht wird der Begründung als eigenständiger Teil beigefügt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird hiermit verwiesen.

7 AUSGLEICHVERPFLICHTUNG AUF LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN

Nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Freistellung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB auch für bereits nach § 35 BauGB bestehende Baurechte (so BVerwG, Beschl. v. 20.03.2012 – 4 BN 31/11, juris Rn 3; ebenso Brügelmann/Gierke, 109. EL Januar 2019, BauGB § 1a Rn. 175, Rn. 178; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20.05.2003 – 4 BN 57/02, juris Rn. 27). Somit fallen auch nach § 35 BauGB bestehende Baurechte unter § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Ein Ausgleich ist damit auch insoweit auf Planungsebene nicht erforderlich. Da auch im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf § 35 BauGB abzustellen ist, begründet die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen keine zusätzlichen Baurechte. Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen ist ergänzend auf § 35 BauGB abzustellen. Daher sind Eingriffe durch bauliche Anlagen auf festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen bei der Vorhabenzulassung abzuhandeln. Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bauleitplanung ist in § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu ent-

scheiden. Bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB ist kein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten; vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97 –, juris Rn. 10: „Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB sagt als solche über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, weder positiv zulassend noch negativ ausschließend etwas Abschließendes aus.“; ähnlich EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 148a. Damit dürfte der Eingriff bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB nicht im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG „auf Grund“ der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sein, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen auch bei Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten ist. Jedenfalls werden auch nach der eindeutigen Rechtsprechung auch Baurechte nach § 35 BauGB von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erfasst.

8 BODENORDNUNG

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

9 KOSTEN

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.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | | |
|---|-----|------|----|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. | 7,48 | ha |
| davon: | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 1,81 | ha |
| Mischgebiet | ca. | 0,66 | ha |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | ca. | 0,13 | ha |
| Private Grünflächen | ca. | 0,67 | ha |
| Öffentliche Grünflächen | ca. | 0,02 | ha |
| Flächen für die Landwirtschaft | ca. | 3,52 | ha |
| Verkehrsflächen (Straße, landwirtschaftliche Wege) | ca. | 0,67 | ha |

Reichenau, den _____

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den _____

fsp.stadtplanung

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

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Der Planverfasser

Bekanntmachung / Inkrafttreten: _____