faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 15.05.2023

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan „Gallus-Oheim-Weg“, Umweltbericht

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Glaser, Moosmann, Pfaff, Rötzer, Schütze, Schedlbauer

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangslage 1

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis 2

2.1 Rechtliche Grundlagen 2
2.2 Allgemeine Umweltziele 3
2.3 Geschützte Bereiche 5
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 6
2.5 Prüfmethoden 8
2.6 Datenbasis 9

3. Beschreibung der Planung 10

3.1 Städtebauliche Planung 10
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften 10
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung 10
3.1.3 Relevanzmatrix 10
3.2 Grünordnungsplanung 12
3.2.1 Konzeption 12
3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen 12
3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug 15
3.2.4 Umweltbezogene Hinweise 15

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 17

4.1 Fläche 17
4.2 Boden 17
4.3 Wasser 19
4.4 Klima / Luft 20
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 21
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen 21
4.5.2 Tiere / Artenschutz 22
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert 23
4.7 Mensch 24
4.8 Kultur- und Sachgüter 24
4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche 25
4.10 Abwasser und Abfall 25
4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung 25
4.12 Wechselwirkungen 25
4.13 Störfallbetrachtung 26
4.14 Kumulation 26

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 27

5.1 Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter 27

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 29

7. Planungsalternativen 29

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 29

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 29

8. Zusammenfassung 30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1
Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 6
Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan 7
Abb. 4: Auszug aus dem Entwicklungskonzept für den Bereich des Plangebiets 7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands 8
Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen 9
Tab. 3: Relevanzmatrix 11
Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung 17

Anhang

- Fotodokumentation
- Bestandsplan

Alle Fotos im Dokument: © Christoph Laule / faktorgruen

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, für den Bereich „Gallus-Oheim-Weg“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Anlass für die Aufstellung ist eine Bauvoranfrage für das Grundstück Flst.Nr. 2398/1. Die vorgesehene Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils einer Einliegerwohnung widerspricht den gemeindlichen Zielsetzungen. Eines der wesentlichen Planungsziele ist die im Entwicklungskonzept erarbeitete Zielsetzung, ein Zusammenwachsen bislang getrennter Siedlungsbereiche zu verhindern. Der Bereich der Bauvoranfrage befindet sich nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde im Außenbereich, für den grundsätzlich keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen werden soll. Eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet würde dazu führen, dass die durch den Bebauungsplan „Schleitheimer“ zugelassene Bebauung im Osten und die westlich der Straße „Allenwinden“ bzw. südlich der „Häfelishofstraße“ gelegene Bebauung zusammenwachsen würde. Der historische gewachsene, schützenswerte Streusiedlungscharakter der Inselbebauung steht einer solchen Entwicklung entgegen. Die vorhandenen Streusiedlungen sollen nicht über bereits vorhandene städtebauliche Zusammenhänge hinaus zusammenwachsen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet somit das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Band 1 „Siedlung und Landschaft“ am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Lage des Plangebiets

Das ca. 0,62 ha große Plangebiet befindet sich am Westrand von Mittelzell und umfasst die mit Wohnhäusern bebauten Flst. 2398 und 2401/2 sowie die landwirtschaftlich genutzten Flst. 2392, 2393, 2394, 2395 und 2398/1. Letzteres wird teilweise auch als Privatgarten sowie als Privatweg genutzt, wobei eine Durchfahrt aufgrund eines Containers nicht möglich ist. Im Norden wird das Plangebiet durch den Gallus-Oheim-Weg begrenzt, im Westen durch die Straße Allenwinden, im Süden durch die Häfelishofstraße und im Osten durch die Bebauung des Plangebiets „Schleitheimer“.

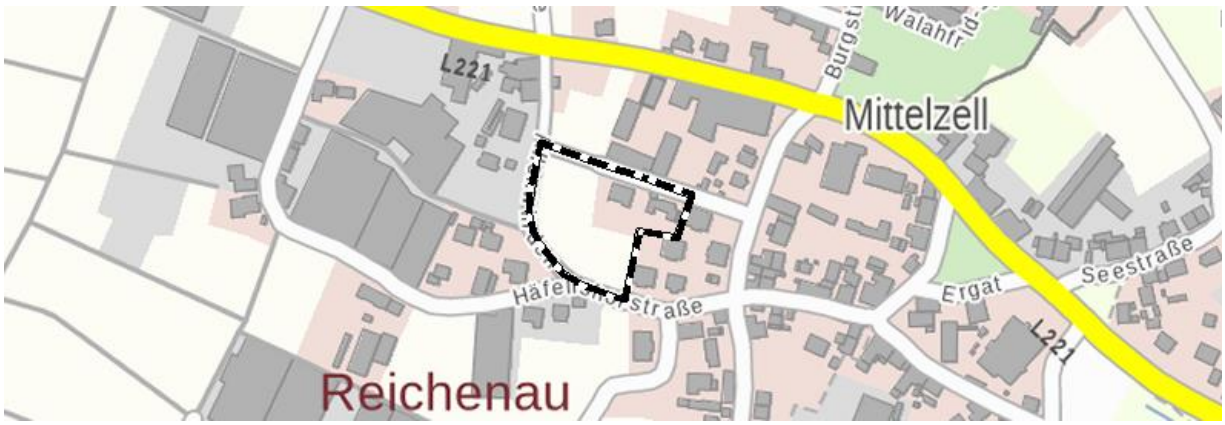


*Abb. 1: Lage des Plangebietes (*Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de)

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange im BauGB:

Umweltprüfung

Gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4, 2a, 4c, 5 Abs. 5 sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung ein obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Dokumentation der Umweltprüfung erstellt der Vorhabenträger einen Umweltbericht, der alle umweltrelevanten Belange zusammenfasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt wird.

Untersuchungsumfang und -methode

Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2f BauGB legt die Gemeinde für den Umweltbericht fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Aus dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht wurden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethoden zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet. Soweit durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zu Umfang und Detaillierungsgrad im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangen, wurden diese in den weiteren Fassungen zu Offenlage und Satzung berücksichtigt.

Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

2.2 Allgemeine Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums und stellen damit den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenwirkungen dar.

