Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan
„Maurershorn“

Begründung

Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 23.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines ... 1
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 1
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich ... 1
1.3 Planungsverfahren ... 2
1.4 Verfahrensablauf ... 2
1.5 Landesentwicklungsplan und Regionalplan ... 3
1.6 Flächennutzungsplan ... 3

2 Städtebauliche Grundlagen ... 4
2.1 Weltkulturerbe ... 4
2.2 Allgemeine Siedlungsstruktur der Insel Reichenau ... 5
2.3 Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau ... 5
2.4 Entwicklungskonzept für den Bereich „Obere Rheinstraße“ ... 6
2.5 Umsetzung des Entwicklungskonzepts in den Bebauungsplan ... 8

3 Sonstiges ... 10
3.1 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet ... 10
3.2 Erschließung, Verkehr ... 12
3.3 Ver- und Entsorgung ... 12

4 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Grundflächenzahl ... 13
4.3 Höhe der baulichen Anlagen ... 13
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.5 Bauweise ... 14
4.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ... 14
4.7 Private Grünflächen ... 15
4.8 Aufschüttungen/Abgrabungen, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt ... 15
4.9 Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte ... 15

5 Örtliche Bauvorschriften ... 15

6 Landwirtschaftliche Flächen ... 15

7 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan ... 16

8 Städtebauliche Kennziffern ... 17

9 Bodenordnung ... 17

10 Kosten ... 17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 14. Dezember 2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Maurershorn“ aufzustellen. Der Geltungsbereich liegt südlich der Oberen Rheinstraße zwischen den Straßen Maurershorn und Zanderweg. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war eine Bauvoranfrage zur Entstehung von Wohnraum durch Anbau an ein bestehendes Gebäude.

Die in den letzten Jahrzehnten feststellbare zunehmende Geschwindigkeit der wohnbaulichen Entwicklung der Insel Reichenau hat in den letzten Jahren zu intensiven Überlegungen und Diskussionen in der Gemeinde geführt. Als größte und damit bevölkerungsstärkste Insel im Bodensee weist die Insel nicht nur landschaftliche und touristische Besonderheiten auf, sie zeigt auch eine einzigartige Kulturlandschaft, deren besondere Rolle der letzten Jahrhunderte im kulturellen und historischen Kontext bis in die heutige Zeit ablesbar ist. Dies zeigt auch die Aufnahme der Insel Reichenau in die Welterbeliste der UNESCO im Jahr 2000.

Um die weitere Entwicklung der Insel zu untersuchen, charakteristische Besonderheiten und Merkmale herauszustellen und übergeordnete Leitbilder zu entwickeln, wurde für die Insel ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept ist als informelles Planungsinstrument Grundlage für die weiteren Entwicklungen der Insel (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Neue Baugrundstücke sollen nur nach den dort gestellten Kriterien entwickelt und bebaut werden. Das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau mit Band 1 „Siedlung und Landschaft“ wurde am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Schwerpunkte des Konzepts liegen in den 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 nun gestellte Anfrage wird im Bebauungsplan „Maurershorn“ auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes hin überprüft. Der Bereich ist im Bestand nur wenig bebaut, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt und zeigt sich landschaftlich sehr sensibel. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bauinteressen bekannt sind, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, ob und in welcher Form zusätzliche Gebäude verträglich sind. Es soll insgesamt eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden dementsprechend 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.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils. Oberzell am Südufer der Insel Reichenau. Es hat eine Größe von ca. 4,4 ha. Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Oberen Rheinstraße
- Im Süden vom Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“
- Im Osten von der Straße „Maurershorn“
- Im Westen vom Zanderweg und den südlich angrenzenden Grundstücken

