GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „Felchenweg"

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Reichenau hat beschlossen, für den Bereich „Felchenweg" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan schließt die Entwicklungssatzung „Bruk" ein. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Anlass für den vorliegenden Aufstellungsbeschluss ist ein Bauantrag auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3453 bis 3455, 3456/1, 3457, 3459 bis 3464, 3468 und 3469, sowie 3482/1 für die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten, zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten, drei Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten sowie 24 Tiefgaragenstellplätze, 27 oberirdische Stellplätze und bei den seenahen Doppelhäusern 12 Carports. Insgesamt sollen damit 28 Wohneinheiten realisiert werden. Die Bebauung soll über die Markusstraße und den Felchenweg erschlossen werden.
Nach dem gemeindlichen Entwicklungskonzept liegen die geplanten Gebäude mit Ausnahme des nordöstlichen Gebäudes außerhalb der festgelegten Siedlungszusammenhänge bzw. städtebaulich unbedenklichen Abrundungen in zu erhaltenden Freiflächen. Mit der Bebauung würden Siedlungsteile zusammenwachsen, was städtebaulich unerwünscht ist.

Als Gebäude werden drei Typen vorgeschlagen, die jeweils mehrfach wiederholt werden. Unabhängig vom Standort würde diese Addition gleicher Gebäudetypen nach den Zielen des Entwicklungskonzepts im Kontext des Weltkulturerbes kritisch beurteilt. An den Stellen auf der Insel, wo solche Additionen gleicher Gebäude vorhanden sind, werden diese als Fehlentwicklung eingeschätzt. Die Verhinderung des Zusammenwachsens der bislang getrennten Siedlungsbereiche genügt aus Sicht der Gemeinde jedoch bereits, um die geplante Bebauung nicht zuzulassen.

Da das Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude verträglich sind. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

II. Abgrenzung des Planungsgebiets

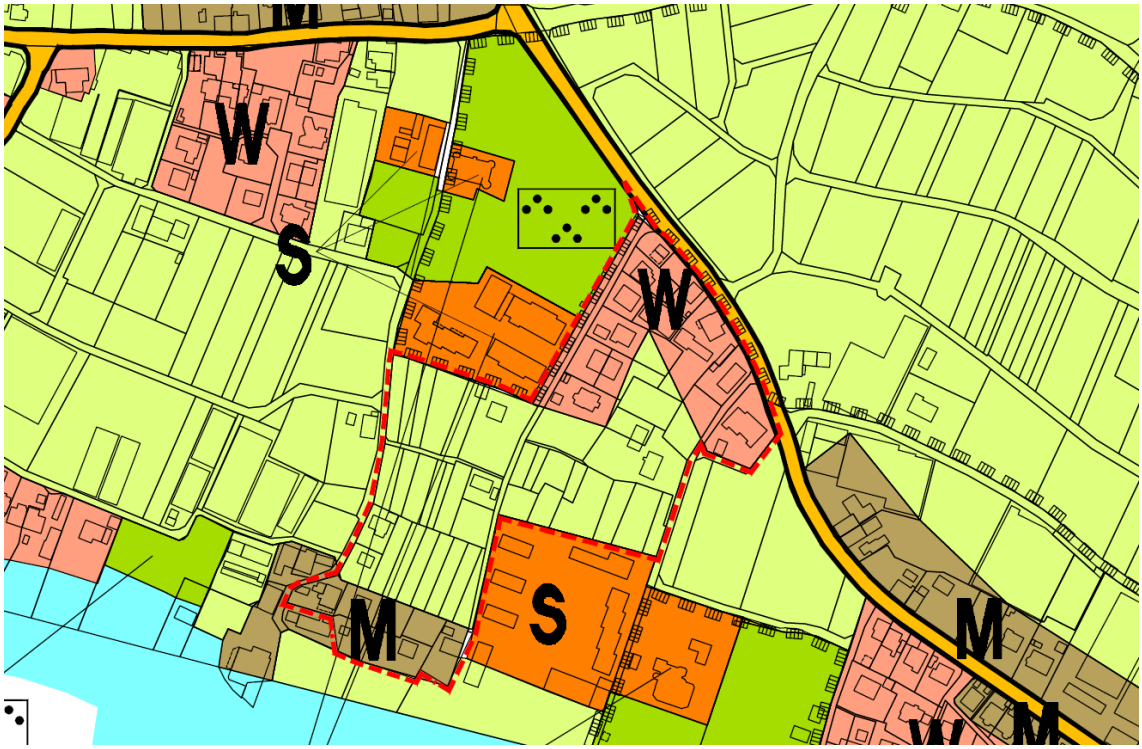
Das Gebiet wird begrenzt durch den Felchenweg und das Grundstück Flst. Nr. 3452 (Kath. Familienerholungsheim) im Osten bzw. Süden, die Markusstraße und die Schloßststraße im Westen sowie das dazwischen liegende Grundstück Flst. Nr. 3417/1 (innerhalb des LSG) und den See im Süden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:

III. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wird dargelegt, dass sich die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und Reichenau-Waldsiedlung entfalten soll. Dies kommt bereits durch den Beschluss des Gemeinderates zum Regionalplan 2000 (Hochrhein-Bodensee) zum Ausdruck. Auf der Insel soll nur für den Eigenbedarf eine Wohnbauentwicklung zugelassen werden. Dies findet seinen Niederschlag auch darin, dass auf der Insel im FNP keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im FNP im Nordosten - im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung „Bruk“ - als Wohnbaufläche, im Südwesten in der unmittelbaren Nachbarschaft der Werft als Mischgebiet dargestellt. Die übrige Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



Auszug aus dem FNP 2010

Innerhalb dieser landwirtschaftlichen Fläche befinden sich einzelne Gebäude, die im Bebauungsplan in Bauflächen eingebunden werden sollen, um sie langfristig auch ohne Privilegierung zu sichern. Da es sich nur um einzelne punktuelle Abweichungen handelt, wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

III.1 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau soll lediglich der Eigenbedarf gedeckt werden. Dabei wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre (dem Zeitraum, von dem das Entwicklungskonzept ausgeht) entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern (aus dem Entwicklungskonzept, zum Zeitpunkt 2008). Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt (Größenordnungen, die bereits heute durchschnittlich vorliegen) bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren. Zwischenzeitlich verfolgt das Land Baden-Württemberg das Ziel eines noch sparsameren Umgangs mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch wirksamer einzudämmen und hat deshalb seit 2013 den fiktiven Einwohnerzuwachs auf 0,3 % pro Jahr reduziert. Ausgehend vom Jahr 2014 entspricht dies einem Einwohnerzuwachs von ca. 250 Einwohnern bzw. ca. 82 Gebäuden.

Nach dem Entwicklungskonzept ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Baulücke festgestellt worden. Ansonsten wird keine zusätzliche Bebauung vorgesehen.

IV. Weltkulturerbe

Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner 24. Tagung vom 27.11. bis 02.12.2000 die Insel Reichenau zur Welterbestätte erklärt. Damit hat es die herausragende Bedeutung der Klosterinsel bestätigt.
Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren im frühen und hohen Mittelalter nördlich der Alpen. Als Weltkulturerbe wird hier mit der gesamten Insel eine Kulturlandschaft geschützt, die ein herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt. Die 3 Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeutung.

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

IV.1 Grundstrukturen der Siedlung auf der Reichenau

Die Siedlung auf der Reichenau ist als ein Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen.
Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:
S. 120: „Trotz der in allen Bereichen feststellbaren starken Nachverdichtung aller Reichenauer Siedlungen – 1707 zählte die Insel keine 200 Häuser, 1876 existierten ca. 300 Gebäude – und einer darauf entstandenen Gesamtzahl von ca. 2000 Häusern prägen sich auf der Karte Teile der historischen Siedlungsstruktur sehr wohl durch. (..) Deutlich ins Auge sticht, dass sich zwischen 1707 und 1998 das Grundmuster der Anordnung von besiedelten Flächen und „freiem Feld“ nicht verändert hat.
Die Siedlungen konzentrieren sich in Mittelzell um das Kloster herum und entlang den Uferbereichen im Nordosten, im Süden sowie im Westen der Insel. Das offene Land im mittleren Bereich der Insel bleibt auch 1998 von Siedlungen weitgehend unangetastet.
Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderungen erkennen, die bis heute fortschreibbar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichten sich bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit angelegten und sich bereits seit dem 19 Jhd. immer stärker verdichtenden Streusiedlungen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen lassen, befinden sich im Südosten und im Westen.“

V. Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau“

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das am 28.04.2014 beschlossene Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, Bd. 1 „Siedlung und Landschaft“.

Einen Schwerpunkt dieses Konzepts 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.
Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden. Dafür werden die nachfolgend aufgeführten Ziele verfolgt:

- Der Grundsatz der Eigenentwicklung wird ernst genommen.
- Die Erschließung neuer Baugebiete wird nur noch auf dem Festland vorgenommen.
- Die zukünftige Bebauung auf der Insel wird nur noch innerhalb bestehender Baulücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen zugelassen.
- Privilegierte Bauten, die primär der Unterbringung von Wohnungen dienen, ordnen sich in das Siedlungskonzept ein.
- Siedlungssplitter dürfen dann nicht erweitert werden – auch nicht für privilegierte Bauten -, wenn dadurch ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile gefördert wird und dies im Widerspruch zur inseltypischen Siedlungsstruktur steht.

