

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Maurershorn“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines

Um eine maßvolle Entwicklung im Einklang mit den historischen und kulturellen Besonderheiten der Insel zu sichern, hat die Gemeinde Reichenau im April 2014 ein Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau beschlossen, in dem konzeptionell die zukünftige Entwicklung der Insel beschrieben wird. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung des kulturellen Erbes wurden auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes in den letzten Jahren abschnittsweise verschiedene Bebauungspläne auf der Insel aufgestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans werden geplante Entwicklungen - insbesondere durch private Vorhabenträger - auf ihrer Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes überprüft.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Maurershorn“ waren verschiedene Anfragen zur Erstellung bzw. Erweiterung von Wohngebäuden. Im Einzelnen waren dies folgende (private) Planungsabsichten:

- > Erweiterung des Wohnhauses Maurershorn 10
- > Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 5264 (südöstlich Zanderweg)
- > Umnutzung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes Maurershorn 18b

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Maurershorn“ liegt südlich der Oberen Rheinstraße bis zum Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ zwischen den Straßen Maurershorn und Zanderweg und hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Maurershorn“ wurde als zweistufiges Planungsverfahren durchgeführt. Parallel dazu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan „Maurershorn“ wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung von örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Nachdem das Verfahren zur Aufstellung einer Gestaltungssatzung (örtlichen Bauvorschriften) für die gesamte Insel fortgeführt wurde, wurde im Rahmen des Beschlusses der öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im Weiteren ohne die Aufstellung örtlicher Bauvorschriften fortzuführen. Die Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschriften) wurde durch den Gemeinderat am 23.10.2023 beschlossen.

Der Bebauungsplan „Maurershorn“ konnte nicht vollumfänglich aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Absatz 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wurde daher im Parallelverfahren geändert.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen „über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

2. Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Maurershorn“ wurden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- > Sicherung und Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes,
- > Sicherung und Umsetzung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- > Berücksichtigung grünordnerischer und denkmalschützender Belange,
- > Erarbeitung von Vorgaben für eine ortsbildgerechte und dem Bestand angepasste Neubebauung.

Im Bereich Maurershorn ist die einzigartige Siedlungsstruktur mit ihrer charakteristischen Streusiedlung auf der Insel Reichenau und die landwirtschaftliche Prägung mit größeren Grün- und Freiflächen gut zu erkennen. Die großen Freiflächen lassen Blickbeziehungen in alle Richtungen zu. Es gibt lediglich kleine-

re Verdichtungen und Siedlungszusammenhänge, insbesondere entlang der Oberen Rheinstraße und im Bereich der Straße Maurershorn. Im Bebauungsplan wird das Entwicklungskonzept dementsprechend umgesetzt, dass keine neuen Baugrundstücke entstehen sollen, den bestehenden Gebäuden aber ein gewisser Spielraum eingeräumt werden soll. Die bestehenden kleineren Siedlungszusammenhänge sollen nicht weiter ausgedehnt werden, insbesondere nicht in die dargestellten Grün- bzw. Sichtachsen.

Baugebiete wurden bei allen Wohngebäuden festgesetzt, um diese Gebäude langfristig zu sichern und nicht nur auf den Bestandsschutz zu verweisen. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird aufgrund der bestehenden Nutzungen als Grünflächen oder landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Die insgesamt getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. zu den überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen oder der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden sollen dazu beitragen, die bestehende Siedlungsstruktur zu unterstützen und die im Entwicklungskonzept zur Insel Reichenau beabsichtigten Planungsziele zu bestärken und umzusetzen. Zur Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurden durch fast alle Gebäude des Geltungsbereichs Schnittzeichnungen angefertigt.