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

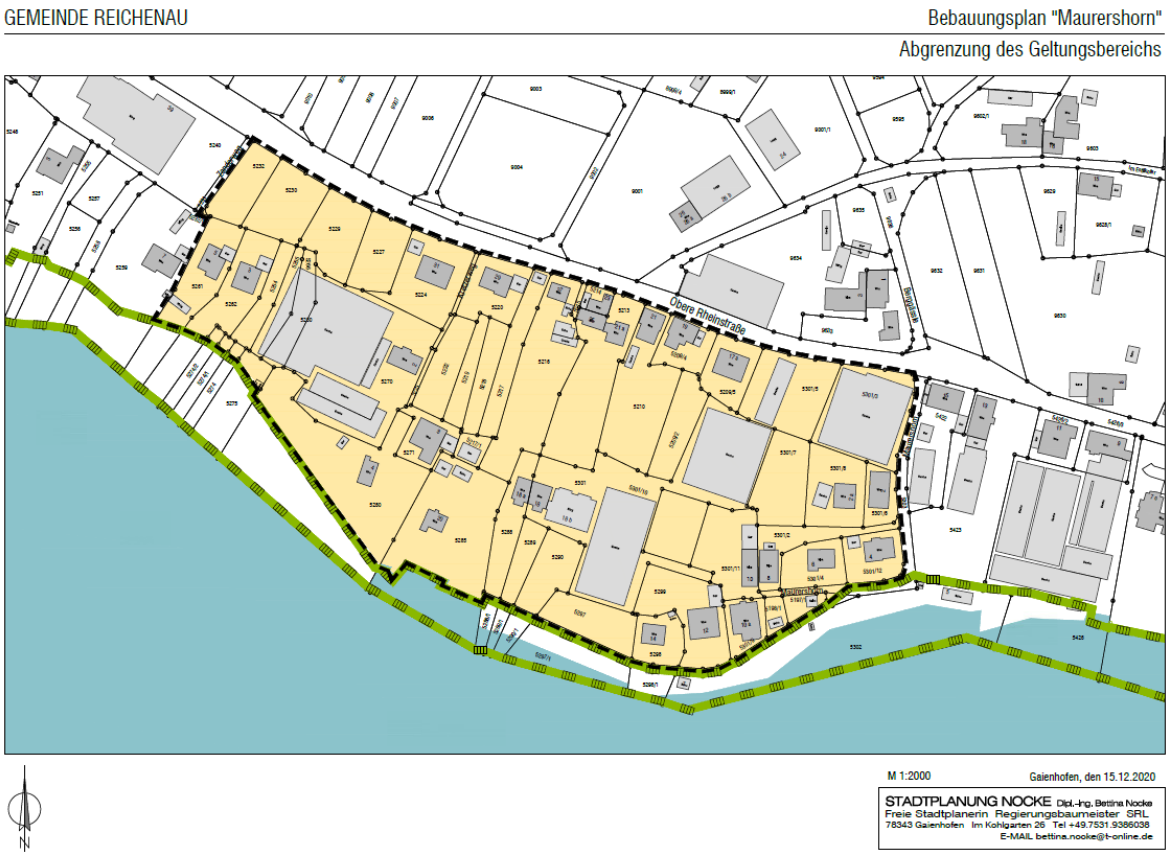

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan zum Aufstellungsbeschluss mit Darstellung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Planungsverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Maurershorn“ wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.4 Verfahrensablauf

14.12.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Maurershorn“.
14.03.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
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 Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage (im weiteren Verfahren ohne örtliche Bauvorschriften).
13.03.2023 bis 20.04.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit 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	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
04.12.2023	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Maurershorn“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung

1.5 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Reichenau zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Konstanz. Das Festland der Reichenau liegt im Bereich der Entwicklungsachsen Konstanz - Radolfzell - Engen. Es ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Gemeinde Reichenau im Teilraum Konstanz ist im Regionalplan 2000 selbst nicht als Gemeinde mit Eigenentwicklung aufgeführt, jedoch hat sie im Inselbereich nur Flächenreserven für den Eigenbedarf.

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor, so dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden.

1.6 Flächennutzungsplan

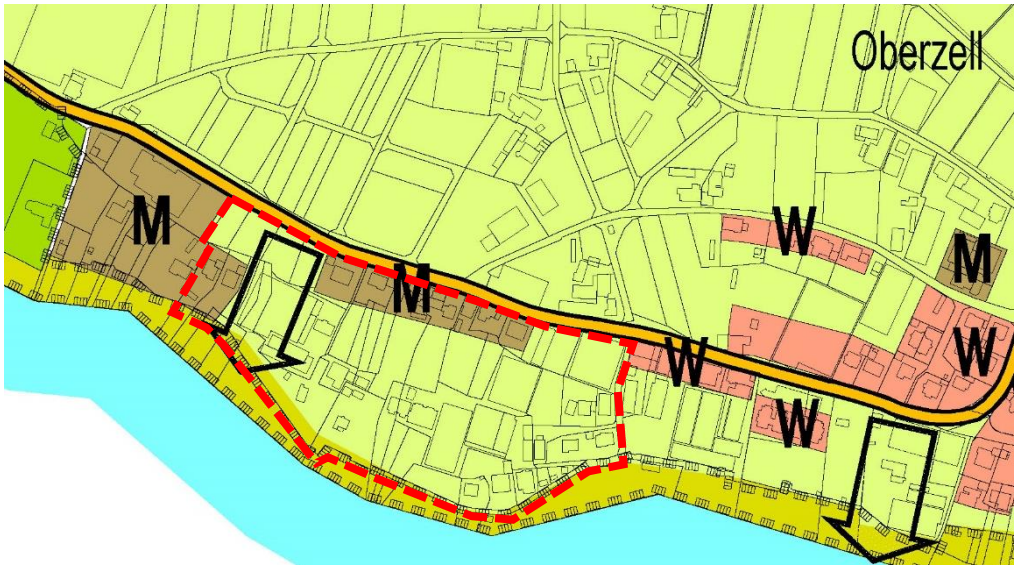

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau wird dargelegt, dass sich die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und

Reichenau-Waldsiedlung entfalten soll. 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 Flächennutzungsplan sieht für einen Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen vor. Kleinere Bereiche entlang der Oberen Rheinstraße und südöstlich des Zanderwegs werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nicht vollumfänglich aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Absatz 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Verfahrensablauf FNPÄ

25.03.2022	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“: Aufstellungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.
01.08.2022 bis 02.09.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
21.04.2023	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“: Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
15.05.2023 bis 30.06.2023	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“: Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss.

2 STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

2.1 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 drei 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.“

2.2 Allgemeine Siedlungsstruktur der Insel Reichenau

Die Gemeinde Reichenau bildet mit ihrer einzigartigen Siedlungsstruktur eine in Deutschland sehr außergewöhnliche Gemeinde, „da sie in ihrer Gesamtheit ein einzigartiges geschichtlich-kulturelles Zeugnis darstellt.“ (Quelle: Unesco-Welterbe Klosterinsel Reichenau, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart).