V.1 Entwicklungskonzept für den Bereich „Felchenweg“

Wesentliche Teile des Planungsgebiets zum Bereich „Felchenweg“ wurden speziell unter dem Kap. 3.7 abgehandelt, das hier zur Begründung auszugsweise wiedergegeben wird:

3.7 Schloss Königsegg

Bestand

Im Mittelpunkt dieses Bereichs liegt das Schloss Königsegg, das mitsamt seinem Park und den Nebengebäuden ein Kulturdenkmal nach § 12 DSchG ist. Seit dem Spätmittelalter sicherte dieser oberhalb des Südufers erbaute Ministerialensitz den Zugang zum Kloster von Süden. Nach den historischen Plänen von 1707 und 1876 standen die Gebäude frei in der Flur.

Schloss Königsegg

Heute wird das Schloss von drei Baugebieten (Bruk, Palmenetter, Mittelzeller Straße/Untere Rheinstraße) eingerahmt, lediglich die großzügige Parkanlage erinnert noch an die ursprüngliche Einzelstellung. Im südlichen Parkabschnitt wurde in den 70er Jahren eine Ferienanlage gebaut, die jedoch durch ihre Zweigeschossigkeit und die starke Eingrünung kaum sichtbar wird.

Schloßststraße 8

Im Anschluss an das „Haus Honsell“, einem großen spätbarocken bzw. frühklassizistischen Walmdachmassivbau am Seeufer wurde eine Ferien- und Bildungsstätte mit einer größeren Gebäudegruppe um eine Grünfläche gebaut.

Haus Honsell“ Markusstraße

Ferien- und Bildungsstätte vom Felchenweg aus

Die aufgezählten Siedlungsteile stehen jeweils in sich abgeschlossen im gärtnerisch genutzten Landschaftsraum in deutlichem Abstand zueinander. Die einzelnen Cluster sollen auch zukünftig nicht zusammenwachsen, auch nicht mit den anschließenden Siedlungsteilen. Dies wird durch den Sichtpfeil zwischen Felchenweg und Hechtweg verdeutlicht.

Ziele

Die Siedlungsteile sollen nicht weiter ausgedehnt werden. Die prägenden, abschirmenden und trennenden Grünstrukturen sollen erhalten werden. In den vorhandenen Bebauungsplangebieten sind noch einige Baulücken vorhanden: Im Bebauungsplan „Palmenetter“ gibt es allein noch 6 unbebaute Grundstücke.

Der Bebauungsplan „Mittelzeller Straße und Untere Rheinstraße“ ist seit dem Beginn der Arbeiten am Entwicklungskonzept begonnen und abgeschlossen worden; in der

hier als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aufgenommenen Fläche nördlich der Oberen Rheinstraße können zwei zusätzliche Häuser errichtet werden.

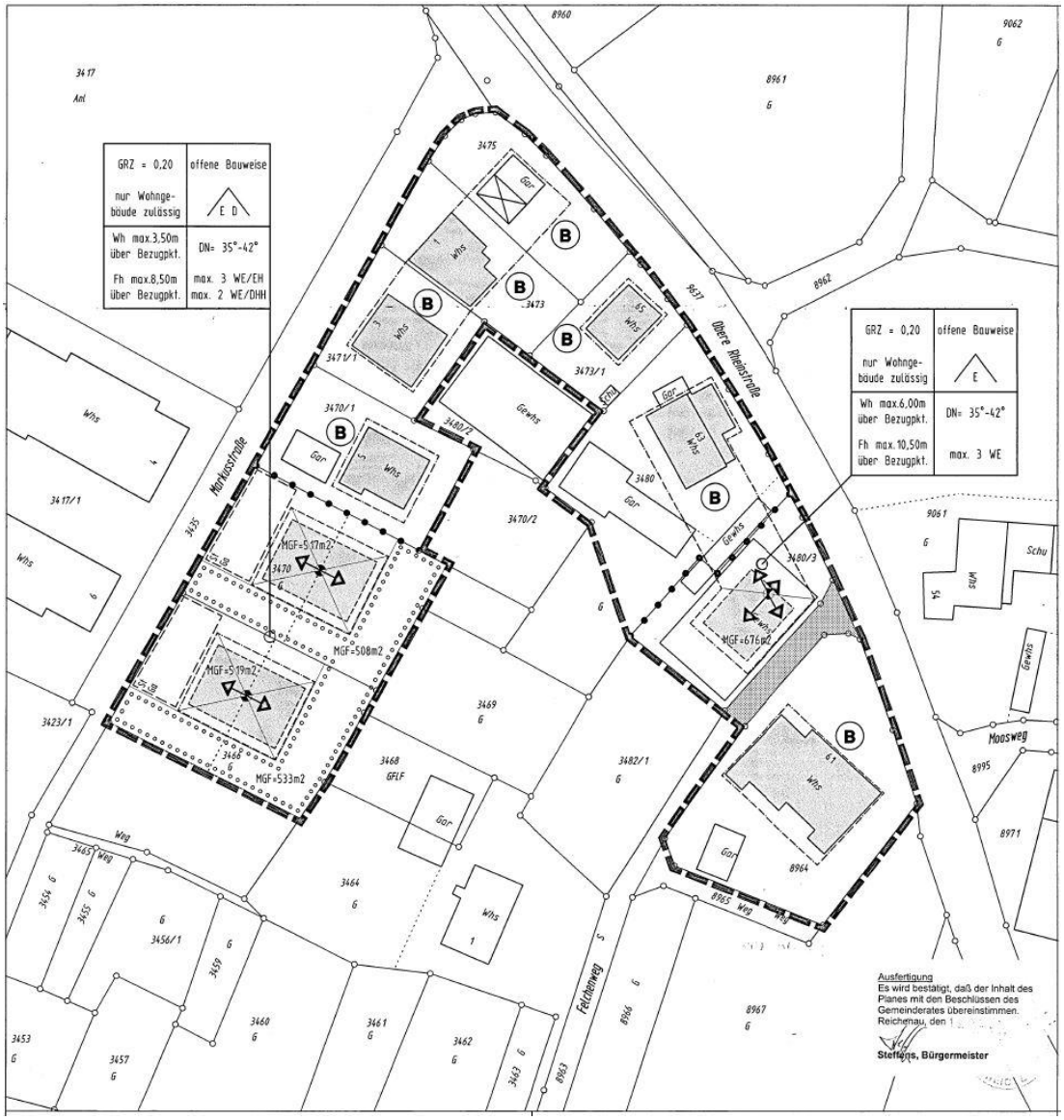
Eine kleine innere Abrundung ist noch ohne Schaden für die Siedlungsstruktur zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 61a und Felchenweg 1 möglich.