Vorgaben

Die Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden schutzgutbezogen aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen abgeleitet:

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

Fläche, Boden und Wasser

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut
- Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern
- Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers
- Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Luft / Klima

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild; Erholungswert; Kultur- und Sachgüter

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft

Mensch / Lärm

Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich Orientierungswerten zum Lärmschutz

Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Grenzwerten zum Lärmschutz

2.3 Geschützte Bereiche

Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)	Das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ befindet sich in ca. 360 m Entfernung und an das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ in ca. 490 m Entfernung nordöstlich.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Das Naturschutzgebiet „Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee“ befindet sich ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Ein Nationalpark ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Ein Biosphärenreservat ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ ist ca. 70 m entfernt.
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Ein Naturpark ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Naturdenkmäler sind im Plangebiet und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Regionalplan

Die Gemeinde Reichenau befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum des Oberzentrums Konstanz. Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist das bebaute Flurstück nicht als Siedlungsfläche dargestellt; dies gilt allerdings für einen großen Teil der bebauten Flst. auf der Reichenau. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gemäß Regionalplan.

Landschaftsrahmenplan

Hinsichtlich des Schutzguts Boden sieht der Landschaftsrahmenplan (LRP) die vordringliche Sicherung als Standort für Kulturpflanzen sowie die Sicherung empfindlicher Böden gegenüber Schadstoffeintrag vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser sieht der LRP die Sicherung der Böden mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima sieht der LRP die Sanierung und Aufwertung bioklimatisch und lufthygienisch belasteter Räume vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch sieht der LRP die Sicherung unzerschnittener hochwertiger Landschaftsräume vor.

Flächennutzungsplan

Im FNP 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wird der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf dem Festland im Bereich Reichenau-Lindenbühl und Waldsiedlung verortet. Die Bauentwicklung auf der Insel soll nur dem Eigenbedarf dienen. In Folge dieser Zielsetzung wird im FNP mit Ausnahme des Bereichs Abtswiese (entsprechend der 16. Änderung des FNP) auf der Insel keine "geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet ist fast vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, lediglich das Flst. 2401/2 ist als Mischbaufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aufgrund der Unschärfe des Flächennutzungsplans als aus diesem entwickelt angesehen werden kann.

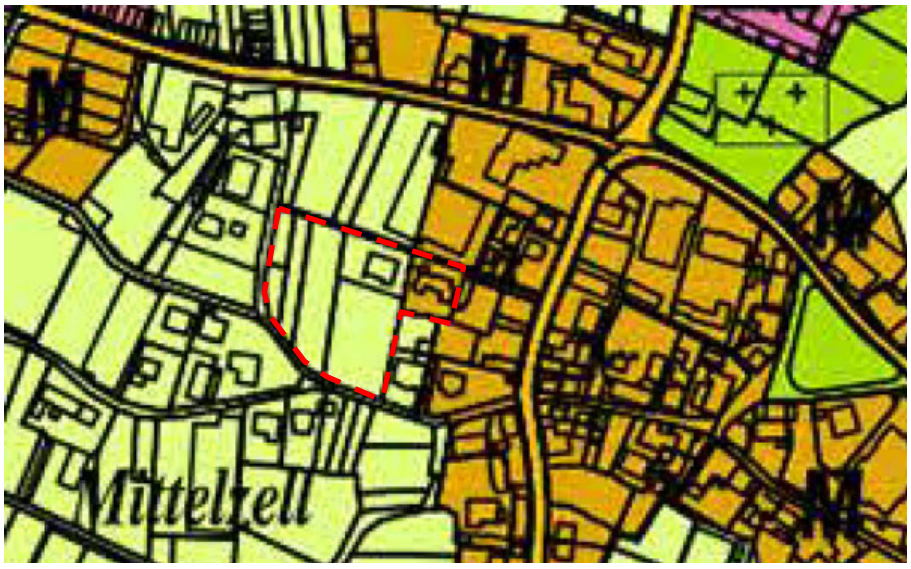


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gemäß Homepage der Stadt Konstanz). Das Plangebiet (rot gestrichelt) wurde ergänzend dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan fast vollständig als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Flst. 2401/2 weist keine Darstellung auf.

Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan (Gemeinde Reichenau). Das Plangebiet (rot gestrichelt) wurde ergänzend dargestellt.

Entwicklungskonzept

Band 1 „Siedlung und Landschaft“ des Entwicklungskonzepts für die Insel Reichenau, dessen Ziel es ist, eine landschaftlich und städtebaulich verträgliche Entwicklung der Insel und den Erhalt des Weltkulturerbes sicherzustellen, wurde im April 2014 nach rund siebenjähriger Planungszeit vom Gemeinderat beschlossen.

Diese informelle Planung ist die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die bestehenden Gebäude sind als Teil des Siedlungszusammenhangs im Bestand von Mittelzell dargestellt, die Bebauung südwestlich des Plangebiets an der Häfelishofstraße und der Straße Allenwinden als separate Siedlungssplitter. Das Entwicklungskonzept weist im Plangebiet einen Bereich aus, der ein Zusammenwachsen des Siedlungsbereichs von Mittelzell mit diesen Siedlungssplittern verhindern soll.

Abb. 4: Auszug aus dem Entwicklungskonzept für den Bereich des Plangebiets (rot: Siedlungszusammenhang im Bestand; rosa: Siedlungssplitter; blau: Baulücken; schwarze Streifen: kein Zusammenwachsen mit angrenzenden Siedlungsbereichen und Splittern). Das Plangebiet (rot gestrichelt) wurde ergänzend dargestellt.

Hinsichtlich Natur und Landschaft äußert sich das Entwicklungskonzept für diesen Bereich nicht.

In Bezug auf die Landwirtschaft ist für die landwirtschaftlichen Flächen im Westen (Flst. 2392 bis 2395) das Entwicklungsziel „Rebflächen außerhalb des aktuellen Aufbauplans“ dargestellt.

Bestehende Bebauungspläne

Wirksame Bebauungspläne bestehen im Plangebiet nicht.

2.5 Prüfmethoden

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. Kap. 2.6).

Anwendung der Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethoden in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs für die verschiedenen Schutzgüter verbal-argumentativ.

Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

➔ Bewertung des Ist-Zustandes

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen ist bei den von der Eingriffsregelung erfassten natürlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild) regelmäßig mit der Eingriffsbewertung verknüpft. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen

oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die fünf Bewertungsstufen der Umweltverträglichkeitsprüfung und die zwei Bewertungsstufen der Eingriffsregelung werden wie folgt einander zugeordnet, wobei der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen ist:

Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Eingriffsbewertung	unerheblich		erheblich		

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

▶ erhebliche Beeinträchtigung

▷ unerhebliche (oder keine) Beeinträchtigung

+ positive Auswirkung

2.6 Datenbasis

Verwendete Daten

Zusätzlich zu den in Kap. 2.4 behandelten übergeordneten und kommunalen Planungen bilden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen die Grundlage für Bestands- und Eingriffsbewertung:

- Entwurf des Bebauungsplans (textlich und zeichnerisch)
- Eigene Biotoptypenkartierung und Übersichtsbegehungen bzgl. Baumbestand und sonstigen Beobachtungen (24.03.2022)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50)
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HK50)
- Klimadaten zur Insel Reichenau
- Weitere abrufbare Informationen des Daten- und Kartendienstes der LUBW zu Schutzgebieten (Verordnungen), Hochwasserschutz (Überflutungsflächen) sowie Solarpotenzial (Potenzialatlas Erneuerbare Energien für Baden-Württemberg)

3. Beschreibung der Planung

3.1 Städtebauliche Planung

3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes verträgliche bauliche Entwicklung vorzubereiten.