Die häufig in deutschen Städten und Gemeinden aufzufindende historische Struktur mit einem kompakten Ortskern – teilweise umgeben von einer massiven Stadtmauer - ist auf der Insel nicht vorzufinden. Die städtebauliche Struktur besteht hier aus unterschiedlich weit verstreuter Bebauung und kleineren Verdichtungen, die sich insbesondere um die drei historischen Kirchen gebildet haben. Die größte Verdichtung findet sich um den ehemaligen Klosterbezirk in Mittelzell. Aufgrund der schon sehr früh intensiv betriebenen Landwirtschaft mit Fischfang und Weinbau findet sich eine auf der ganzen Insel verstreute Bebauung, entstanden als Streusiedlung mit Einzelhöfen, weilerartigen Gebäudegruppen und einzelnen Siedlungsreihen.

Das Prinzip der Bildung kompakter Stadt- und Gemeindestrukturen sowie der Nachverdichtung im Innenbereich wurde in den letzten Jahren immer deutlicher in der Gesetzgebung verankert, steht aber im Gegensatz zum besonderen Erscheinungsbild der Insel Reichenau, das durch das Zusammenspiel von Bebauung und Freiräumen ganz besonders geprägt ist. Die Rechtsprechungen der letzten Jahre führten dazu, dass die Problematik der Siedlungsentwicklung der Insel Reichenau deutlich in den Vordergrund getreten ist und teilweise die gemeindliche Planungshoheit ersetzt hat.

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.“

2.3 Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau

Zur Steuerung der zukünftigen Bebauung der Insel im Zusammenspiel mit der Bewahrung der einzigartigen historischen Siedlungsstruktur wurde für den Inselbereich der Gemeinde Reichenau ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Das Entwicklungskonzept Bd. 1 „Siedlung und Landschaft“ wurde 2014 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen und bildet eine wichtige Grundlage für die Bauleitplanung, denn gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Bauleitplanung insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigen.

Schwerpunkt des Konzeptes sind Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Die Nachverdichtung soll insbesondere der Eigenentwicklung der Gemeinde dienen, d. h., dass für den Bauflächenbedarf keine Wanderungsgewinne zugrunde zu legen sind.

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

Grundlagen des Entwicklungskonzepts bilden unter anderem auch die Vorgaben der Raumordnung und das Bodenseeleitbild. Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist der Inselbereich der Gemeinde Reichenau ein Ort mit sog. „Eigenentwicklung“, d. h., dass für den Bauflächenbedarf die Eigenentwicklung einer Gemeinde und keine Wanderungsgewinne zugrunde zu legen ist. Es soll also auf der Insel lediglich der Bedarf für die Reichenauer Bürger gedeckt werden. Es wird ein Belegungsdichterückgang eingeräumt, der nach den Vorgaben der Landesregierung bei jährlich ca. 0,5 % (Stand 2008) bzw. 0,3 % (Stand 2014) der Bevölkerung liegt. Das Entwicklungskonzept führt auf, dass das – ausgehend von 3.535 Einwohnern im Jahr 2008 – einem Zuwachs von ca. 250 Einwohnern in 20 Jahren entspricht. Bei durchschnittlich zwei Wohneinheiten pro Gebäude und zwei Personen pro Haushalt wären dies ca. 62 Gebäude (Entwicklungskonzept Kapitel 3, S. 36).

Im Entwicklungskonzept sind die Bereiche bzw. Grundstücke dargestellt, auf denen dieser eingeräumte Bedarf untergebracht wird, ohne die Besonderheit der Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen und damit dem Weltkulturerbe zu schaden. Nach dem Leitsatz des Bodenseeleitbildes zu „Wohnen, Siedlung und Erholung“ soll „im Uferbereich des Bodensees (…) die Siedlungstätigkeit grundsätzlich seeabgewandt erfolgen; eine uferparallele Siedlungsentwicklung soll vermieden werden.

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.

Die auf der Insel typischen Streu- und Splittersiedlungen finden sich auf der ganzen Insel. Gerade aus diesen kleineren und größeren Verdichtungen entstehen der historische Charme und die einzigartige Bebauungsstruktur der Insel. Um die Besonderheiten der Insel und die inseltypische Bebauung zu erhalten und zu stärken sollen daher Siedlungsteile nicht weiter ausgedehnt werden; die prägenden, abschirmenden und trennenden Grünstrukturen sollen erhalten werden. 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.

2.4 Entwicklungskonzept für den Bereich „Obere Rheinstraße“

Im Entwicklungskonzept ist der Bereich der Oberen Rheinstraße in Kapitel 3.6 beschrieben. Historisch gesehen ist das Umfeld der Oberen Rheinstraße ein eindrucksvolles Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung, in der die Gebäude weit auseinander liegen und wenig Bezug zueinander haben. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dies bereits im Katasterplan von 1876 deutlich zu sehen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Kapitel 3.6, Ausschnitt Katasterplan 1876

Charakteristisch für den Bereich sind Additionen kurzer Gebäudereihen, insbesondere entlang der Oberen Rheinstraße und der Straße „Maurershorn“, die von unterschiedlich großen Grünzäsuren unterbrochen werden. Die Zäsuren werden landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie mit Gewächshäusern bestanden.

Insbesondere auf der Südseite der Insel auf der gesamten Länge der oberen und unteren Rheinstraße sind im Entwicklungskonzept in regelmäßigen Abständen Grünzäsuren dargestellt, die die Bebauung abschnittsweise in kleine Gruppen und Bebauungszusammenhänge gliedern und immer wieder Durchblicke und Sichtbeziehungen zum See eröffnen.