Abrundung zwischen Obere Rheinstraße 61a und Felchenweg 1

Bei allen Baumaßnahmen muss beachtet werden, dass der Streusiedlungscharakter erhalten bleibt. Dazu müssen zwischen den Siedlungskernen, kleineren Siedlungszusammenhängen, Hausgruppen und Einzelgebäuden deutliche Zäsuren erhalten werden. Selbst kleine Lücken sind hierbei von Bedeutung.
Ein Zusammenwachsen von Siedlungssplittern und Weilern soll aus o.g. Gründen auch innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets unterbleiben.

VI. Entwicklungssatzung „Bruk“

Am 29.11.1999 hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau die Entwicklungssatzung „Bruk“ beschlossen. Der Plan wurde am 07.04.2000 vom Landratsamt Konstanz genehmigt.



Ziel der Satzung war es, die bisher im Außenbereich befindlichen Grundstücke Flst. Nrn. 3470, 3470/3 und 3466 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.
Die damals vorhandenen Gebäude wurden mit Baugrenzen umzogen. Auf weitere Festsetzungen wurde verzichtet, in der Legende ist lediglich ausgeführt: „Festsetzung des rechtmäßigen Bestands“.
Für die neuen Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 3470, 3470/3 und 3466 wurden u.a. folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Grundflächenzahl 0,2
- Zulässig sind nur Einzel- oder Doppelhäuser
- Wandhöhe (WH): maximal 3,5 m
- Firsthöhe (FH) : maximal 8,50 m
- Bezugspunkt für WH und FH: 50 cm über dem gewachsenen Gelände, im Schnittpunkt der Diagonalen im Baufenster

- Dachneigung: 35° bis 42°
- max. 3 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, max. 2 Wohneinheiten bei Doppelhaushälften.
- Im zeichnerischen Teil waren jeweils ab der Südseite der Baufenster bis zur südlichen Grundstücksgrenze und ab der Ostseite der Baufenster bis zur Grundstücksgrenze eine flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.
- Zwischen Baufenster und Markusstraße waren Flächen für Garagen und Stellplätze vorgesehen. Dabei mussten zwischen der Einfahrt von Garagen oder überdachten Stellplätzen und der Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m eingehalten werden.

Für das mögliche Gebäude in einer Baulücke Flst. Nr. 3480/3 an der Oberen Rheinstraße waren in gleicher Weise differenzierte Festsetzungen vorgenommen. Hier war nur ein Einzelhaus zugelassen, das eine Wandhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,5 m haben durfte mit maximal 3 Wohneinheiten.

Mit dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den einbezogenen Grundstücken nicht beschränkt, sondern im Gegenteil eher erweitert bzw. beibehalten.