3. Verfahrensablauf

14.12.2020	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Maurershorn“.
17.12.2020	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
14.03.2022	Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
24.03.2022	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
04.04.2022 bis 06.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 04.04.2022 mit Frist bis 06.05.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
06.02.2023	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und Beschluss der öffentlichen Auslegung (im weiteren Verfahren ohne örtliche Bauvorschriften).
02.03.2023	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
13.03.2023 bis 20.04.2023	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 10.03.2023 mit Frist bis 20.04.2023	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
23.10.2023	Behandlung der zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen.
04.12.2023	Beschluss des Bebauungsplans „Maurershorn“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und Inkrafttreten

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und umweltrelevanten Festsetzungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurde der wertvolle Baumbestand mit Quartierspotenzial für Fledermäu-

se und Vögel zum Erhalt festgesetzt, darüber hinaus wird auf das Rodungsverbot von Gehölzen zwischen dem 01. März und 30. September gem. BNatSchG hingewiesen. Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, sind weder Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des FFH-Gebiets „Bodanrück und westl. Bodensee“ und des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“ sowie die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“ gegeben.

Im Süden des Plangebiets befinden sich am Bodensee Überschwemmungsflächen. In diesem Bereich sind bei drei Bestandsgebäuden kleinräumige Erweiterungen zulässig, wie dies auch bei der übrigen Bebauung im Plangebiet der Fall ist. Bei konkreten Bauvorhaben ist der Hochwasserschutz zu beachten (Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie ggf. Ersatz für entfallenden Retentionsraum).

Als Fazit des Umweltberichts wurde festgestellt, dass die mit der Planung verbundenen Auswirkungen bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

Schutzgut Fläche

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.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Kleinere Bereiche im Süden des Plangebiets liegen innerhalb des sog. HQ₁₀₀ (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren). Das Plangebiet liegt darüber hinaus teilweise innerhalb des sog. HQ_{extrem} (§ 78b WHG, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Die entsprechenden Darstellungen wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im textlichen Teil wird auf die möglichen Hochwassergefahren hingewiesen.

Schutzgut Klima und Luft

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lokalklimas (bspw. Erwärmung) durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Veränderungen von Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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.

Landschaftsbildprägende Bäume mit Habitatpotenzial werden zum Erhalt festgesetzt und somit nachhaltig gesichert.

Der Bebauungsplan sieht keine Eingriffe vor, die erhebliche Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV sowie die Artengruppe der Vögel erwarten lassen würden. Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist daher nicht anzunehmen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert

Die Planung sichert den Bestand und lässt Erweiterungen nur so weit zu, wie dies hinsichtlich des Landschaftsbilds verträglich ist.

Die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes zum Plangebiet werden berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Bei der möglichen Erweiterung von Gebäuden 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. Insgesamt ändert sich die Wohnsituation nicht.

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.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Bau- und Kulturdenkmale. Auf die Meldepflicht zu möglichen Funden bei Grabungsarbeiten wird hingewiesen. Ebenfalls wird auf die Belange der Archäologischen Denkmalpflege hingewiesen. Das westlich von Schloss Königsegg liegende Gewann "Hasenhof" weist auf eine mittelalterliche Wüstung hin (Liste Kulturdenkmale, lfd. Nr. 21, ADAB-ID 97019974).

Eingriffsregelung

Beeinträchtigungen lassen sich mittels der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbringen. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind daher nicht erforderlich.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden verschiedene Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt:

5.1 Frühzeitige Beteiligung:

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Hinweise aufgenommen:

- > Hinweise zur homepage der LUBW zur Einsicht von Schutzgebieten
- > Hinweise zu Anlagen in Überschwemmungsgebieten
- > Hinweise zur Archäologischen Denkmalpflege
- > Hinweise des Landratsamtes Konstanz zum Abfallrecht (Erdmassenausgleich), zu landwirtschaftlichen Flächen, zur Ableitung von Niederschlagswasser und zur Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei etwaigen erforderlichen Grundwasserhaltungen
- > Hinweise des RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zu geotechnischen Anforderungen

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Anregungen wie folgt behandelt:

- > Anregungen zur Erweiterung des Baufensters der Gebäude Obere Rheinstraße 21a und 25 wurden nach städtebaulichen Kriterien teilweise gefolgt, wenn auch nicht in der gewünschten Größe.
- > Ebenfalls wurde die Baugrenze des Gebäudes Maurershorn 10 für einen geplanten Anbau nach Westen mit einem Abstand von 3,50 m ermöglicht. In Prüfung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes und der Sichtbeziehungen zum See ist die Sichtbeziehung östlich und westlich des Gebäudes Maurershorn 10 auch mit einem kleineren Anbau noch gegeben, insbesondere, da westlich des Gebäudes keine weiteren Gebäude mehr stehen.

- > Ebenfalls berücksichtigt wurde eine Anregung zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes Obere Rheinstraße 21, da die grundsätzliche bestehende städtebauliche Struktur nicht wesentlich beeinflusst und Sichtbeziehungen weiterhin gegeben sind.

5.2 Öffentliche Auslegung

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden ergänzt bzw. es wurde auf bereits erfolgte Ergänzungen hingewiesen.

- > Aufgrund der Stellungnahme des BUND wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis hinsichtlich der Prüfung auf Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen vor Sanierung von Gebäuden ergänzt.
- > Einer Anregung des Polizeipräsidiums Konstanz zu Mindestabständen von Garagen und Carports zum öffentlichen Verkehrsraum wurde nicht gefolgt, da der Bebauungsplan ausschließlich bestehende Gebäude überplant und davon ausgegangen wird, dass lediglich vereinzelt neue Garagen oder Carports neu errichtet werden. Auf einzuhaltende Sichtfelder bei Grundstückseinfahrten wird bereits hingewiesen.
- > Hinweise der Leitungsträger wurden aufgenommen. Nicht berücksichtigt wurde eine Anregung zur Aufnahme von Leitungsrechten sowie eine Umspannstation der Netze BW GmbH, da sich diese gemäß beigefügtem Leitungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Anregungen wie folgt behandelt:

- > Der Anregung zur Vorsehung eines Baufensters bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets für das Gebäude Maurershorn 18b wurde nicht gefolgt. Das Gebäude Maurershorn 18b wurde als privilegierte Nutzung durch ein Nebengebäude mit Büro- und Lagerräumen zum Betrieb der Nützlingszucht und deren Vermarktung genehmigt. Auch die direkt umliegenden Gebäude sind mehrheitlich ursprünglich privilegiert entstanden. Würde für das Nebengebäude Maurershorn 18b ein weiteres Hauptgebäude ermöglicht, so könnte an dieser Stelle eine neue kleine Hausgruppe entstehen. Hier wird befürchtet, dass sich eine negative städtebauliche Entwicklung anbahnt, die zukünftig ein weiteres Zusammenwachsen der östlich gelegenen Bebauung im Siedlungszusammenhang Maurershorn bewirkt.
- > Für das Gebäude Obere Rheinstraße 23 wurde ein Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gestellt. Dem Antrag wurde mit Verweis auf die bereits jetzt deutlich überschrittene GRZ sowie den Einschränkungen aufgrund des bestehenden, kleinen Grundstücks nicht gefolgt.
- > Den Anregungen zum Gebäude Maurershorn 10 wurden teilweise gefolgt. Eine scheinbare Diskrepanz zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen (Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksflächen) sowie der Örtlichen Bauvorschriften (gesondertes Verfahren) wird nicht gesehen. Bei der Darstellung einer bestehenden Trinkwasserleitung westlich des bestehenden Gebäudes wurde eine Präzisierung vorgenommen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen ausschließlich bestehende Gebäude. Nach Überprüfung der Ziele des Bebauungsplans mit den Zielen des für die Gemeinde aufgestellten Entwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass keine neuen Baugrundstücke entstehen sollen. Bestehende Gebäude erhalten lediglich kleinere Erweiterungsmöglichkeiten. Das Ziel zur Sicherung der bestehenden Bebauung und der Freiflächen ließ keine Alternativen- oder Variantenprüfung zu.