In diesem Plangebiet bedeutet das, dass ein Zusammenwachsen des Siedlungszusammenhangs von Mittelzell mit den westlich gelegenen Siedlungssplittern verhindert wird, um das typische Ortsbild der Reichenau zu bewahren. Im Bebauungsplan werden hierzu die Flst. 2398 und 2401/2 mit der bestehenden Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass der Bestand gesichert ist und moderate Erweiterungen möglich sind. Die Gartennutzung erstreckt sich auch noch auf den nördlichen Bereich des Flurstücks 2398/1 und wird in diesem Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Am Ostrand des genannten Flurstücks verläuft zudem ein asphaltierter Privatweg, der als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Das restliche Plangebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, überlagert mit einer sog. „Zackellinie“, die Flächen kennzeichnet, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). In diesem Fall gilt dies dann auch für eine privilegierte landwirtschaftliche Bebauung.

Um das Siedlungsbild zu wahren, enthalten die Festsetzungen entsprechende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

3.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

Bei einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes (oder einem Abriss und Neubau) können baubedingte Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Beseitigung von Vegetation“, „Vorübergehende Flächeninanspruchnahme“, „Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)“, „Erschütterungen“ und „Schallemissionen (Lärm)“ auftreten.

Anlagebedingt

An der bisherigen Nutzung wird festgehalten. Bei einer Erweiterung der bestehenden Gebäude (oder einem größeren Neubau) können anlagebedingte Auswirkungen aufgrund des Wirkfaktors „Flächeninanspruchnahme“ auftreten.

Die Festsetzung der Landwirtschaftsfläche als Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, verhindert eine anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch eine privilegierte Bebauung.

Betriebsbedingt

An betriebsbedingten Auswirkungen können Schall-, Licht-, Geruchssowie Luftschadstoff-/Staubemissionen“ auftreten.

3.1.3 Relevanzmatrix

Um gemäß dem Prinzip der Angemessenheit nicht alle denkbaren, sondern nur die relevanten Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix erfolgt eine Voruntersuchung der Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu

erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Mögliche Auswirkungen von Wirkfaktoren auf Schutzgüter werden identifiziert und dann wie folgt unterschieden:

(■) Erhebliche nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen werden weitergehend geprüft.

(□) Nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Sie verbleiben jedoch mit hinreichender Gewissheit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle oder werden durch regelmäßig anzuwendende Maßnahmen bereits frühzeitig vermieden. Weitergehende Prüfungen sind nicht erforderlich und werden nicht vorgenommen.

(-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen irrelevant

(+) positive Auswirkungen gegeben

Tab. 3: Relevanzmatrix

		Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	Landschaftsbild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
Baubedingt								
	Beseitigung von Vegetation	-	□	□	■	■	-	-
	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	■	■	□	■	□	-	■
	Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	■	□	-	□	-
	Erschütterungen	-	-	-	□	-	□	-
	Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	□	□	□	-
Anlagebedingt								
	Flächeninanspruchnahme	■	■	■	■	■	-	■
	Ausschluss privilegierter Bebauung	+	+	-	-	+	-	-
Betriebsbedingt								
	Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	□	□	■	-
	Lichtemissionen	-	-	-	■	-	□	-
	Geruchsemissionen	-	-	-	-	■	■	-
	Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	■	□	-	□	-

3.2 Grünordnungsplanung

3.2.1 Konzeption

Vor dem Hintergrund der Biotoptypenkartierung, der Einzelbaumbewertung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicherstellen. Es wird empfohlen, folgende Regelungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Formulierungsvorschlag:

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen, im Umfang von bis zu 10 % der privaten Grünfläche, maximal jedoch 50 m² insgesamt.

Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen sowie Schottergärten.

Begründung:

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ dient der Eigenversorgung mit Zierpflanzen, Gemüse und Obst sowie der Erholung der Anwohner.

Während sich gärtnerisch genutzte / nutzbare Flächen im direkten Umfeld des Wohngebäudes innerhalb des WA befinden, befindet sich die festgesetzten private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten, in abgesetzter Lage zum Wohngebäude auf dem südlich angrenzenden Flurstück.

Für diese Grünfläche mit Zweckbestimmung Garten wird ein überwiegend begrünter Zustand angestrebt, sodass zwar gewisse bauliche Anlagen wie Wege, kleinere Sitzplätze, Pergolen, Kleingewächshäuser, Spielgeräte etc., die für eine Nutzung gemäß obiger Definition notwendig bzw. zweckdienlich sind, zulässig sind, diese jedoch auf maximal 10 % bzw. maximal 50 qm der privaten Grünfläche beschränkt sind.

Aus gleichem Grund werden bauliche Anlagen ausgeschlossen, die nicht zwingend innerhalb der privaten Grünfläche notwendig sind, sondern ohne erhebliche Einschränkung für die Nutzung der privaten Grünfläche innerhalb der Freiflächen des WA errichtet werden können (z. B. Geräteschuppen, Terrassen), bzw. die dem überwiegend begrünten Zustand der privaten Grünfläche widersprechen (asphaltierte / betonierte Flächen, Schottergärten).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge

Formulierungsvorschlag:

Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

Begründung:

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB dient die Begrenzung der Flächenversieglungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Dacheindeckung

Formulierungsvorschlag:

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Begründung:

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden, das Grundwasser und in Fließgewässer verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

Außenbeleuchtung

Formulierungsvorschlag:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometern oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Begründung:

Die vorgeschriebene Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten und Vögeln dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen.