VII. Bebauung und Nutzung im neuen Bebauungsplan „Felchenweg“

Bestimmend für das Bild der Reichenau ist sein Streusiedlungscharakter, der die Insel auf weit mehr der Fläche prägt, als die beiden verdichteten Siedlungskerne, Mittelzell und das kleinere Niederzell. Insgesamt ist das gesamte Planungsgebiet noch heute ein Zeugnis für diesen traditionellen Siedlungstypus. Dies trifft auch zu, obwohl es gerahmt wird von der in den 70er Jahren errichteten Ferienanlage im Nordwesten und der Ferien- und Bildungsstätte mit einer größeren Gebäudegruppe um eine Grünfläche im Südosten.

Die überbaubaren Flächen sollen so gesetzt werden, dass eine weitere Verdichtung, die zum Zusammenschluss der bebauten Bereiche bzw. Grundstücke führen könnte, ausgeschlossen ist. An einer Stelle ist die Ergänzung von einem weiteren Gebäude in einer Baulücke dennoch möglich, weil diese Lücke deutlich dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen ist. Diese Lücke ist auch im Entwicklungskonzept enthalten.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Entwurf sind die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Die im Geltungsbereich befindlichen gartenbaulichen Flächen sollen gleichzeitig gesichert und gestärkt werden. Diese Nutzung führt im Regelfall zu keinen Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohnnutzungen. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im WA allgemein zulässig sind.
Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich eine Werft. Wegen der von der Werft ausgehenden Emissionen können im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3448 die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Lärmwerte nicht eingehalten werden. Für dieses Grundstück liegt ein genehmigter Bauantrag vor. Da es darüber hinaus kein zwingendes Planungserfordernis gibt, wurde der mit dem Wohngebäude bebaute Teil des Grundstücks nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Auf Grundstück Flst. Nr. 3417/1 sind nur Stellplätze zugelassen. Dieser Bereich ist Teil eines größeren, nicht in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücks, auf dem sich Mehrfamilienhäuser befinden. Im einbezogenen Teilstück befinden sich bereits heute Stellplätze. Andere Nutzungen – z.B. Nebengebäude oder –anlagen sowie Garagen oder Carports - sollen hier auch zukünftig nicht vorgesehen werden.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem werden die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Gebäude- und die Traufhöhe festgesetzt. Soweit die Bebauung einen Bezug zu Verkehrsflächen hat, werden die Höhen über diesen definiert. Bei den Gebäuden ganz im Süden des Planungsgebiets ist dies nicht möglich (Schloßstraße 13 und 17 sowie Markusstraße 15), hier werden die Höhen in Metern über Normalnull festgesetzt.
Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen. Ausnahmen hiervon sind im Bestand bei An- und Umbauten zugelassen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Damit wird gegenüber der heute durchschnittlich vorhandenen GRZ – diese beträgt 0,20 – eine deutliche Erhöhung vorgenommen. Damit ein harmonisches und dem Status der Welterbestätte angemessenes Ortsbild entsteht, sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur in einem definierten Rahmen bewegen. Dies wird durch die maximale Höhe und die Begrenzung der Grundfläche auf maximal 200 m² erreicht. Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene und ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Planungsgebiet sind heute unterschiedlich große Gebäude vorhanden, in der südwestlichen Hälfte überwiegen kleinere Gebäude, im Nordosten, im Bereich der Entwicklungssatzung „Bruk“ stehen vor allem größere Häuser. Insgesamt sind auch dort nur 3 Gebäude größer als 160 m², wobei eines ein Doppelhaus ist. Die beiden anderen sind Mehrfamilienhäuser, die bereits bei der Aufstellung der Entwicklungssatzung vorhanden waren.

Auf vier Grundstücken (Flst. Nr. 3423/1, 3451/1, 3480 sowie 3475 bzw. 3475/1) kann die GRZ von 0,3 nicht ausgeschöpft werden, da die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist. Bei den Grundstücken Flst. Nr. 3423/1 und 3451/1 sind aufgrund der Lage und der heutigen Grundstücksnutzungen die anrechenbaren Grundstücksteile im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche relativ groß. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind hier aber noch erhebliche Erweiterungen (71% bzw. 80%) möglich. Bei dem Gebäude Schloßstraße 17 (Flst. Nr. 3451/1) ist zu beachten, dass es sich um ein Kulturdenkmal handelt. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziff. X. Die beiden zusammengehörenden Grundstücke Flst. Nr. 3475 bzw. 3475/1 sind relativ klein und bisher nicht bebaut.

Auf Grundstück Flst. Nr. 3480 wird die zulässige Grundflächenzahl leicht unterschritten, es kann eine Grundflächenzahl von 0,28 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erreicht werden. Auf diesem Grundstück befindet sich bereits ein relativ großes Gebäude. Hier greift die Kappungsgrenze von 200 m², so dass nur noch die Differenz gegenüber den bestehenden Gebäudegröße von 181 m² für eine Erweite-

rung zur Verfügung steht. Dies wird im Verhältnis zu den relativ kleineren Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft als angemessen für ein ausgewogenes Ortsbild betrachtet.
Im Bereich der Entwicklungssatzung „Bruk“ greift bei durchschnittlich größeren Grundstücken und größeren Baufenstern die Begrenzung der Grundfläche von 200 m².