Grundsätzliches Ziel des Entwicklungskonzeptes für diesen Bereich ist die Freihaltung von Grünzäsuren. Ein Zusammenwachsen von Siedlungszusammenhängen (rot unterlegte Bereiche) und sonstigen Einzelgebäuden soll innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets unterbleiben. Die dazwischen liegenden Grünzäsuren (grüne Pfeile) sollen zur Gliederung und als Sichtachsen zum See erhalten bleiben. Dies gilt auch, wenn derzeit in diesen Zonen privilegiert errichtete Gewächshäuser stehen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Kapitel 3.6 „Obere Rheinstraße“, ab Seite 64

Für das vorliegende Plangebiet werden im Entwicklungskonzept zwei Zäsuren zum See dargestellt. Gerade von der Oberen Rheinstraße ist abschnittsweise eine sehr gute Sicht auf den Bodensee

(Untersee) und die südlich gelegene Schweiz möglich. Eine Grünzäsur liegt zwischen dem Zanderweg und dem Haus Obere Rheinstraße 31, eine weitere zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 17a und 15. Die Besonderheit liegt in der Topographie der Insel. Die höher gelegene Obere Rheinstraße ermöglicht es, zwischen den tiefer liegenden Gebäuden oder Gewächshäusern den See zu sehen. Nach den Zielen des Entwicklungskonzeptes wurden für den Bereich des Plangebiets weder Abrundungen noch Baulücken aufgenommen.

Abbildung 5: Sichtachse zwischen Zanderweg und Obere Rheinstraße 31, Quelle: die STEG

Abbildung 6: Sichtachse zwischen Rheinstraße 17a und 15, Quelle: die STEG

2.5 Umsetzung des Entwicklungskonzepts in den Bebauungsplan

Am südlichen Ende des Zanderwegs liegen drei Gebäude als sog. Siedlungssplitter, zwei davon liegen innerhalb der Abgrenzung des vorliegenden Bebauungsplans. Nach dem Entwicklungskonzept sollen insbesondere Siedlungssplitter nicht weiter ausgedehnt werden, so dass hier keine neuen Baufenster vorgesehen sind.

An der Oberen Rheinstraße zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 17a und 31 liegen im Bestand acht nah beieinander stehende Wohngebäude, eines davon ein Doppelhaus (Nrn. 23 und 25). Darüber hinaus bilden neun Wohngebäude im Bereich der Straße Maurershorn eine kleinere Verdichtung im Bestand. Von den neun Gebäuden sind fünf Gebäude bereits im Katasterplan 1876 zu sehen.

Vereinzelte Gebäude liegen mit größeren Abständen verstreut westlich der Straße Maurershorn bis zum Kretzerweg. Drei Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude sind privilegiert entstanden und überwiegend durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im ganzen Gebiet verstreut liegen dementsprechend einige größere Gewächshäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen. Diese großen Freiflächen sind charakteristisch für die bestehende verstreute Siedlungsstruktur der Insel Reichenau und lassen Blickbeziehungen in alle Richtungen zu. Zwei Gebäude direkt am See (Kretzerweg 4, Maurershorn 20) stehen ohne direkten Siedlungszusammenhang in großen parkähnlichen Gärten. Mit ihrem villenartigen Erscheinungsbild und im Vergleich mit anderen Wohngebäuden im Plangebiet eher kleinen Gebäudevolumen grenzen sie sich von den Gebäudezusammenhängen der Oberen Rheinstraße und Maurershorn deutlich ab.

Die Gebäude im Uferbereich sind bis auf das Doppelhaus Maurershorn 18a+18 Einzelgebäude, was für den Uferbereich der Insel charakteristisch ist.

Am südlichen Uferrand stehen teilweise größere Bäume, der Bereich hat eine hohe landschaftliche und grünordnerische Bedeutung. Hier liegen Landschaftsschutzgebiet, Biotop sowie Natura2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet).

Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets, Quelle: Google maps

Im Bebauungsplan wird das Entwicklungskonzept dementsprechend umgesetzt, dass keine neuen Baugrundstücke entstehen sollen. Die bestehenden kleineren Siedlungszusammenhänge sollen nicht weiter ausgedehnt werden, insbesondere nicht in die dargestellten Grün- bzw. Sichtachsen. Diese für die Insel typischen und prägenden Zäsuren sollen so weit als möglich erhalten werden.

Baugebiete wurden bei allen Wohngebäuden festgesetzt, um diese Gebäude langfristig zu sichern und nicht nur auf den Bestandsschutz zu verweisen. 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.

Bestehende Grundlagen und Genehmigungen wurden dabei in die Planungen so weit möglich einbezogen: zum Gebäude Maurershorn 10 gibt es eine bestehende Baugenehmigung für eine Wohnraumerweiterung nach Norden über die bestehende Garage, dies wurde im Bebauungsplan teilweise berücksichtigt. Gleichzeitig wurde der Wunsch geäußert, einen Anbau nach Westen zu erstellen. Nach dem Entwicklungskonzept liegt das geplante Vorhaben zur Gebäudeerweiterung außerhalb der festgelegten Siedlungszusammenhänge bzw. städtebaulich unbedenklichen Abrundungen in zu erhaltenden Freiflächen.

Bei der Prüfung der Situation vor Ort hat sich gezeigt, dass die bestehenden langgestreckten Gebäudekörper der Gebäude Maurershorn 8 und 10 gute Durchblicke links und rechts der Gebäude auf den See ermöglichten, so dass die im Entwicklungskonzept dargestellte Zäsur erhalten und der bestehende Siedlungszusammenhang nicht weiter nach Westen in Richtung der landwirtschaftlichen Flächen erweitert werden soll. Die bestehenden Gebäude sind sehr lang gestreckt. Das Gebäude Maurershorn 8 wurde 2021 bereits nach Norden erweitert. Auch wenn für Gebäudeerweiterungen in der Regel keine Garagen einbezogen werden, wurde das Baufenster für das Gebäude Maurershorn 10 aufgrund der bestehenden Baugenehmigung nach Norden über die bestehende Garage erweitert. Ein Anbau soll aber nicht breiter als das bestehende Gebäude werden, um die Sichtbeziehungen zum See zu erhalten.