Überdeckung und Begrünung unterirdischer Bauteile

Formulierungsvorschlag:

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

Begründung:

Unterirdische Bauteile stellen einen Eingriff dar, insbesondere in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser (Grundwasser), aber auch in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Durch die Überdeckung und Begrünung können die Eingriffe minimiert werden. So übernimmt die Überdeckung sowohl eine Funktion als Standort für Pflanzen als auch für den Wasserrückhalt und wirkt sich dadurch positiv auf die genannten Schutzgüter aus.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Formulierungsvorschlag:

Zum Schutz eines das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbaumes wird im Bebauungsplan eine Bindung für dessen Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich des festgesetzten Einzelbaumes sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich, ist der Baum fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang ist er durch ein vergleichbares Gehölz zu ersetzen.

Begründung:

Da es auf der Insel Reichenau keine Waldflächen gibt, finden sich flächige zw. größere Gehölzbereiche vorwiegend in Form von Ufergehölzen und in parkartig gestalteten Gartenanlagen. An der Hochwart finden sich zudem einige Obstbaumbestände. Prägend für das typische Landschafts- bzw. Ortsbild der Reichenau sind daher die Einzelbäume im Bereich der Siedlungsflächen, wobei sich sowohl Obstgehölze und heimische Laubbäume (teilweise in Sorten) als auch Ziergehölze (Laub- und Nadelbäume) finden. Gerade großkronige Bäume nehmen für das Landschaftsbild eine wichtige Rolle ein und dienen oftmals auch als Orientierungsmarken. Derartige Bäume sollen daher zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes festgesetzt werden. Als „typisch für das Landschaftsbild“ werden zum einen standortgerechte, heimische Baumarten gezählt und zum anderen Obstbäume, die seit jeher durch die Bewohner genutzt wurden und werden. Daher soll im vorliegenden Fall eine Birke zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Vorgaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Pflege sind für einen langfristigen Erhalt des festgesetzten Baumes notwendig; die Vorgabe zur Ersatzpflanzung eines vergleichbaren Gehölzes, d. h. eines standortgerechten, heimischen Laubholzes, bei Abgang des zum Erhalt festgesetzten Baumes sichert das typische Landschaftsbild langfristig.

3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug

Örtliche Bauvorschriften mit Umweltbezug sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hintergrund hierfür ist, dass die Gemeinde Reichenau aktuell in der Aufstellung einer Gestaltungssatzung für die gesamte Insel begriffen ist, in der der überwiegende Anteil an örtlichen Bauvorschriften losgelöst von einzelnen Bebauungsplänen geregelt werden sollen.

3.2.4 Umweltbezogene Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Archäologische Denkmalpflege

Da auch im übrigen Planungsgebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg (Tel.: 0761/208-3570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

4.1 Fläche

Flächenbilanz

Die derzeitigen und künftigen Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind in nachfolgender Tabelle gegenübergestellt.

Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisherige Nutzung		**Zukünftige Nutzung**	
Ackerflächen (Freilandanbau Gemüse)	3.600 qm	Flächen für die Landwirtschaft	3.765 qm
Gartenflächen	1.300 qm	Grünflächen	230 qm
Gebäudeflächen	450 qm	Allgemeines Wohngebiet	2.090 qm
Sonstige versiegelte Flächen	900 qm	Verkehrsflächen	165 qm
	6.250 qm		6.250 qm

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

In Folge des Bebauungsplans werden die bisherigen Nutzungen überwiegend rechtlich gesichert und die Flächen den entsprechenden Nutzungen der BauNVO zugeordnet.

Insgesamt ändert sich die Flächennutzung im Plangebiet in Folge des Bebauungsplans jedoch kaum. Die in Tab. 4 ersichtlichen Abweichungen lassen sich folgendermaßen erklären:

- Die angrenzenden Verkehrsflächen ragen teilweise in die ackerbaulich genutzten Flurstücke hinein. Da die Flurstücke vollständig als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, sind die festgesetzten Flächen etwas größer als die tatsächlichen.
- Große Teile der Gartenflächen und der versiegelten Flächen sowie das Gebäude befinden sich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Eine tatsächliche Flächenzunahme ist jedoch nicht gegeben.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich / vorgesehen.

Fazit

Die Planung ergibt keinen wesentlich höheren Flächenverbrauch.

4.2 Boden

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Bodenfunktionen</u>

Das Plangebiet ist in der Bodenkarte 1:50‘000 (BK50) dem Siedlungsbereich zugeordnet und daher nicht bewertet.

Auf den Flst. 2398 und 4201/2 liegt bei den bebauten und versiegelten Flächen keine Funktionserfüllung mehr vor, in den umgebenden Flächen des Privatgartens ist aufgrund von erfolgten Beeinträchtigungen während der Bauzeit (Befahren, Umlagerung, Verdichtung etc.) von einer eingeschränkten Wertigkeit auszugehen, wie es typisch für unversiegelte Böden im Siedlungsbereich ist.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist diese Einschränkung trotz der Lage im Siedlungsbereich gemäß BK50 nicht anzunehmen. Vielmehr ist von einem vergleichbaren Boden wie in den angrenzenden Landwirtschaftsflächen auszugehen. Hier findet sich der Bodentyp „Kalkhaltiger Hortisol aus Geschiebemergel („U161“)“ mit folgender Wertigkeit:

- Standort für die natürliche Vegetation: nicht relevant
- Standort für Kulturpflanzen: mittel bis hoch
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch

Der kalkhaltige Hortisol hat somit gesamthaft eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

➔ Die versiegelten Böden im Plangebiet verfügen über keine Funktionserfüllung mehr, die veränderten Böden (bspw. in Folge von Umlagerung, Verdichtung etc.) in den privaten Gartenflächen über eine sehr geringe Funktionserfüllung und die landwirtschaftlichen Nutzflächen über eine mittlere bis hohe Funktionserfüllung.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten ist derzeit nicht bekannt. Das Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Technische Fachabteilung Wasser u. Abfall, wird um Rückmeldung gebeten.

➔ Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet hinsichtlich Altlasten ohne Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die vorgesehenen Baufenster sichern die bereits bestehenden Gebäude und ermöglicht geringfügige Erweiterungen. Die dadurch möglichen zusätzlichen Versiegelungen sind flächenmäßig jedoch sehr gering und beschränken sich auf bereits beeinträchtigte Böden (Versiegelung, Bodenumlagerungen etc.), sodass hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

Ein Eintrag von Luftschadstoffen während Baumaßnahmen ist ebenfalls als unerheblich einzustufen.

▷ Es ergeben sich in Folge der Planung keine erheblichen, auszugleichenden Beeinträchtigungen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß
- Ausführung von Stellplätzen etc. in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

Bei Berücksichtigung der rechtlichen und fachlichen Vorgaben sowie der guten fachlichen Praxis (vgl. die Hinweise zum Bodenschutz im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen) werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen vermieden.

<u>Hinweis:</u> Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

Die Schwelle von 0,5 ha wird im vorliegenden Fall deutlich unterschritten. So sind im WA bei einer Größe von 2090 qm und einer GRZ von 0,3 inkl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu 0,45 Versiegelungen auf lediglich 940 qm zulässig, wobei 450 qm bereits durch die bestehenden Gebäude eingenommen werden. Auch unter Berücksichtigung von bauzeitlich beanspruchten Flächen ist daher nicht davon auszugehen, dass die Schwelle von 0,5 ha bei Erweiterungen an den Bestandsgebäude oder bei deren Abriss und einer Neuerrichtung erreicht wird.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.3 Wasser

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Grundwasser</u>

Gemäß der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 (HK50) liegen im Plangebiet Glazialsedimente (Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland) vor. Diese führen zu engen Wechsellagerungen zwischen Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern.

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt; relevante Einschränkungen bei der Grundwasserbildung sind derzeit nicht anzunehmen.

➔ Hinsichtlich des Grundwassers ist das Plangebiet von mittlerer Wertigkeit.

<u>Oberflächengewässer</u>

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer wäre die Sandseele, ca. 200 m entfernt. In diesem Bereich ist diese allerdings verdolt; sie verläuft erst in einer Entfernung von über 800 m oberirdisch. Im Bereich der Oberen Ergat fließt der Tellerhofbach ein kurzes Stück oberirdisch (ca. 400 m entfernt), oberhalb und unterhalb ist er jedoch ebenfalls verdolt. Der Bodensee befindet sich ca. 500 m entfernt.

➔ Hinsichtlich der Oberflächengewässer ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

<u>Hochwasser / Überflutungsflächen</u>

Es befinden sich keine Überflutungsflächen (HQ_{100}) der Hochwassergefahrenkarte im Plangebiet.

➔ Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für den Hochwasserschutz.

Quell- / Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich weder Quell- noch Wasserschutzgebiete.

➔ Das Plangebiet ist ohne Bedeutung hinsichtlich Quell- / Wasserschutzgebieten.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Grundwasser

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Oberflächengewässer

Keine Auswirkungen auf Fließgewässer oder Bodensee gegeben.

▷ keine Beeinträchtigung

Hochwasser / Überflutungsflächen

Von der Planung nicht betroffen.

▷ keine Beeinträchtigung

Quell- / Wasserschutzgebiete

Von der Planung nicht betroffen.

▷ keine Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß
- Ausführung von Stellplätzen etc. in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

Interne Ausgleichmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.4 Klima / Luft

Bestandsdarstellung / -bewertung

Der Bodensee hat eine ausgleichende Wirkung auf das Klima der Insel Reichenau. Dadurch werden die Temperaturunterschiede zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht abgemildert. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 9 - 10°C. Im Winterhalbjahr liegt die durchschnittliche Temperatur bei 3 - 4°C, im Sommerhalbjahr bei 14 - 15°C. Die Winter sind vergleichsweise mild und niederschlagsarm. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm.

Im Plangebiet herrschen, wie auf der gesamten Insel, südwestliche bis westliche Winde vor.

➔ Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Mittelzell und der überwiegenden Nutzung als Landwirtschaftsfläche verfügt das Plangebiet hinsichtlich des Lokalklimas über eine mittlere Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Veränderungen von Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten. *<u>Hinweis:</u>* *Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung ist mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.*
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Interne Ausgleichsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Fazit	Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Biotoptypen</u>

Knapp 60 % des Plangebiets werden für den Freilandgemüseanbau verwendet.

Eine Gartennutzung findet aktuell auf gut 20 % der Fläche statt. Allerdings werden derzeit Teile des Gartens auf Flst. 2398 noch für eine gekieste Baustellenzufahrt (Anbau im Süden des Gebäudes) genutzt, sodass der tatsächliche Anteil etwas höher liegt.

Die angesprochene gekieste Baustellenzufahrt sowie gepflasterte und asphaltierte Straßen-, Weg- und Hofbereiche umfassen knapp 15 % des Plangebiets.

Der verbleibende Rest von ca. 5 % entfällt auf die bestehenden Wohngebäude.

Ein großer Baum findet sich in Form einer Birke im Südwesten des Gartenbereichs.

➔ Die (teil-)versiegelten Flächen verfügen über keine oder nur eine sehr geringe Wertigkeit, da ein Pflanzenwachstum nicht oder nur in einem sehr untergeordneten Maße möglich ist.

Auch die landwirtschaftlichen Flächen verfügen nur über eine sehr geringe Wertigkeit.

Die Gartenflächen sind von geringer Wertigkeit.

<u>Pflanzenarten von besonderer Bedeutung</u>

Im Rahmen der Erfassung der Biotoptypen wurden auch etwaige Vorkommen seltener und / oder gefährdeter Pflanzensippen mit berücksichtigt. Es wurden jedoch keine seltenen und / oder gefährdeten Pflanzensippen im Plangebiet angetroffen.“

➔ Hinsichtlich der Pflanzenarten von besonderer Bedeutung ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Bei Erweiterungen der bestehenden Bebauung kann es durch die Beseitigung von Vegetation und Flächeninanspruchnahme zu Beeinträchtigungen kommen. Dies betrifft jedoch sehr gering- und geringwertige Biotoptypen. Während Bautätigkeiten ergeben sich in geringem Umfang Emissionen durch Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung.

▷ Hierdurch ergeben sich lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen.

Der landschaftsbildprägende Baum mit Habitatpotenzial wird zum Erhalt festgesetzt und somit nachhaltig gesichert.

+ positive Auswirkungen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt des landschaftsbildprägenden Baumes mit Habitatpotenzial

Interne Ausgleichsmaßnahmen

- Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß
- Ausführung von Stellplätzen etc. in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen sind nicht gegeben.

4.5.2 Tiere / Artenschutz

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:</u>

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet gewissen Fledermausarten (Zwerg- / Rauhautfledermaus) als Jagdhabitat dient.

Für das Vorkommen sonstiger Tier- oder Pflanzenarten des Anhangs IV im Plangebiet selbst gibt es auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen bzw. der intensiven landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung keine Hinweise.

<u>Europäische Vogelarten:</u>

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant. Es ist davon auszugehen, dass im Gartenbereich allgemein verbreitete, typische Vertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen sind. Besonders interessante Habitate stellen die Gehölze dar.

➔ Hinsichtlich des Schutzguts Tiere und der Arten des besonderen Artenschutzes ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe vor, die erhebliche Beeinträchtigungen für die oben genannten Arten des Anhangs IV sowie die Artengruppe der Vögel erwarten lassen würden.

Die Erweiterung der bestehenden Bebauung findet allenfalls nur in sehr geringem Umfang statt und betrifft Bereiche, die lediglich häufig verbreiteten Vogelarten als Nahrungshabitat dienen könnten. Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen baulichen Erweiterungen

sind auch keine Störungen zu erwarten, die sich erheblich auf potenzielle Lebensstätten auswirken. Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen.

▷ keine Beeinträchtigung / kein Eintreten von Verbotstatbeständen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen / erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt des wertvollen Baumes mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Vögel
- Rodungsverbot von Gehölzen zw. 1. März und 30. September

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen sind nicht gegeben.

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Landschaftsbild</u>

Das Plangebiet mit dem äußersten Bestandsgebäude der Ortslage von Mittelzell stellt den Übergang in die freie Landschaft mit Freilandgemüseflächen, Gewächshausflächen und kleinen Siedlungssplittern dar und rundet die Ortslage nach Westen hin ab. Die vorhandenen Freilandgemüseflächen fungieren dabei als wichtige Trennung, die Teil eines offenen Grünzugs von der Abt-Berno-Straße zur Unteren Rheinstraße westlich der Bebauung entlang der Mittelzeller Straße erstreckt.

Im Plangebiet sieht das Entwicklungskonzept dementsprechend auch eine Sichtschneise vor, die durch den Ausschluss einer Bebauung das Zusammenwachsen des Siedlungsbereichs von Mittelzell mit den westliche gelegenen Siedlungssplittern an der Straße Allenwinden und der Häfelishofstraße verhindern soll.

➔ Das Plangebiet verfügt über eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

<u>Erholungswert</u>

Erholungsrelevanten Einrichtungen befindet sich keine im Plangebiet.

➔ Hinsichtlich des Erholungswerts ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die Planung sichert den Bestand und schließt eine weitere Bebauung, auch einer privilegierten, aus und sichert so die Offenhaltung des Bereichs zwischen Siedlungsbereich und Siedlungssplittern.

+ Es ergeben sich positive Auswirkungen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt eines landschaftsbildprägenden Baumes mit Habitatpotenzial

Festsetzung der Landwirtschaftsflächen als eine Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist

Interne Ausgleichmaßnahmen	• nicht erforderlich
Fazit	Für das Schutzgut Landschaft sind positive Auswirkungen gegeben.

4.7 Mensch

Bestandsdarstellung / -bewertung	Das Plangebiet ist geprägt durch den Übergang des geschlossenen Siedlungsbereichs von Mittelzell, dem das Bestandsgebäude auf Flst. 2398 noch zuzurechnen ist, in die angrenzenden landwirtschaftlichen Bereiche, die jedoch durch Siedlungssplitter und Gewächshäuser eingeschränkt werden. Hinsichtlich des Wohnens verfügt das Plangebiet über eine geringe Wertigkeit.
Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Bei der möglichen Erweiterung der Bestandsgebäude kommt es baubedingt zu Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Erschütterungen. Diese werden jedoch aufgrund des geringen Umfangs und der zeitlichen Begrenzung als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewertet. Im Rahmen der Nutzung der Bestandsgebäude ist mit keiner Zunahme an Lärmemissionen zu rechnen. Insgesamt ändert sich die Wohnsituation nicht. ▷ Unerhebliche Beeinträchtigung Durch die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen und somit als unerheblich zu bewerten. ▷ Unerhebliche Beeinträchtigungen durch Landbewirtschaftung
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Fazit	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Temporär kann es während Baumaßnahmen zur Erweiterung der bestehenden Bebauung zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wohnnutzung kommen; diese verbleiben aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsdarstellung / -bewertung	Kulturdenkmale nach § 2 DSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird um Stellungnahme gebeten. Beim Haus Kretzerweg Nr. 4 handelt es sich laut Entwicklungskonzept Reichenau um ein historisches Gebäude. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet archäologische Bodenfunde vorhanden sind. ➔ Hinsichtlich Kultur- und Sachgüter verfügt das Plangebiet über eine geringe Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanung ergeben sich nicht.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Bei einem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren (s. hierzu die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).
Fazit	Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanung.

4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Eine Betroffenheit geschützter Bereiche ist nicht gegeben.

4.10 Abwasser und Abfall

Bestandsdarstellung	Die bestehenden Wohngebäude sind an das kommunale Abwassernetz und die Abfallbeseitigung angeschlossen.
Darstellung der Auswirkungen	Da keine neue Wohnbebauung ermöglicht wird, ergeben sich keine, Auswirkungen.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Fazit	Hinsichtlich der Abwasser- und Abfallthematik ergeben sich keine Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanung.

4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Potenzial zur Nutzung erneuerbarer Energien	Gemäß der im Rahmen des „Potenzialatlas Erneuerbare Energien für Baden-Württemberg“ erstellten Solarpotenzialanalyse verfügen die vorhandenen Gebäude bzw. deren Dachflächen über eine gute Eignung hinsichtlich der Solarnutzung. Ausschlaggebend ist hierbei vor allem die Ausrichtung des Firstes. Beim Gebäude auf Flst. 2401/2 erfolgt bereits eine Nutzung von Solarenergie (PV-Anlagen und Solarthermie).
Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung	Hinsichtlich der Zulässigkeit von Anlagen zur Sonnenenergienutzung wird auf die Gestaltungssatzung verwiesen, die in Erarbeitung ist.
Fazit	Hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich keine Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanung.

4.12 Wechselwirkungen

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura 2000-Gebieten ersichtlich.

4.13 Störfallbetrachtung

Weder im Bebauungsplangebiet noch im Umfeld sind Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

4.14 Kumulation

Unmittelbar nördlich befindet sich das Hotel „Mein Inselglück“. Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung am 14.03.2022 die 2. Offenlage des Bebauungsplans „Hotel Garni, 1. Änderung“ beschlossen. Hierdurch sollen zum einen Vergrößerung und Aufstockung des nördlichsten Gebäudeteils ermöglicht werden, zum anderen weitere Parkmöglichkeiten in Form eines Carports auf der bisherigen Freifläche im Osten des Hotels. In Folge der Planung kommt es zu einem Teilverlust einer internen Ausgleichsfläche, die extern ausgeglichen wird. Da es im vorliegenden Planverfahren zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommt, ergibt sich keine Kumulation.
Ebenfalls in direkter Nähe in Mittelzell befindet sich das Plangebiet „Mittelzeller Straße / Untere Rheinstraße II“, dessen 1. Änderung zu Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ebenfalls noch im Verfahren war. Mittlerweile wurde diese Bebauungsplanänderung zur Satzung beschlossen, ausgefertigt und zur Rechtskraft gebracht. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung des Bestandes sowie die Überführung des Bereichs eines einfachen Bebauungsplans in einen qualifizierten Bebauungsplan. Bei den Auswirkungen in Folge des Bebauungsplans handelt es sich dabei um solche, die auch bereits nach dem zuvor rechtsgültigen Bebauungsplan aufgetreten wären. Kumulative Auswirkungen sind daher nicht gegeben.

Im Bereich von Mittelzell hat der Gemeinderat zudem in seiner Sitzung am 10.02.2022 die 2. Offenlage des Bebauungsplans „Grub, 1. Änderung“ beschlossen. Der Entwurf sieht die Ausweisung eines Baufensters für ein bestehenden Gebäude vor, welches um- und ausgebaut werden soll. Zudem ist die Ausweisung von Stellplatzflächen im Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Da sich das Plangebiet gut 200 m entfernt befindet und das Landschaftsschutzgebiet im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht betroffen ist, ist keine Kumulation gegeben.

Die weiteren laufenden Bebauungsplanverfahren auf der Insel Reichenau wie Melcherleshorn II (2020), Genslehorn-Mutschellern, Maurershorn und Obere Rheinstraße befinden sich so weit vom hier betrachteten Plangebiet entfernt, dass eine Kumulation von Auswirkungen aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen ist.

Ein weiteres bauleitplanerisches Vorhaben stellt die Aufstellung eines sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplans „Gartenbau“ dar. Der aktuelle Planungsentwurf stellt die landwirtschaftlichen Flächen südlich und westlich als mögliche Vorrangfläche „Häfelishof“ dar. Da im sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplan jedoch lediglich eine ohnehin zulässige gartenbauliche Nutzung räumlich begrenzt wird, ergeben sich keine Auswirkungen, die in Kumulation zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten.

Weitere Vorhaben auf der Insel Reichenau sind derzeit nicht bekannt.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Interner Ausgleich	Fazit
BODEN	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden Geringfügiger Eintrag von Luftschadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Sorgsamer Umgang mit Boden Ausweisung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, auch privilegierter	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben
WASSER	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden Geringfügiger Eintrag von Schadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben
KLIMA / LUFT	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Interner Ausgleich	Fazit
PFLANZEN; BIOLOGISCHE VIELFALT	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff- und Staubemissionen während Bautätigkeiten	Baumerhalt	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben
TIERE	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt Zeitliche Rodungsbeschränkung	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen / kein Eintreten von Verbotstatbeständen gegeben
LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSRAUM	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt Ausweisung von Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, auch privilegierter	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Notwendigkeit zu Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Umweltüberwachung nach Durchführung der Planung sind somit nicht erforderlich.

7. Planungsalternativen

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine zukünftige Bebauung im Plangebiet je nach Lage auf Basis des § 34 BauGB oder des § 35 BauGB errichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass es mittelfristig zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung und Bebauung kommen würde, da ein großes Interesse an baulichen Erweiterung (auch über den Eigenbedarf hinaus) besteht.

Durch den Bebauungsplan wird dies nicht zulässig und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können so vermieden werden.

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan basiert auf den Leitzielen des Entwicklungskonzepts der Insel Reichenau. Vor dem Hintergrund der kulturellen Bedeutung der Insel Reichenau wird darin das übergeordnete Entwicklungsziel formuliert, die Wahrnehmbarkeit derjenigen Bereiche zu erhalten, in denen das historische Siedlungsmuster der Insel noch erkennbar ist, sowie hinsichtlich des Landschaftsbilds hochwertige Sichtbeziehungen auf der Insel zu wahren. In Siedlungsbereichen wie dem hier betrachteten Plangebiet soll keine weitere Bautätigkeit ermöglicht werden, um den Charakter der Insel zu erhalten.

Eine behutsame bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs ist daher nur an denjenigen Stellen zuzulassen, an denen ein baulicher Zusammenhang bereits jetzt gegeben ist, historische Siedlungsstrukturen nicht mehr erkennbar sind sowie hochwertige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Für das hier betrachtete Plangebiet bedeutet dies, dass lediglich der Bestand gesichert werden sollte, um den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten. Der Aufstellung der hier angewendeten Leitlinien des Entwicklungskonzeptes ging eine umfangreiche Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten voraus. Weitere grundsätzliche Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht.

8. Zusammenfassung

Aufgabenstellung

Für den Bereich „Gallus-Oheim-Weg“ soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der regelt, was künftig im Plangebiet hinsichtlich der Bebauung und der Flächennutzung zulässig ist. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Band 1 „Siedlung und Landschaft“ am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Der vorliegende Umweltbericht stellt Bestand und Wertigkeit der Schutzgüter dar und ermittelt die zu erwartenden Auswirkungen der Planung.

Vorhabenbeschreibung

Das ca. 0,62 ha große Plangebiet befindet sich am Westrand von Mittelzell und umfasst die mit Wohnhäusern bebauten Flst. 2398 und 2401 sowie die landwirtschaftlich genutzten Flst. 2392, 2393, 2394, 2395 und 2398/1. Letzteres wird teilweise auch als Privatgarten sowie als Privatweg genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Gallus-Oheim-Weg begrenzt, im Westen durch die Straße Allenwinden, im Süden durch die Häfelishofstraße und im Osten durch die Bebauung des Plangebiets „Schleitheimer“.

Die vorhandenen Gebäude, deren Flurstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, erhalten jeweils ein Baufenster, das eine maßvolle Erweiterung zulässt. Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als private Grünfläche, private Verkehrsfläche und überwiegend landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, letztere überlagert mit einer Fläche, die von einer Bebauung, auch privilegierter, freizuhalten ist.

Ausgangszustand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend für den Freilandgemüseanbau genutzt. Im Nordosten befindet sich zwei Wohngebäude mit umgebendem Garten und Freiflächen.

Im Südwesten des Gartens auf Flst. 2398 befindet sich eine große Birke.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

In Folge der Planung können die bestehenden Gebäude maßvoll erweitert werden. Durch die damit verbundene Überbauung von Flächen ergeben sich vor allem Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser sowie Biotoptypen und Tiere. Zudem sind die Baumaßnahmen temporär mit Ausstoß an Abgasen, Staubaufwirbelungen und Lärm verbunden.

Es handelt es jedoch um bereits beeinträchtigte Bereiche und Eingriffe von geringem Flächenumfang.

Der Ausschluss einer weiteren Bebauung wirkt sich positiv aus, insbesondere hinsichtlich des Landschafts- / Ortsbildes, aber auch der anderen Schutzgüter.

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß
- Ausführung von zwingend erforderlichen Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

	• Sorgsamer Umgang mit Boden • Baumerhalt • Rodungsverbot
Maßnahmen (intern)	Folgende interne Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen: • Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß • Ausführung von zwingend erforderlichen Versiegelung in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung • Festsetzung einer Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist
Artenschutz	Mittels nachfolgender Maßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden: • Erhalt des wertvollen Baumes mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Vögel • Rodungsverbot von Gehölzen zw. 1. März und 30. September
Geschützte Bereiche	Eine Betroffenheit geschützter Bereiche ist nicht gegeben.
Fazit	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht gegeben. Die Freihaltung großer Bereiche des Plangebiets von einer Bebauung wirkt sich vielmehr positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Anhang

- Fotodokumentation
- Bestandsplan

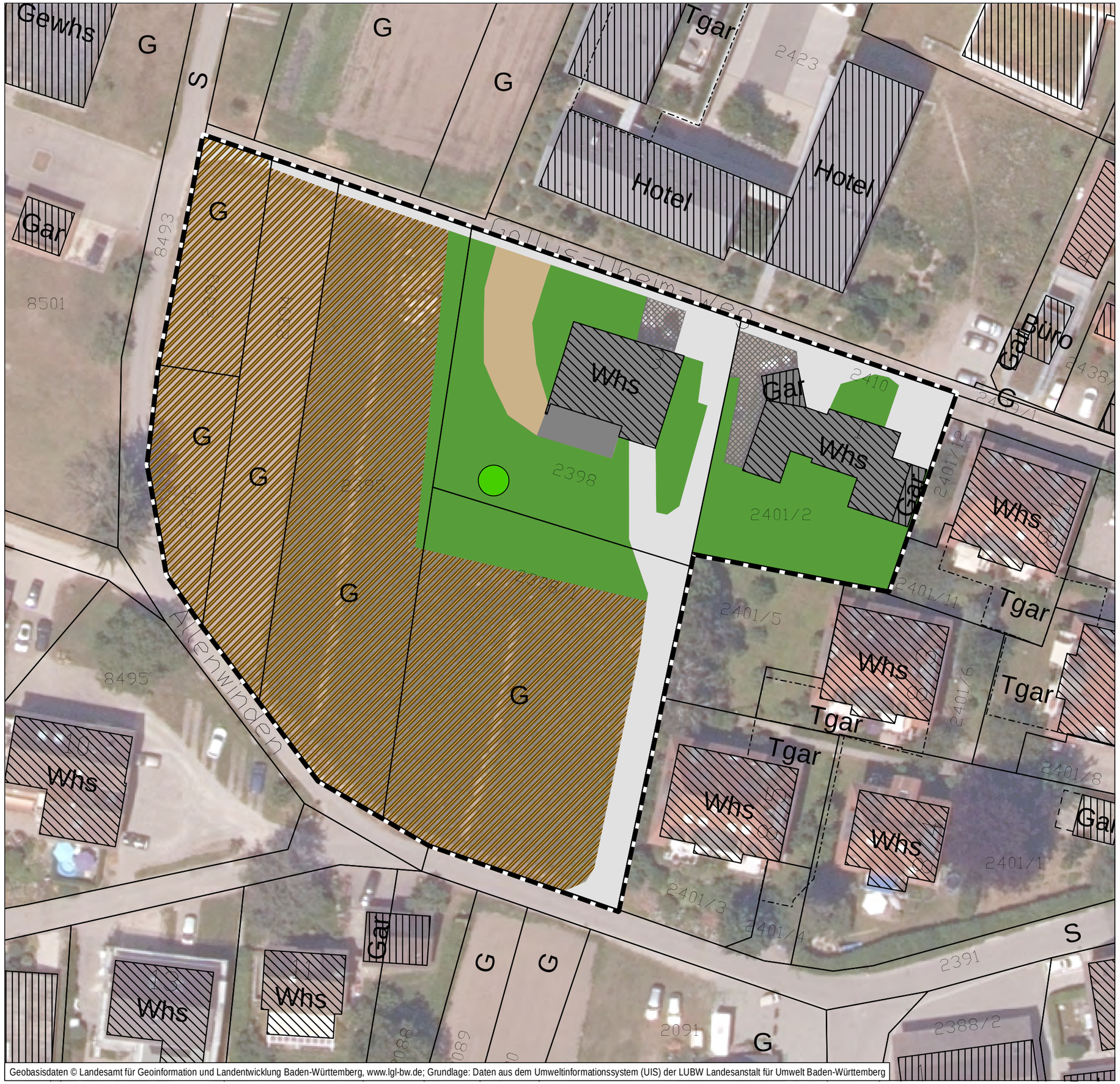
Fotodokumentation

Foto 1: Blick von der südöstlichen Ecke des Plangebiets nach Nordwesten. Am rechten Bildrand ist das Wohngebäude im Plangebiet ersichtlich sowie die Abzweigung des Privatweges von der Häfelishofstraße.

Foto 2: Blick auf das Wohngebäude auf Flst. 2398 im Plangebiet mit großer Birke im südwestlichen Gartenbereich.

Foto 3: Blick von Nordwesten nach Südosten. Vor dem blauen Gebäude in der Bildmitte ist die Fortsetzung des Freiflächenzuges zu sehen, der sich bis zur Unteren Rheinstraße zieht.

Foto 4: Blick auf das Wohngebäude auf Flst. 2398 im Plangebiet von Westen. Rechts auf der gegenüberliegenden Seite des Gallus-Oheim-Weges ist das Hotel „Mein Inselglück“ zu sehen.



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Gallus-Oheim-Weg"

Bestandsplan - Biotoptypen / Bäume

Erfassungsdatum Biotoptypen: 24.03.2022

Biotoptypen

- 37.10 Acker
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke
- 60.60 Garten
- Erhaltenswerter Baum (Birke)

Sonstiges

- Plangebiet
- Flurstück
- Öffentliche Gebäude
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Sonstige Gebäude
- Bauteile

0 10 20 Meter

N

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
www.faktorgruen.de

Projekt	Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Gallus-Oheim-Weg"
Planbez.	Bestand - Biotoptypen / Bäume Erfassungsdatum: 24.03.2022
Maßstab	1:500
Bearbeiter	CL
Datum	15.05.2023

L:\gop\917-Reichenau, Gallus-Oheim-Weg\GIS\Bestandskarte_230502.mxd