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden-, Gebäude- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden.

VII.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

VII.4 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf maximal drei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und möglichst keine Zweitwohnsitze realisiert werden, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen würden. Die Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sehen (siehe unten).

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebietes wesentlich mit. Die Standorte werden nicht festgelegt. Es wird jedoch ein Rahmen geschaffen durch die Vorschriften zur Gestaltung (siehe hierzu auch die Ausführung zu den Örtlichen Bauvorschriften). Eine Ausnahme bildet die Festsetzung auf dem einbezogenen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 3417/1, hier sind nur Stellplätze zugelassen (siehe auch Begründung zur Art der baulichen Nutzung).

VII.5 Bedeutung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

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.

VIII. ERSCHLIESSUNG

VIII.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen Obere Rheinstraße, Felchenweg, Markusstraße und Schloßstraße erschlossen. Im südwestlichen Teil werden Gebäude teilweise nur über Überfahrtsrechte erschlossen. In diesen Bereichen sind keine zusätzlichen Gebäude geplant, so dass es kein Erfordernis für Änderungen an der Erschließung oder weitergehende Festsetzungen gibt.

Zwischen der Schloßstraße und der Markusstraße gibt es zugunsten der Angrenzer ein Durchfahrtsrecht für Karren über die Grundstücke Flst. Nr. 3445, 3446, 3450 und 3451 (Grundbucheinträge). Dieser Weg wird häufig von nicht berechtigten Personen begangen. Dies wird von den Grundstückseigentümern geduldet. Der Karrenweg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

VIII.2 Ruhender Verkehr

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

VIII.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind sichergestellt.

IX. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Hauslandschaft und zur Entwicklung des 19. und 20. Jahrhunderts und Problemen der Überlieferung des Hausbestandes ausgeführt:

> *„Die gesamte Insel Reichenau gehörte bis ins Spätmittelalter zur Klosterimmunität und blieb bis zur Säkularisation durch kirchlichen Großgrundbesitz wirtschaftlich und baulich bestimmt. Das milde Klima wurde genutzt, um Sonderkulturen anzubauen, vor allem Wein, daneben gab es umfangreichen Fischfang, zudem auch Gemüse- und Obstanbau sowie Viehhaltung. Alle übrigen Güter wurden von den Festlandbesitzungen des Klosters, z.B. vom Bodanrück, bezogen - das Reichenauer Kornhaus stand in Allensbach – und per Boot auf die Insel gebracht. Getreide, aber auch Heu und Stroh für die Viehhaltung wurden auf diese Weise angeliefert. Daraus erklärt sich, dass sich auf der Reichenau mit der besonderen Ausprägung des Rebbauernhauses ein anderer Haustypus entwickelte als in der umgebenden Bodenseeregion, und dass sich auch innerhalb Baden-Württembergs keine direkten Vergleichsbeispiele finden.“ (Seite 95)*
>
> *„Nach der Säkularisation wurde der kirchliche Besitz in bäuerlichen Besitz aufgeteilt, einige der großen Rebbauernhäuser wurden im 19. Jahrhundert nachträglich zweigeteilt und an verschiedene Familien vergeben. Die Nonnenhäuser wurden zusammengelegt oder geteilt. Damit wurden bauliche Veränderung notwendig: Jede Familie brauchte eine eigene Erschließung mit Treppenhaus, benötigte Wirtschaftsräume und einen Wohnteil mit Küche und heizbarer Stube. Später wurden die Renovierungen unabhängig voneinander und in verschiedener Weise durchgeführt; eine Haushälfte wurde im Fachwerk freigelegt, die andere verputzt oder durch neue Massivwände ersetzt, eine Haushälfte wurde im Altbaubestand pfleglich tradiert, die andere stark modernisiert. Bei anderen Beispielen ist der Außenbau in seiner Typik erhalten, die historische Innenausstattung mit Türen, Treppen,*

Wandtäfer etc. jedoch verloren. So sind heute eine Reihe von Häusern auf der Reichenau in ihrer Charakteristik noch ablesbar, aber in ihrer Substanz verändert.
Ein anderes, offensichtlich für die Reichenau spezifisches Problem sind die Dächer, die oft wegen ihres schlechten Bauzustands in der Nachkriegszeit durch neue Dachkonstruktionen ersetzt wurden. Diese neuen Dächer sind in der Regel wiederum für die traditionelle Wirtschaftsnutzung und handwerklich solide, vereinzelt sogar noch als liegende Stühle in der Zimmermannstechnik des 18./19. Jahrhunderts erstellt. (….)