Nachdem zur Frühzeitigen Beteiligung einige kleinere Erweiterungen von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht wurden, wurde zur öffentlichen Auslegung für das Gebäude Maurershorn 18b der Antrag auf Vorsehung eines Baufensters gestellt. Dies wurde mit Hinweis auf das Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau nicht berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Konzept zur Siedlungsentwicklung für den Bereich Maurershorn dargestellt (siehe Abbildung 4). Am östlichen und westlichen Randbereich des Bebauungsplans sollen wichtige Sicht- und

Grünverbindungen zum See offengehalten werden. Der mittlere Bereich ist landwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich insbesondere durch große Freiflächen aus. Diese großen Freiflächen sind charakteristisch für die bestehende verstreute Siedlungsstruktur der Insel Reichenau und lassen Blickbeziehungen in alle Richtungen zu. Das bestehende Gewächshaus neben dem Gebäude Maurershorn 18b ist sehr niedrig und fügt sich in die gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzten Grünflächen ein.

Auch die umgebenden Gebäude um das Nebengebäude Maurershorn 18b herum zeigen den Streusiedlungscharakter und ebenfalls die landwirtschaftliche Prägung. Die Gebäude Kretzerweg 2 und 3 sind ursprünglich privilegiert entstanden, ebenso die Gebäude Maurershorn 18, 18a und 18b. Das Gebäude Maurershorn 18b wurde dabei als Nebengebäude mit Büro- und Lagerräumen zum Betrieb der Nützlingszucht und deren Vermarktung genehmigt.

Im Bebauungsplan soll das Entwicklungskonzept und insbesondere dessen grundsätzlichen Ziele umgesetzt werden, um die besondere Siedlungsstruktur der Insel langfristig zu erhalten. Die Ziele zum Erhalt des Bereichs als landwirtschaftliche Fläche und die Sicherstellung von Sicht- und Grünbeziehungen vom und zum See sollen dabei weiter Priorität haben. Die Siedlungsentwicklung soll nur im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsteilen und nur behutsam weiterentwickelt werden. Neue Gebäude sollen im Gebiet daher nicht zugelassen werden. Der Bebauungsplan eröffnet bestehenden Gebäuden im Gebiet die Möglichkeit, im Bestand kleine Erweiterungen umzusetzen. In den letzten Jahren wurden darüber hinaus mehrere Bebauungspläne auf der Insel aufgestellt, gerade, um die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern. Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs werden hier entsprechend den Zielen des Entwicklungskonzeptes ermöglicht und planungsrechtlich gesichert.

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 im Rahmen der öffentlichen Auslegung ein Antrag auf Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen gestellt. Bei dem Gebäude Obere Rheinstraße 23 handelt es sich um ein Doppelhaus in Nord-/Südrichtung mit dem Gebäude Obere Rheinstraße 25. Die Gebäude stehen darüber hinaus im baulichen Zusammenhang mit dem Haus Obere Rheinstraße 21a. Im Bebauungsplan wird für das Gebäude Obere Rheinstraße 23 keine Erweiterungsmöglichkeit bei den überbaubaren Grundstücksflächen gegeben, wie es für andere Gebäude in der Oberen Rheinstraße bereits ermöglicht wurde. Das Grundstück ist für Grundstücke auf der Insel verhältnismäßig klein. Das Grundstück Flst. Nr. 5214 hat gemäß Katastergrundlage eine Größe von ca. 150,3 qm, das Hauptgebäude eine Größe von ca. 73 qm. Damit ergibt sich im Bestand bereits eine GRZ von fast 0,5. Einschließlich der Zufahrten und Garagen/Nebenanlagen ist das Grundstück fast vollständig versiegelt. An anderen Gebäuden wurden kleinere Spielräume nach Süden ermöglicht, da hier die grundsätzliche aufgelockerte städtebauliche Struktur entlang der Oberen Rheinstraße mit den Vor- und Rücksprüngen der Gebäude sowie die Sichtbeziehungen zum See nicht tangiert werden. Das ist bei vorliegendem Gebäude aber durch den südlichen Anbau des Doppelhauses nicht möglich. Das betreffende Gebäude zeichnet sich derzeit durch zahlreiche Versprünge und nicht genehmigte An- und Vorbauten aus. Grundsätzlich wird eine einheitliche Gestaltung begrüßt. Weitere Anbauten in größerem Umfang sollen aber nicht ermöglicht werden. Spielräume sind zum Beispiel in der Ausschöpfung der örtlichen Bauvorschriften möglich.

3 SONSTIGES

3.1 Hochwasser / Überschwemmungsgebiet

3.1.1 HQ_{100}

Kleinere Bereiche im Süden des Plangebiets liegen innerhalb des sog. HQ_{100} (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren). Davon betroffen sind die Gebäude Maurershorn 10a, 12 und 14. Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 397,30 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null, Quelle:

https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de). Bei einem 100-jährlichen Hochwasser wird das Plangebiet bis zu einer Überflutungstiefe von 0,10 m – 0,60 m überflutet. Die Linie des HQ_{100} wird als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan dargestellt.

Gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die Überplanung eines bereits baulich genutzten bislang unbeplanten Gebiets kein neues Baugebiet darstellt. Als neue Baugebiete wären diejenigen Plangebiete anzusehen, bei denen erstmalig eine Bebauung von Flächen zugelassen würde. Im vorliegenden Fall ist keine erhebliche Änderung der hochwasserrelevanten Flächenversiegelungsgrade im Plangebiet zu erwarten, da eine über den Bestand weitergehende Bebauung bzw. Versiegelung der überplanten Bereiche nur in geringem Umfang zu erwarten ist. Das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG zur Ausweisung eines neuen Baugebiets im Außenbereich findet daher keine Anwendung.

Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Davon kann die zuständige Behörde jedoch abweichen und gem. § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
   a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b. den Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d. hochwasserangepasst ausgeführt wird
2. oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Das Landratsamt Konstanz kann in diesem Fall auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn im Rahmen der Baugenehmigung die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind. Abstimmungen zwischen dem Bauträger und den zuständigen Behörden werden empfohlen, ein entsprechender Nachweis oder ein entsprechendes Gutachten ist im Rahmen des Bauantrags vorzulegen.

Als sonstige Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gilt § 78a WHG. Insbesondere ist hier die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, untersagt. Auch die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen (z. B. Ölheizungen und Öltanks) in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist verboten (§ 78c WHG).

3.1.2 HQ_{extrem}

Das Plangebiet liegt darüber hinaus teilweise innerhalb des sog. HQ_{extrem} (§ 78b WHG, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 397,70 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null, Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de). Bei einem extremen Hochwasserereignis wird das Plangebiet bis zu einer Überflutungstiefe von 0,50 m – 1,00 m überflutet.

3.1.3 Hochwasserangepasstes Planen und Bauen von Gebäuden

Im Risiko- und Überschwemmungsgebieten ist durch eine hochwasserangepasste Planung und Ausführung von Gebäuden möglichen Schäden vorzubeugen. Bei den betroffenen Gebäuden (Maurershorn 10a, 12 und 14), die innerhalb des HQ_{100} stehen, liegt die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bereits oberhalb des HQ_{100}. Auch bei möglichen Ersatzbauten soll zum Schutz der Bewohner und des privaten Eigentums zukünftig die EFH oberhalb des HQ_{100} liegen, so dass festgesetzt wird, dass innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets die Erdgeschossfußbodenhöhen von Gebäuden oberhalb des Bemessungswasserstands HQ_{100} liegen muss. In Risikogebieten (HQ_{extrem}) wird empfohlen, bauliche Anlagen grundsätzlich nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder zu erweitern. Dies ist unter der Voraussetzung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung mit den zuständigen Behörden abzustimmen, siehe Ziffer 3.1.1. Weiterhin sollen durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für Terrassen, Wege und Kfz- und Fahrradstellplatzflächen vollständig versiegelte Flächen bestmöglich vermieden werden.

Weitere Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise bzw. zum Nachweis des Ausgleichs von Rückhalteraum können individuell durch den Bauherrn durchgeführt werden. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird daher davon ausgegangen, dass der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt wurde.

3.2 Erschließung, Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die Obere Rheinstraße. Von hier aus werden zwei Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets über den Zanderweg bzw. über daran anschließende private Überfahrtsrechte erschlossen. Drei Gebäude werden über den von der Oberen Rheinstraße ausgehenden Kretzerweg erschlossen. Neun Gebäude an der Straße Maurershorn werden über diese erschlossen, darüber hinaus auch ein Doppelhaus und ein Einzelgebäude in der Mitte des Plangebiets.

Die Obere Rheinstraße ist die Hauptverbindungsstraße zwischen Oberzell und Mittelzell auf der südlichen Inselseite und daher gut ausgebaut und. Die bestehenden Straßen Zanderweg, Kretzerweg und Maurershorn hingegen weisen sehr schmale Querschnitte auf. Sie sind hauptsächlich für Anwohnerverkehr geeignet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Viele Leitungen führen über private Grundstücke und wurden daher mit einem Leitungsrecht versehen.

Eine Schmutzwasserleitung liegt in der Oberen Rheinstraße. Parallel dazu liegt eine Schmutzwasserleitung im südlichen Teil des Plangebiets entlang des Seeufers. Diese führt in den südlichen Teil der Straße Maurershorn. Über ein Hebewerk wird das Schmutzwasser nach oben zur Oberen Rheinstraße gepumpt.

Verschiedene Leitungen der Regenwasserentsorgung liegen ebenfalls im Plangebiet und führen teilweise in den Bodensee. Anfallendes Regenwasser sollte möglichst auf den privaten Grundstücken versickert werden. Alternativ dazu ist der Anschluss an die bestehenden Regenwasserkanäle möglich. Dies ist im Abwassergesuch in Abstimmung mit der Gemeinde Reichenau zu planen.

Die Versorgung mit Trinkwasser geschieht über die Obere Rheinstraße und wird häufig über private Grundstücke weitergeleitet. Im bestehenden Leitungsplan der Gemeinde Reichenau verläuft zum Beispiel eine Trinkwasserleitung von der Oberen Rheinstraße über den Kretzerweg, nördlich der bestehenden Gebäude Kretzerweg 3 und Maurershorn 18, 18a und 18b, westlich am Gebäude Maurershorn 10 vorbei bis zur Straße Maurershorn. Gemäß Leitungsplan führt von der Leitung westlich des Gebäudes Maurershorn 10 aus der Hausanschluss an das Gebäude Maurershorn 10, sowie zu den Gebäuden Maurershorn 10a, 12 und 14. Da bereits zur Offenlage hin das Baufenster für das Gebäude Maurershorn 10 erweitert wurde und die TW-Leitung knapp innerhalb des Baufensters liegt, wird im Bebauungsplan ein Vermerk eingetragen, dass diese Leitung verlegt werden kann.