Die Landwirtschaft auf der Reichenau wurde im 20. Jahrhundert vom Weinbau auf den Gemüsebau umgestellt. Auslöser war zuletzt ein Frost 1928/29, der den Rebenbestand schwer geschädigt hatte. Die Viehhaltung wurde bis in die späten 1960er Jahre allgemein aufgegeben. Folge davon war, dass die in ihren alten Funktionen nicht mehr gebrauchten Wirtschaftsräume z.T. umgenutzt wurden; vor allem aber entstanden Anbauten an den alten Häusern. Gebraucht wurden jetzt Räume zum Gemüsewaschen, für Mineraldünger, Abstellräume für Maschinen und Arbeitsgerät, Garagen. Diese sukzessive und wenig geordnet erstellten Anbauten beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Insel, greifen aber oft nicht in die Bausubstanz ein. Hier wären Verbesserungen möglich.
Der zweite Wirtschaftszweig, der heute für die Reichenau wichtig ist und Auswirkungen auf die Bebauung hat, ist der Fremdenverkehr. Hierfür werden Neubauten erstellt oder werden in den Altbauten Ferienwohnungen eingebaut. Diese Ferienwohnungen werden entsprechend den vermeintlichen oder aber den tatsächlichen Ansprüchen der Städter mit Balkonen ausgestattet. Auch die Wohnansprüche der einheimischen Gemüsebauern haben sich dadurch geändert. Neben sinnvollen Neuerungen, wie dem Einbau von Bädern und Schmutzschleusen, ist seit den 60er Jahren ein städtischer Balkon am Weinbauernhaus zu einer Frage des Sozialprestiges geworden. Diese Balkone werden oft gar nicht benützt, weil im Arbeitsalltag der Gemüsebauern keine Zeit dazu vorhanden ist. Es gibt Beispiele von seit Jahrzehnten bestehenden Balkonvorbauten an der Giebelseite im Dachgeschoss, wobei der dahinter liegende Dachraum nicht als Wohnraum ausgebaut ist, sondern weiterhin traditionell als Lagerraum genutzt wird (…). Dabei handelt es sich bei Balkonen um ein Merkmal städtischen Massenwohnungsbaus als Ersatz für fehlende Gärten. Die Altbauten werden dadurch empfindlich beeinträchtigt. Es bleibt zu hoffen, dass die Reichenauer den hohen Erholungswert ihrer wunderschönen Obst- und Blumengärten für sich und ihre Gäste zu nutzen und zu schätzen lernen.“ (Seite 102 – 104)

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebiets und der Freibereiche als Teile der Insel geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke aber auch An- und Erweiterungsbauten mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.
Die vorhandene Bebauung weicht teilweise von den örtlichen Bauvorschriften ab. Sie sind – mit Ausnahmen – bei Umbauten an bestehenden Gebäuden, vor allem aber bei Ersatzbauten anzuwenden.

IX.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Gebiets hat.
Das typische Dach für kleinere Gebäude auf der Insel ist das Satteldach. Walmdächer kommen bei der historischen Bebauung fast ausschließlich bei großvolumigen Baukörpern vor (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für die geplanten Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Bei bestehenden Gebäuden sind vereinzelt auch Walmdächer vorhanden, die Bestandsschutz genießen. Bei Veränderungen an diesen Gebäuden kann das vorhandene Dach beibehalten werden.

Zur Nutzung des Dachraumes sind Öffnungen erforderlich. Möglichen Störungen der Fernsicht wird durch einschränkende Vorgaben zur Dachgestaltung begegnet. Es sollen möglichst ruhige Dachflächen entstehen, deshalb ist die Zulässigkeit von Gaupen eingeschränkt. So ist je Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Sie dürfen 60 % der Dachbreite nicht überschreiten und haben sich durch ihre Ausformung in der Hauptdachfläche unterzuordnen.
Unzulässig sind Dacheinschnitte, die die Dachfläche stark unterbrechen, was im Hinblick auf das Ortsbild und insbesondere die Fernsicht negative Auswirkungen hätte. Dachflächenfenster werden aus gleichen Gründen hinsichtlich Größe und Anzahl begrenzt.

Das gestalterische Ziel möglichst ruhiger geschlossener Dachflächen ohne Gaupen führt zu einer verringerten Nutzungsmöglichkeit des Dachraums. Sofern ein Bauherr auf Gaupen verzichten möchte, sollte aus Kostengründen der Dachraum möglichst klein gehalten werden können. Deshalb werden flachere Dachneigungen (30° bis unter 35°) zugelassen. Gaupen sind erst zulässig bei einer Dachneigung ab 35°.

Mit der Zulässigkeit von Querhäusern (Wiederkehren) kann der grundsätzlich als Rechteck auszubildende Gebäudegrundriss aufgelockert werden.
Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich matte Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- bis Brauntönen und in Grau sowie Solardächer zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus der historisch üblichen Dachfarbe, die hier aufgenommen werden soll.

IX.2 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind so zu gestalten, dass eine abgestimmte Gesamtgestaltung auf den Baugrundstücken entsteht.
Es wird empfohlen, sie um mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzuversetzen; damit ist die Zwischenfläche ausreichend groß für das Abstellen von Fahrzeugen. Mit dieser Maßnahme können zum einen ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken angelegt werden bei gleichzeitiger Minimierung der Versiegelung, zum anderen prägen die Garagen den öffentlichen Raum nicht in unerwünschter Weise.
Grundsätzlich sollen sich Garagen oder Carports harmonisch in die Gesamtgestaltung der Grundstücke einfügen und der Freibereich und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Garagen bzw. Carports – nicht selten noch gemeinsam mit weiteren Stellplätzen - den Raum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfassade dominieren und keine Fläche für eine gärtnerische Vorgartengestaltung verbleibt. Der Hausvorbereich sollte jedoch überwiegend (ohne Zugänge, Zufahrten, Carports/Garagen und Nebenanlagen) gärtnerisch gestaltet werden, wenn es sich um Wohngebäude und nicht um gartenbaulich genutzte Grundstücke handelt.

Garagen sind grundsätzlich mit symmetrischen Satteldächern mit annähernd gleicher Neigung und Deckung wie das Hauptgebäude abzuschließen. Eine etwas geringere Dachneigung soll insbesondere für Grenzgaragen zugelassen werden, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

IX.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann.
Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

IX.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

IX.5 Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen soll vorgeschrieben werden, dass Niederspannungsleitungen und Telefonkabel zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

X. Kulturdenkmale

Im Jahr 2000 wurde die Klosterinsel Reichenau von der UNESCO in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Zum Welterbe Reichenau gehören nicht nur einzelne bedeutende Kulturdenkmale, sondern die gesamte Insel mit ihrer über1ieferten Siedlungsstruktur. Diese Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Elementen gilt es bei zukünftigen Planungen sensibel zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Lilly-Braumann-Honsell-Weg 1 (Flst.Nr. 0-3434)
Wohnhaus "Lilly-Braumann-Honsell-Haus". Wohnhaus der Bodenseedichterin Lilly Baumann-Honsell. Zweigeschossiger, längsrechteckiger Walmdachbau, Stuttgarter Schule, um 1933/34.

-

Schloßstraße 17 (Flst.Nr. 0-3451/1)
Freistehendes Wohnhaus, zweigeschossige Holzkonstruktion, holzverkleidet unter Walmdach. Erbaut 1922 von Konsul Erwin Klinger aus Stuttgart, zunächst für die Sommerfrische mit Bootsliegeplatz im Erdgeschoß. Innen im Sinn des traditionellen Bauens qualitätvolle Ausstattung mit Kassettendecken, Wandtäfer, Ein- bauschränken. Zugehörig die Mansarddachgarage und die Uferbefestigung mit Treppenanlage. (Sachgesamtheit)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

Zusätzlich zu den genannten Kulturdenkmalen sind weitere Gebäude im Planungsgebiet für das Straßen- und Ortsbild prägend und daher als erhaltenswert einzustufen. Ihnen kommt keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, sie sind jedoch wertvolle Beispiele der Orts- und Baugeschichte:

- **Felchenweg 1** (Flst. Nr. 0-3464)
  Rebbauernhaus unter Satteldach, wohl frühes 19. Jh., Haustypus ablesbar geblieben, Dachstuhl neu.

- **Schloßstraße 11** (Flst. Nr. 0-3445)
  Rebbauernhaus, wohl um 1800, durch zahlreiche historisierende Umbauten verändert.

XI. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro faktorgruen, Freiburg, erarbeitet, der die nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.
Dem Umweltbericht beigefügt ist jeweils ein Formblatt zur Natura 2000-Verträglichkeit bzgl. des FFH-Gebiets „Bodanrück und westl. Bodensee“ sowie des Vogelschutzgebietes „Untersee des Bodensees“, die sich beide unmittelbar südlich des Plangebietes befinden.

XII. Landwirtschaftliche 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 entscheiden. Bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB ist kein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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.

XIII. Flächenbilanz

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ……..... ca. 3,53 ha
davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ……..……..……..... ca. 1,51 ha
- private Grünflächen – Garten ……..……..…..... ca. 0,43 ha
- landwirtschaftliche Flächen ……...……..... ca. 1,38 ha
- öffentliche Verkehrsfläche ……..……..... ca. 0,18 ha
- landwirtschaftliche Wege.....……..... ca. 0,03 ha

Gaienhofen, den 26.03.2021

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7531.991035 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de