Darüber hinaus liegen verschiedene Beregnungsleitungen der Reichenau Gemüse EG innerhalb des Plangebiets. Die hier getroffenen Vereinbarungen mit Landwirten bzw. privaten Grundstückeigentümer werden privat geregelt, so dass hierfür derzeit keine besonderen Leitungsrechte erforderlich sind.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da bei den bestehenden Gebäuden die Wohnnutzung überwiegt, wird als Art der baulichen Nutzung der jeweiligen Gebäude ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Tankstellen sind im Plangebiet zur Aufwertung des Gebietes, aufgrund der abgelegenen Lage und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

Landwirtschaftliche Betriebe der Gemeinde Reichenau bestehen hauptsächlich aus Gartenbaubetrieben und haben i.d.R. keine Viehhaltung oder großflächigen Getreideanbau. Gartenbaubetriebe sind gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Allgemeinen Wohngebiet nur als Ausnahme zulässig. Um die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand zu sichern und zu stärken, sollen diese allgemein zugelassen werden. Durch die bereits seit vielen Jahren etablierten Betriebe verbunden mit der langjährigen Tradition des Gemüseanbaus auf der Insel werden hier keine Nutzungskonflikte mit den umliegenden Wohngebieten erwartet.

4.2 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, dass die auf der Insel typische und städtebaulich erwünschte lockere Bebauung entstehen kann. Damit ein harmonisches und ein der typischen Siedlungsstruktur angemessenes Ortsbild entsteht, sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur in einem definierten Rahmen bewegen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 soll dies umgesetzt und dementsprechend eine zu starke Verdichtung vermieden werden. Um zu große Unterschiede der sehr unterschiedlichen Grundstücke auszugleichen wird zusätzlich eine Begrenzung der Grundfläche für Hauptgebäude je Baugrundstück auf maximal 200 m² festgesetzt.

Die vorhandene GRZ beträgt im Bestand überwiegend zwischen 0,2 und 0,25, wobei es hier aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen einige Ausnahmen gibt: Bei den Gebäuden Kretzerweg 5 und Maurershorn 20 liegt die GRZ deutlich unter 0,1. Beim Gebäude Maurershorn 10a liegt die GRZ im Bestand bei 0,49, beim Gebäude Maurershorn 2 liegt die GRZ im Bestand bei 0,39. Auch in der Oberen Rheinstraße 23 hat die nördliche Doppelhaushälfte mit Bezug auf ihr vergleichsweise kleines Grundstück eine GRZ von 0,49.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der Planbereich wurde im Voraus durch ein Ingenieurbüro vermessen. Das Plangebiet fällt von der Oberen Rheinstraße bis zum Seeufer um bis zu 11 m ab. Um aufgrund der Topographie und der Erschließungssituation Missverständnisse bezüglich des Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen zu vermeiden, wurden die festgesetzten Trauf- und Geländehöhen in m über NN festgesetzt.

Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der traditionellen und ortsüblichen Bauweise der Insel sollen dabei eine Traufhöhe von maximal 6 m und eine Gebäudehöhe von maximal 11 m ermöglicht werden. Dies unterstützt das typische Erscheinungsbild der Insel. Die Erfahrung der Planungen der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich Gebäude mit den festgesetzten Höhen gut in die Umgebung einfügen und das historische Ortsbild unterstützen. Auch der Dachraum kann dabei genutzt werden.

Für zwei Bereiche wurden davon abweichende Festsetzungen getroffen: für die Gebäude Kretzerweg 4 und Maurershorn 20 werden aufgrund ihrer besonderen Lage im Uferbereich maximale Traufhöhen von 5 m und maximale Gebäudehöhen von 8,5 m festgesetzt.

Die Gebäude Maurershorn 10a, 12 und 14, die bereits heute teilweise innerhalb des HQ_{100} liegen erhalten maximale Traufhöhen von 6,50 m bzw. maximale Gebäudehöhen von 11,50 m. Der Bemessungswasserstand liegt gem. Darstellung der LUBW bei 397,30 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null, Quelle: https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de), siehe hierzu auch Kapitel 3.1.1. Nach Angabe des Vermessers (Ingenieurbüro Raff) wird im Bodenseeraum standardmäßig noch in m ü. NN (Normalnull) vermessen. Aufgrund der neuen Höhenbezugsfläche und infolge der Normalhöhenreduktion unterscheiden sich die NHN-Höhen von den bisherigen NN-Höhen im Sub-Dezimeterbereich (für weitere Informationen siehe https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/aktuelles-gewaesservermessung Punkt 5. Höhensysteme in Baden-Württemberg). Zentimetergenau Angaben konnten nicht ermittelt werden, infolge dessen wird ein Sicherheitszuschlag gegeben und von einem Bemessungswasserstand von 397,50 m ü. NN ausgegangen.

Für die Gebäude entlang der Oberen Rheinstraße wurde – wie bereits überwiegend im Bestand vorhanden – der Bezugspunkt bezogen auf die Obere Rheinstraße festgesetzt. Ausgenommen sind

die Gebäude Obere Rheinstraße 29 und 31: diese treten im Bestand zur Seeseite hin bereits 2-geschossig in Erscheinung, der Bezugspunkt soll daher hier hangseitig erfolgen.

Auch für die weiteren Gebäude im Plangebiet liegt der Bezugspunkt in der Regel südlich, d. h. hangseitig der bestehenden Gebäude, da mehrere Gebäude im Plangebiet bereits hangseits zweigeschossig in Erscheinung treten. Bei einigen Gebäuden werden hier größere Ausnutzungen ermöglicht (Maurershorn 4, 6, 14). Für die wenigen Gebäude im Uferbereich, die heute bereits geringfügig höhere Gebäudehöhen aufweisen (Maurershorn 8, 10, 10a, 12, Kretzerweg 3, Zanderweg 3, 5) gilt Bestandsschutz.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt und definieren somit Standort und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude. Bei den bestehenden Gebäuden wurden die Baufenster so um die Gebäude gezogen, dass zumindest kleinere Spielräume gegeben wurden, so dass auch hier zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand vorhanden sind. Die Blickbeziehungen zum See an bestehenden Gebäuden vorbei sollen dabei unbedingt erhalten werden. Abweichend davon wurde bei den Gebäuden Maurershorn 8, 10a und 12 die überbaubaren Grundstücksflächen mit nur wenig Spielraum um die Gebäude gezogen, da diese überwiegend innerhalb der Überflutungsfläche HQ_{100} stehen. Neue versiegelte Flächen sollen aufgrund der Lage im Hochwasserbereich größtmöglich vermieden werden.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z. B. Balkone oder Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig. Untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge oder Eingangs- und Terrassenüberdeckungen dürfen die Baugrenzen um max. 1,00 m überschreiten. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden gegeben, da davon ausgegangen wird, dass diese die grundsätzliche städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

4.5 Bauweise

Im Plangebiet sind im Uferbereich, d. h. abgerückt von der Oberen Rheinstraße Gebäude als Einzelgebäude zu erstellen. Ausgenommen ist das bestehende Doppelhaus Maurershorn 18a+18. Mit der Festsetzung von Einzelgebäuden soll die typische Gebäudestruktur im Bestand festgehalten werden. Die gewählte Bauweise gewährleistet Abstände zwischen den Gebäuden, die den aufgelockerten Siedlungscharakter betonen und Sicht- und Blickbeziehungen ermöglichen.

Für die Gebäudereihe entlang der Oberen Rheinstraße sind alternativ Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch hier sind bereits Doppelhäuser im Bestand vorhanden. Sollten zukünftig weitere Doppelhäuser entstehen, wird davon ausgegangen, dass die dann vorhandene Bewohnerdichte sowie zugehörige Stellplätze gut untergebracht werden können und mit den bestehenden Strukturen verträglich sind. Im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann dennoch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur der Gebäudereihe erreicht werden.

4.6 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

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

4.7 Private Grünflächen

Aufgrund der teilweise großflächigen privaten Grünflächen werden für diese Festsetzungen zur Versiegelung aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden Allgemeine Wohngebiete so weit ausgewiesen, dass eine Nutzung durch Terrassen oder als Freibereiche möglich ist, private Grünflächen sollen daher so weit als möglich freigehalten werden. Zulässig sind daher nur untergeordnete Nutzungen und Versiegelungen.

4.8 Aufschüttungen/Abgrabungen, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung zu massiver Eingriffe in die bestehende Topographie, z. B. durch die Erstellung sog. „Tiefhöfe“ zur Belichtung von Untergeschossen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von – vertikal gemessen – maximal 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

Um bei der angestrebten Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, sind Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. Hiermit wird die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken erhöht.

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

Um zu gewährleisten, dass Tiefgaragendächer als Grünflächen in Erscheinung treten wird festgesetzt, dass diese zu begrünen sind, soweit sie nicht als Wege-, Platz- oder Terrassenflächen genutzt werden.

4.9 Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte

Im Bereich der unter Ziffer 3.3 bereits erwähnten Leitungen innerhalb der privaten Grundstücke werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Reichenau im Abstand von 1,50 m zur Leitungsachse festgesetzt. Die Flächen sind von tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten, um Beschädigungen durch Wurzelwerk zu vermeiden. Hochbauliche Anlagen sollen nicht errichtet werden, um die Zugänglichkeit zu erhalten und ggf. anfallende Reparaturen zu ermöglichen.

Bestehende private Überfahrtsrechte zur Erschließung privater Grundstücke, die nicht direkt über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden, wurden ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Frühzeitigen Beteiligung beschränkten sich die örtlichen Bauvorschriften auf die Festsetzungen von Dachform, Dachneigung sowie auf die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen. Derzeit ist vorgesehen, für den gesamten Inselbereich der Gemeinde Reichenau gemeinsame örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung zu erlassen. Die Gestaltungssatzung soll im Laufe des Jahres 2023 beschlossen werden. Auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften wird daher für den vorliegenden Bebauungsplan verzichtet.

6 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.

7 UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

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 Fledermäuse und Vögel zum Erhalt festgesetzt, darüber hinaus wird auf das Rodungsverbot von Gehölzen zwischen dem 01. März und 30. September gem. BNatSchG hingewiesen. Zusammengefasst wird folgendes festgestellt:

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 Erdgeschoss-fußbodenhöhe 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.

Für detailliertere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	4,41 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,46 ha
Private Grünflächen - Garten	ca.	1,37 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	1,53 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,05 ha

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

10 KOSTEN

Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen oder neue Infrastrukturen geplant. Die Erschließung erfolgt durch bestehende Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch das Plangebiet entstehen daher keine öffentlichen Kosten für die Erschließung des Plangebiets.

Gaienhofen/Freiburg, den 05.10.2023

Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26
T +49.7735.9386038 mobil 0170.3847820
E-Mail bettina.nocke@t-online.de

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg