Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“

1. Änderung

Bettina Nocke Stadtplanung · Freie Stadtplanerin · Regierungsbaumeister · SRL
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.9386038 E-Mail bettina.nocke@t-online.de

GEMEINDE REICHENAU

SATZUNG

über die 1. Änderung des Bebauungsplans
„Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau am 24.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans ”Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße” als Satzung beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“. Siehe hierzu auch den beigefügten Abgrenzungslageplan.

§ 2
Gegenstand der Änderung

Die nachfolgend aufgeführten Bestandteile des Bebauungsplans, in Kraft getreten am 15.04.2010 werden durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt:

1. zeichnerischer Teil ……. vom 16.09.2009/12.04.2010
2. planungsrechtliche Festsetzungen …….. vom 16.09.2009/12.04.2010

§ 3
Bestandteile des geänderten Bebauungsplans

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. dem geänderten zeichnerischen Teil ……..…..vom 24.10.2022
2. den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen……..….. vom 22.11.2021

Beigefügt ist:

3. die Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung vom 26.09.2022
4. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 20.06.2022

Hinweis: Im Übrigen gilt der Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“, in Kraft getreten am 15.04.2010 fort.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße ” tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und der zeichnerische Teil, in Kraft getreten am 15.04.2010, werden durch die neuen Festsetzungen und den neuen zeichnerischen Teil ersetzt. Die örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 15.04.2010, bleiben weiterhin in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 28.10.2022

……
Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Hafelishofstraße
Mittelzeller Straße
Hirschengasse
Baumhofweg
Sankt Gotthard
Unterer Rauhof
Garten
Landwirtschaftlicher Weg
Untere Rheinstraße
Spiegelberg
Unterbühl
Obere Rheinstraße
Stadtgasse
Im Palmengarten
WA II 0,3 ED SD 30°-50°
MI II 0,3 ED SD 30°-50°
WA II 0,4 ED SD 30°-50°

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Gewächshäuser
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vom Planer nachgetragene bestehende Gebäude

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet einfacher Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – max. zulässige Grundflächenzahl
- II – max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone qualifizierter Bebauungsplan

MI	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,3	ED	max. GRZ	Bauweise
SD	30°-45°	Dachform	Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Gebäuderichtung
- ED – nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- landwirtschaftlicher Weg
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L – Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SD – Sichtdreiecke
- Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
  - GR – Gehrecht
  - FR – Fahrrecht
  - LR – Leitungsrecht
- LR zugunsten Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
- Archäologisches Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 2 DSchG)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächen gleicher Nutzung
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD – Satteldach

N

GEMEINDE REICHENAU

1. Änderung des Bebauungsplans "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße"

M 1:1000

Plangrundlage

Katastergrundlagen

ALKIS des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung vom Oktober 2019

Planfertigung

Gaienhofen, den 24.10.2022

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.9 38 60 38
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	14.09.2020		öffentliche Bekanntmachung	am	24.09.2020
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung	Beschluß am	07.06.2021		öffentliche Bekanntmachung	am	17.06.2021
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom	28.06.2021	bis 30.07.2021	Veranstaltung	am	
1.öffentliche Auslegung	Beschluß am	22.11.2021		öffentliche Bekanntmachung	am	02.12.2021
	durchgeführt vom	13.12.2021	bis 21.01.2022			
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am		13.12.2021				
2. öffentliche Auslegung	Beschluß am	20.06.2022		öffentliche Bekanntmachung	am	07.07.2022
	durchgeführt vom	18.07.2022	bis 31.08.2022			
Nachanhörungen Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit mit Schreiben vom		12.04.2022 / 22.08.2022 / 26.09.2022				
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	09.05.2022 / 20.06.2022 / 24.10.2022		Satzungsbeschluss	am	24.10.2022

Ausfertigung der Satzung

Reichenau, den 28.10.2022

(Dr. Wolfgang Zoll, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
”Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße”

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag

als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Balkone im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer GRZ von max. 0,6, im MI bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.

Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.

2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

  Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf im Mittel max. 0,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) liegen.

  Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

  Abweichend davon gilt bei den nachfolgend aufgeführten Gebäuden die maximale EFH in Metern über Normalnull (m ü.NN):

- Grundstück Flst. Nr. 8891/1 (Untere Rheinstraße 8) ……..… 414,60 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 8894 (Untere Rheinstraße 4) ……..… 414,00 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 8896/4 (Untere Rheinstraße)…… 414,00 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 8915 (Mittelzeller Straße 28) ……..….. 411,20 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 2341 (Mittelzeller Straße 30) …….. 411,85 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 2342 (Mittelzeller Straße 26a) ……..… 411,50 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 8918 (Mittelzeller Straße 22) ……..…… 410,70 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 2374 (Mittelzeller Straße 16, hinten) 411,50 m ü.NN
- Grundstück Flst. Nr. 2388/1 (Häfelishofstraße 5) …….… 409,90 m ü.NN

- Traufhöhe (TH):

  Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut) darf maximal 6,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche betragen.

  Liegt ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich.

  Abweichend davon darf bei den Gebäuden

  - Grundstück Flst. Nr. 8891/1 (Untere Rheinstraße 8)
  - Grundstück Flst. Nr. 8894 (Untere Rheinstraße 4)
  - Grundstück Flst. Nr. 8896/4 (Untere Rheinstraße)
  - Grundstück Flst. Nr. 8915 (Mittelzeller Straße 28)
  - Grundstück Flst. Nr. 2342 (Mittelzeller Straße 26a)
  - Grundstück Flst. Nr. 8918 (Mittelzeller Straße 22)
  - Grundstück Flst. Nr. 2374 (Mittelzeller Straße 16 hinten)
  - Grundstück Flst. Nr. 2388/1 (Häfelishofstraße 5)

  die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) maximal 6,0 m über der tatsächlichen EFH liegen.

  Beim Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 8864/1 darf die Traufhöhe maximal 6,90 m über der tatsächlichen EFH liegen.

- Gesamtgebäudehöhe

  Die Gesamtgebäudehöhe (Firsthöhe) darf maximal 11 m über der tatsächlichen EFH liegen.

  Beim Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 8864/1 darf die Firsthöhe maximal 11,90 m über der tatsächlichen EFH liegen.

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

10. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Im gesamten Bereich des qualifizierten Bebauungsplans ist die offene Bauweise festgesetzt; gemäß Planeintrag sind alternativ nur Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.

11. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Gebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Dies gilt unabhängig davon, ob Doppelhäuser auf einem oder zwei Grundstücken stehen.

Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung (siehe örtliche Bauvorschriften) und der Nachbargrundstücke angelegt werden können.

12. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdeckungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

13. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Eintragung der First- bzw. Gebäuderichtung zwingend festgesetzt.

14. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

14.1 Garagen und Carports (Ga) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m beträgt.

Ausnahmsweise können davon abweichend Garagen errichtet werden, wenn die Freibereichsgestaltung und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

14.2 Zur Gestaltung von Garagen und Carports und Stellplätzen siehe Ziff. 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften.

14.3 Zufahrten über die landwirtschaftlichen Flächen bzw. von landwirtschaftlichen Wegen aus sind nicht zulässig.

15. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil sind Flächen festgesetzt, die von *jeglichen baulichen Anlagen* freizuhalten sind.

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

16. Landwirtschaftliche Flächen § 9 (1) Nr. 18a BauGB

17. Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten auf den Grundstücken Flst. Nr. 8924, 8919 und Teilen der Grundstücke Flst. Nr. 8870, 2374, 8921 und 8923 festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen (wie bspw. Wege und [Sitz-]Plätze [geschottert, wassergebunden oder gepflastert], Spielgeräte, fest verankerte Bänke und Tische, Pergolen, Kleingewächshäuser, Komposter, gemauerte Grillstätten und Einfriedungen) im Umfang von bis zu 10 % der als Gartenfläche festgesetzten Flurstücksgröße, maximal jedoch 50 m² insgesamt.

Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.

18. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von großkronigen, das Landschaftsbild prägenden Bäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Diese sind bei Abgang durch standortheimische großkronige Bäume zu ersetzen.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch einen vergleichbaren Laubbaum zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 6 BauGB

1. Archäologische Bodenfunde - Zufällige Funde

Im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Kapelle St. Gotthard“ sind Vorhaben, die Bodeneingriffe erfordern, möglichst frühzeitig – spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren – mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg abzustimmen. Ggf. wird eine archäologische Untersuchung erforderlich sein. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

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.

2. Bau- und Kunstdenkmale

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß §2 DSchG:

- Mittelzeller Straße 14, 16

  Gasthaus "Zum Schiff" bzw. Wohnhaus, heute Doppelhaus, zur Klosterzeit wohl ein sehr stattliches Gebäude. Traufständiger Bau mit landwirtschaftliche Nutzung im Erdgeschoß (an der Nordhälfte noch teilweise ablesbar), darüber dem Wohngeschoß und dreigeschossigem Heu- und Getreidespeicher unter dem Satteldach, wobei am Südgiebel noch eine segmentbogige Öffnung einer - 2 - Ladeluke vorhanden ist. Das Gebäude ist am Südgiebel durch Ankerziffern mit der Jahreszahl 1733 datiert. Im Nordgiebel, Ost-seite haben sich große Teile der hochmittelalterlichen Giebelwand des abgebrochenen Nachbargebäudes überliefert. (Sach-gesamtheit)

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Erhaltenswerte Gebäude im Plangebiet:

- Untere Rheinstraße 10,12

  Rebbauernhäuser, 18. Jh., Nr. 10 noch mit alter Stube. Nr. 12 verändert durch neues Dach mit Kniestock.

- Untere Rheinstraße 20

  Wohnhaus, Heimatstil, um 1910/20.

Diese Gebäude sind für das Straßen- und Ortsbild prägend und daher als erhaltenswert einzustufen. Ihnen kommt keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, sie sind jedoch wertvolle Beispiele der Orts- und Baugeschichte, die im Sinne eines möglichst ungestörten Erhalts Eingang in die Planungen finden sollte.

3. Hinweise zur Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen der Hasenweiler-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Grundwasser

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Planungsgebiet liegen keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Untergeschosse vor. Diese Bemessungshöhen sind im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

Reichenau, den 22.11.2021

GEMEINDE REICHENAU

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans
"Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße"

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße" zu ändern.

Der Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße" ist einer der ersten Bebauungspläne auf der Insel, die nach Beginn der Überlegungen zum Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau", Band 1, aufgestellt wurde. Es bestand damals keine Erfahrung mit dem Umgang von Streusiedlungen in Bebauungsplänen auf der Insel. Für den Bereich, der nicht mehr als zum Siedlungszusammenhang gehörig bezeichnet wurde, wurde ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Bereich des einfachen Bebauungsplans.

Nachdem nun eine Bauvoranfrage vorliegt für eine ergänzende Bebauung im Bereich des einfachen Bebauungsplans, soll hier eine abschließende Regelung getroffen werden entsprechend den zwischenzeitlich abgestimmten Festsetzungen in den Bebauungsplänen der letzten Jahre. Damit sollen gleichwertige Bedingungen innerhalb von Bebauungsplangebieten geschaffen werden.

II. Geschichte des Planungsgebiets

Für den Bereich „Mittelzeller Straße" war bereits ein am 09.02.2004 in Kraft getretener Bebauungsplan aufgestellt worden, der aber im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde.

Im Urteil des Verwaltungsgerichts Freiburg vom 31.10.2006 wurde festgestellt, dass der bestehende Bebauungszusammenhang ausgehend von der Mittelzeller Straße hinter dem Anwesen Untere Rheinstraße 12 abreiße:

> *„Der Bereich westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12 erweckt nicht den Eindruck eines durch großzügigen Zuschnitt der Baugrundstücke geprägten Wohngebiets, sondern den eines Außenbereichs. Dafür spricht die eindeutig ländliche und nicht städtische Prägung der Umgebung (vgl. BVerwG, Urt.v. 14.11.1991, NVwZ-RR 1992,227). So werden die Flächen zwischen den Gebäuden nicht als (Vor)gärten, sondern landwirtschaftlich genutzt. Diese Freiflächen werden zudem durch den sich nördlich anschließenden, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Bereich geprägt. Von der Unteren Rheinstraße aus betrachtet reichen die Felder von Norden zwischen den genannten Gebäuden bis zur Straße. Der nördlich der Unteren Rheinstraße parallel zu dieser verlaufende Weg ist nicht ausgebaut und tritt optisch daher so wenig hervor, dass er nicht als natürliche (topografische) Grenze des Außenbereichs (…), sondern als Teil des Außenbereichs wirkt. Auch von diesem Weg aus betrachtet wirken die Wohnhäuser westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12 als vereinzelt und nicht als Teil einer fortgesetzten Bebauung.*
>
> *Bei dieser Bewertung sind die besonderen baulichen Verhältnisse auf der Reichenau ausschlaggebend. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass immer wieder vereinzelte Wohnhäuser oder kleine Häusergruppen inmitten von Gemüseanbau- und Gartenbauflächen anzutreffen sind, die Außenbereichslandschaft also von splitterartig versprengten Wohnbauten durchsetzt ist (…). Wollte man die Flächen zwischen diesen Gebäuden allesamt als Baulücken bewerten, so könnte die Rei-*

chenau in weiten Bereichen – ohne jede Bauleitplanung – vollständig überbaut werden, was das geschilderte, überkommene und in seiner Eigenheit einzigartige Landschaftsbild beseitigen würde. Einen solchen zerstreuten Eindruck erweckt auch die Bebauung westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12. Dieser Eindruck wird durch die völlig unterschiedlichen Abstände der Gebäude zur Unteren Rheinstraße verstärkt. Die Gebäude wirken daher nicht wie eine herkömmliche bandartige Bebauung entlang der Straße, sondern als regellos zerstreute Siedlungssplitter. Die Gewächshäuser auf der Südseite der Unteren Rheinstraße dienen dem Gartenbau und verstärken daher den Eindruck eines insgesamt überwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Bereichs (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).“ (S. 8-9)

Mit dem Urteil des VGH Mannheim vom 11.08.2008 wurde diese Auffassung bestätigt.

Dies führte bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2010 dazu, dass man die Bebauung im westlichen Anschluss deutlich abweichend vom übrigen Bebauungsplan festsetzen wollte.

Um den für die Insel typische Streusiedlungscharakter mit in landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen gestreuten Einzelgebäuden bzw. kleinen Gebäudegruppen zu sichern, wurde für einen erweiterten Bestandsschutz nur eine kleineres Baugebiet – allgemeines Wohngebiet - um jedes Gebäude gezogen und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan 2010 – Änderungsbereich zeichnerischer Teil

Außerdem wurde mit dem Bebauungsplan 2010 angestrebt, die im Bereich westlich des Anwesens Untere Rheinstraße 12 vorhandenen städtebaulichen Strukturen abzusichern. Dazu zählte insbesondere, eine Bebauung der vorhandenen Freiflächen und ein Zusammenwachsen von Siedlungssplittern zu verhindern.

Die Freiflächen im Bereich der westlichen Unteren Rheinstraße wurden entsprechend ihrer historischen und überwiegend auch aktuellen Nutzung sowie wegen ihrer Lage im Bereich der lockeren Streusiedlung bzw. zur offenen Landschaft hin als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Die Ausweisung als „landwirtschaftliche Fläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB zielte dabei darauf ab, die für die Insel Reichenau typische Landwirtschaftsstruktur zu sichern und zu fördern, die gerade aufgrund des hohen Anteils von Neben- und Zuerwerbsbetrieben auch auf siedlungsnahe Nutzflächen angewiesen ist.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der westlichen Unteren Rheinstraße (einfacher Bebauungsplan) waren zudem gemäß § 9 (1) Nr.10 BauGB von jeglicher Bebauung (auch privilegierte Gebäude einschließlich Gewächshäuser) freizuhalten. Vor dem Hintergrund, dass die gesamte Insel den Status eines Weltkulturerbes hat, ist das städtebaulich vordringliche Ziel, die Wahrnehmbarkeit des historischen Siedlungsmusters und des typischen Landschaftsbildes der Insel zu wahren. Der freie Blick in die Bereiche der Insel, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind, und auf die bedeutenden Welterbestätten von Mittelzell und Niederzell würde durch eine Bebauung an dieser Stelle empfindlich gestört.

III. Änderungen des Bebauungsplans – Bereich einfacher Bebauungsplan

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2010 formulierten Ziele werden weiter verfolgt und fortgeschrieben. Dazu zählt auch, dass eine weitere Verdichtung im Planungsgebiet in zweiter Reihe aus städtebaulichen Gründen im Grundsatz ausgeschlossen wird. Der bisher als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzte Teil wird so ergänzt, dass er die gleiche Qualifizierung wie der übrige Geltungsbereich erhält. Dazu werden hier insbesondere auch:

- überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen definiert,
- das Maß der baulichen Nutzung über die Anzahl der Vollgeschosse hinaus mit einer GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt,
- die Bauweise und die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden ausgewiesen.

Auszug aus dem geänderten Bebauungsplan 2022

Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich von Straßeneinmündungen werden im gesamten Geltungsbereich ergänzt.

IV. Änderungen des Bebauungsplans – planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche planungsrechtliche Festsetzungen gelten nun für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nach der Rechtsprechung zum Bebauungsplan „Melcherleshorn II“ sind an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Konkretisierungen vorzunehmen; dies betrifft die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Firsthöhe und die Traufhöhe.

Außerdem wird bezüglich der privaten Grünflächen eine Konkretisierung vorgenommen.

Im Übrigen bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert erhalten.

IV.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Bezugspunkts zur Bestimmung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) behandelt nunmehr auch ausdrücklich den Fall, dass ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche liegt. In diesem Fall ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen der maßgebliche Bezugspunkt. Für einzelne Gebäude, bei denen kein geeigneter Bezugspunkt besteht bzw. die weiter als 15 m von der Straße zurückversetzt sind, wird die maximale EFH orientiert am Bestand in Metern über Normalnull festgesetzt. Dies betrifft die nachfolgend aufgezählten Grundstücke:

Grundstück Flst. Nr. 8891/1 (Untere Rheinstraße 8),
Grundstück Flst. Nr. 8894 (Untere Rheinstraße 4),
Grundstück Flst. Nr. 8896/4 (Untere Rheinstraße),
Grundstück Flst. Nr. 2341 (Mittelzeller Straße 30),
Grundstück Flst. Nr. 8915 (Mittelzeller Straße 28),
Grundstück Flst. Nr. 2342 (Mittelzeller Straße 26a),
Grundstück Flst. Nr. 8918 (Mittelzeller Straße 22),
Grundstück Flst. Nr. 2374 (Mittelzeller Straße 16 hinten),
Grundstück Flst. Nr. 2388/1 (Häfelishofstraße 5).

Die Traufhöhe wird um 0,5 m reduziert von 7,0 m auf 6,5 m, um eine Angleichung an die neueren Bebauungspläne zu schaffen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Traufhöhe von 7 m sich nicht gut in den historischen Umgebungsbestand einfügt.

Für die Grundstücke, bei denen wie oben beschrieben die EFH in Metern über Normalnull festgesetzt ist, wird auch die Traufhöhe abweichend von der sonstigen Regelung auf 6 m über der tatsächlichen EFH festgesetzt, um den tatsächlichen Gegebenheiten gerecht zu werden. Die geringere zulässige Traufhöhe resultiert daher, dass bei den Gebäuden, deren EFH-Höhe sich auf die Straße bezieht (max. + 0,5 m), sich die Traufhöhe ebenfalls auf die Straßenhöhe bezieht. Bei den Gebäuden, bei denen die EFH über NN festgesetzt ist, bezieht sich auch die Traufhöhe auf die EFH. Mit der Differenz von 50 cm wird hier der Ausgleich geschaffen.

Die Festsetzung, dass der First maximal 4,5 m über der Traufe liegen darf, wird gestrichen. Vielmehr sollen zukünftig angepasst an den Bestand steilere und damit auch höhere Dächer zulässig sein. Die Gesamtgebäudehöhe wird von 10,5 m auf 11 m erhöht, damit wird die Reduzierung der Traufhöhe ausgeglichen.

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

Abweichend von den vorgenannten Höhenfestsetzungen werden für das Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 8864/1 höhere Höhen zugelassen. Begründet ist dies darin, dass ursprünglich in diesem Gebäude im Erdgeschoss ein Glaserbetrieb untergebracht war, der mit ca. 3,50 m eine höhere als übliche Erdgeschosshöhe benötigte. Die Höhe des darüber liegenden Geschosses war und ist damit vorgegeben. Insgesamt ist die Traufhöhe so höher als die im übrigen Planungsgebiet. Die gewerbliche Nutzung wurde Anfang der 1990er Jahre aufgegeben und die Räumlichkeiten einer Wohnnutzung zugeführt. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Wohnung. Aktuell soll das Dachgeschoss zum Wohnen ausgebaut werden. Das sehr flach geneigte Dach ist dazu nicht geeignet. Außerdem ist wegen des angebauten Nachbarhauses mit einem ca. 50° steilen Dach eine an dieses Dach angepasste Neigung angestrebt und auch städtebaulich wünschenswert.

Um die vorhandene Bausubstanz erhalten und eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine um 90 cm höhere Trauf- und Firsthöhe zugelassen. Ein Rückbau, um die im übrigen Planungsgebiet festgesetzten Höhen einzuhalten, wäre unverhältnismäßig.

Für die Gemeinde sind insgesamt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung einerseits sowie jene zu den überbaubaren Grundstücksflächen und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung andererseits von zentraler Bedeutung. Grundsätzlich sind diese in ihrer städtebaulichen Zielsetzung und Zweckmäßigkeit jeweils getrennt voneinander zu sehen, was auch für ihr Verhältnis zu den weiteren Festsetzungen gilt. Ebenso verfolgen auch die örtlichen Bauvorschriften einerseits und die planerischen Festsetzungen andererseits grundsätzlich eigenständige Zielsetzungen und sind somit in ihrem Bestand voneinander unabhängig.

VI.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zusätzlich werden Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Teile und durch Vorbauten konkretisiert und in einem städtebaulich vertretbaren Maß zugelassen.

V. Landwirtschaftliche Flächen - Private Grünflächen

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wurden bisher als landwirtschaftliche Flächen festgesetzte Grundstücke bzw. Grundstücksteile als Gartenflächen ausgewiesen, wenn zwischenzeitlich die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr ausgeübt wurde und von den Grundstückseigentümern die Festsetzung der Grundstücksteile als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ gewünscht wurde. Damit wird auf diesen Grundstücken das Ziel, diese landwirtschaftlich zu nutzen, aufgegeben.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften haben bereits beim Bebauungsplan 2010 auf den gesamten Geltungsbereich bezogen. Dies soll auch zukünftig so bleiben.

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zuge dieses Verfahrens nicht geändert. Lediglich wird eine steilere Dachneigung zugelassen, bisher durften 45° nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung der steilen Dächer bei der historischen Bebauung wird neu die Dachneigung bis 50 ° zugelassen. Dies wird in den zeichnerischen Teil aufgenommen.

VII. Flächenbilanz

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 4,53 ha,

davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ca. 1,16 ha,
- Mischgebiet ca. 1,11 ha,
- öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,11 ha,
- landwirtschaftlicher Weg und sonst. Weg ca. 0,04 ha,
- landwirtschaftliche Flächen ca. 1,45 ha,
- private Grünflächen - Gärten ca. 0,65 ha,

Reichenau, den 26.09.2022

faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße - 1. Änderung

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 20.06.2022

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße - 1. Änderung, 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 5
2.5 Prüfmethoden 6
2.6 Datenbasis 7

3. Beschreibung der Planung 8

3.1 Städtebauliche Planung 8
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften 8
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung 8
3.1.3 Relevanzmatrix 8
3.2 Grünordnungsplanung 9
3.2.1 Konzeption 9
3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen 10
3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug 11
3.2.4 Umweltbezogene Hinweise 11

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 13

4.1 Fläche 13
4.2 Boden 14
4.3 Wasser 15
4.4 Klima / Luft 16
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 17
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen 17
4.5.2 Tiere / Artenschutz 18
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert 19
4.7 Mensch 19
4.8 Kultur- und Sachgüter 20
4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche 21
4.10 Abwasser und Abfall 21
4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung 22
4.12 Wechselwirkungen 22
4.13 Störfallbetrachtung 22
4.14 Kumulation 22

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 23

5.1 Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter 23

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 25

7. Planungsalternativen 25

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 25

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 25

8. Zusammenfassung 26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands 7
Tab. 2: Relevanzmatrix 9
Tab. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung 13

Anhang

- Bestandsplan Biotoptypen, Bäume, Schutzgebiete

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße” zu ändern.

Der Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße” ist einer der ersten Bebauungspläne auf der Insel, die nach Beginn der Überlegungen zum Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau“, Band 1, aufgestellt wurde. Es bestand damals keine Erfahrung mit dem Umgang von Streusiedlungen in Bebauungsplänen auf der Insel. Für den Bereich, der nicht mehr als zum Siedlungszusammenhang gehörig bezeichnet wurde, wurde ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gelten auch für den Bereich des einfachen Bebauungsplans.

Nachdem nun eine Bauvoranfrage vorliegt für eine ergänzende Bebauung im Bereich des einfachen Bebauungsplans, soll hier eine abschließende Regelung getroffen werden entsprechend den zwischenzeitlich abgestimmten Festsetzungen in den Bebauungsplänen der letzten Jahre. Damit sollen gleichwertige Bedingungen innerhalb von Bebauungsplangebieten geschaffen werden.

Lage des Plangebiets

Das ca. 4,53 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Mittelzell und umfasst Siedlungsflächen, Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen westlich der Mittelzeller Straße und nördlich der Unteren Rheinstraße.

Abb. 1: Lage des Plangebietes. Westlich des Plangebiets verläuft die Mittelzeller Straße, südlich die Untere Rheinstraße.

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 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. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung vom 28.06.2021 bis zum 30.07.2021 ergänzend eingegangenen Stellungnahmen zu Untersuchungsumfang und -methode wurden zur Offenlage 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“ und das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ befinden sich Richtung Norden und Richtung Süden in jeweils etwa 350 m Entfernung.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Das Naturschutzgebiet „Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee“ befindet sich gut 2,5 km östlich 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 Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“.
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 und dessen Umfeld 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 sind die bestehenden Siedlungsflächen im Plangebiet größtenteils dargestellt.
Landschaftsrahmenplan	Im Landschaftsrahmenplan sind 90 % der Insel als Bereiche mit einer sehr hohen Schutzbedürftigkeit ausgewiesen. Mittelzell gilt als Schwerpunktraum für Kur und Tourismus. Im westlichen Inselteil sind vorrangig die unzerschnittenen hochwertigen Landschaftsräume zu sichern. Da die Böden der Reichenau gute Voraussetzungen für die Landwirtschaft bieten, gilt es, sie als Standort für Kulturpflanzen vordringlich zu sichern und zu erhalten. Die Sicherung und Erhaltung der Grundwasserneubildung und -qualität ist gemäß Landschaftsrahmenplan vorrangiges Ziel für das Schutzgut Wasser.
Flächennutzungsplan	Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist der nördliche Bereich an der Mittelzeller Straße bis auf die Höhe von Grundstück Flst. Nr. 8896/3 (innerhalb) als gemischte Baufläche dargestellt.

Entlang der Unteren Rheinstraße ist ausgehend von der Mittelzeller Straße bis zum Weg Flst. Nr. 8887 ein im Mittel 45 m breiter Streifen ebenfalls als Mischgebiet dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Bauflächen im Bebauungsplan werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO oder als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollte der Flächennutzungsplan, sofern erforderlich, bei der anstehenden Fortschreibung entsprechend geändert werden.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die Bauflächen gemäß FNP im Plangebiet ohne Darstellung; die restliche Fläche ist als Landwirtschaftsfläche 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.

Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“, der aus einem Bereich mit qualifiziertem Bebauungsplan und einem Bereich mit einfachem Bebauungsplan (westliches Plangebiet) besteht.

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. hierzu auch 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. Es gilt folgende Zuordnung:

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 nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB hinsichtlich ihrer „Erheblichkeit" bewertet. Der Übergang von „unerheblichen" zu „erheblichen" Auswirkungen ist dabei im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen.

Diese Bewertung kann in der Regel zugleich für die Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen werden. 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.

Im Einzelfall wird das Maß der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung zusätzlich mittels einer 5-stufigen Skala (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch) bewertet. In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens außerdem 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)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50)
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HK50)
- Klimadaten zur Insel Reichenau
- Informationen des Daten- und Kartendienstes der LUBW

3. Beschreibung der Planung

3.1 Städtebauliche Planung

3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans soll eine abschließende Regelung getroffen werden entsprechend den zwischenzeitlich abgestimmten Festsetzungen in den Bebauungsplänen der letzten Jahre. Damit sollen gleichwertige Bedingungen innerhalb von Bebauungsplangebieten geschaffen werden.

Zudem werden im Bereich des einfachen Bebauungsplans konkrete Baufenster festgesetzt und an wenigen Stellen kleinere Anpassungen an der Baugebietsabgrenzung vorgenommen; die Grundflächenzahl wird jedoch beibehalten.

3.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

Durch die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung neuer Gebäude können baubedingte Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Beseitigung von Vegetation“, „Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen“, „Luftschadstoffemissionen (inkl. Staub)“, „Erschütterungen“ und „Schallemissionen (Lärm)“ auftreten.

Anlagebedingt

An der bisherigen Nutzung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan wird im Wesentlichen festgehalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung neuer Gebäude können anlagebedingte Auswirkungen aufgrund des Wirkfaktors „Flächeninanspruchnahme“ auftreten.

Betriebsbedingt

Durch die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung neuer Gebäude können betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Schallemissionen“ und „Lichtemissionen“ 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

Tab. 2: 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	■	■	■	■	■	-	■
Betriebsbedingt								
	Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	□	□	■	-
	Lichtemissionen	-	-	-	■	-	□	-

3.2 Grünordnungsplanung

3.2.1 Konzeption

Hinsichtlich der Grünordnung wird im Wesentlichen die Konzeption des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Aufgrund von Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden an einigen Stellen bisher als landwirtschaftliche Flächen festgesetzte Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken nun als private Grünflächen, Zweckbestimmung Garten festgesetzt, da dies der aktuellen und künftig vorgesehenen Nutzung entspricht. Da es sich dabei um Bereiche handelt, die räumlich deutlich der vorhandenen Wohnbebauung zuzuordnen ist, stellt dies eine grünordnerisch sinnvolle Anpassung dar.

Im Laufe der Zeit haben sich in Folge weiterer Bebauungsplanverfahren Anpassungen an Festsetzungstexten ergeben. Zur Vereinheitlichung der Bebauungspläne auf der Insel sollen die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen daher nach Möglichkeit an die Festsetzungen aktuell aufgestellter Bebauungspläne angeglichen werden.

3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Formulierungsvorschlag:

Zum Schutz von großkronigen, das Landschaftsbild prägenden Bäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Diese sind bei Abgang durch standortheimische großkronige Bäume zu ersetzen.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch einen vergleichbaren Laubbaum 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, sofern gebietsheimisch, sollen daher zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes festgesetzt werden. Entsprechend dem Vorgehen bei den anderen Bebauungsplanverfahren auf der Insel werden dabei solche Bäume zum Erhalt festgesetzt, die das Ortsbild aktuell prägen; es werden jedoch keine Bäume zum Erhalt festgesetzt, die zwar ein Potenzial für eine Ortsbildprägung aufweisen, aktuell jedoch noch nicht ortsbildprägend sind.

Die Vorgaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Pflege sind für einen langfristigen Erhalt der festgesetzten Bäume notwendig; die Vorgabe zur Ersatzpflanzung vergleichbarer Gehölze bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume sichert das typische Landschaftsbild langfristig.

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Garten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Formulierungsvorschlag:

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünflächen dienen (wie bspw. Wege und [Sitz-]Plätze [geschottert, wassergebunden oder gepflastert], Spielgeräte, fest verankerte Bänke und Tische, Pergolen, Kleingewächshäuser, Komposter, gemauerte Grillstätten und Einfriedungen) im Umfang von bis zu 10 % der als Gartenfläche festgesetzten Flurstücksgröße, maximal jedoch 50 m² insgesamt.

Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.

Begründung:

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten dienen der Eigenversorgung mit Zierpflanzen, Gemüse und Obst sowie der Erholung der Anwohner.

Während sich gärtnerisch genutzte / nutzbare Flächen im direkten Umfeld der Hauptgebäude innerhalb der Bauflächen befinden, befinden sich die festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Garten, in abgesetzter Lage zu den Hauptgebäuden.

Für diese Grünflächen 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 als private Grünflächen festgesetzten Flurstücksgröße beschränkt sind.

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

3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug

Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften werden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass aktuell eine Gestaltungssatzung erarbeitet wird, die dann für die gesamte Insel gelten und die örtlichen Bauvorschriften in den einzelnen Bebauungsplänen ersetzen soll.

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.

Allgemeine Bestimmungen

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.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

Im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals „Kapelle St. Gotthard“ sind Vorhaben, die Bodeneingriffe erfordern, möglichst frühzeitig - spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren - mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg abzustimmen. Ggf. wird eine archäologische Untersuchung erforderlich sein. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden.

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.

Landwirtschaftliche Flächen

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

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. 3: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung

Bisherige Nutzung		**Zukünftige Nutzung**	
Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha	Allgemeines Wohngebiet	1,13 ha
Mischgebiet	1,11 ha	Mischgebiet	1,11 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha	Öffentliche Verkehrsfläche	0,11 ha
Landwirtschaftlicher Weg / sonstiger Weg	0,04 ha	Landwirtschaftlicher Weg / sonstiger Weg	0,04 ha
Landwirtschaftliche Fläche	1,89 ha	Landwirtschaftliche Fläche	1,65 ha
Private Grünflächen - Gärten	0,25 ha	Private Grünflächen - Gärten	0,45 ha
	4,53 ha		4,53 ha

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die Flächenfestsetzungen / -nutzungen der 1. Änderung entsprechen im Wesentlichen jenen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Änderungen von landwirtschaftliche Flächen in private Grünflächen sind hinsichtlich des Flächenverbrauchs nicht relevant. Bei Gartenflächen dürfen lediglich Nebenanlagen in untergeordnetem Umfang errichtet werden, während in den betroffenen Landwirtschaftsflächen auch die Errichtung größerer privilegierter Gebäude möglich gewesen wäre. Allerdings ist die Errichtung von Nebenanlagen in Gartenflächen wahrscheinlicher als die Errichtung privilegierter Gebäude auf Landwirtschaftsflächen. Die Vergrößerung der allgemeinen Wohngebiete erhöht in geringem Umfang die Flächeninanspruchnahme, da, im Rahmen der GRZ, hier voraussichtlich mehr Bebauung möglich ist als im bisherigen Fall der privaten Grünflächen.

Insgesamt ergeben sich jedoch nur sehr geringe Auswirkungen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Nicht möglich.
Fazit	Es ergeben sich nur sehr geringe Änderungen.

4.2 Boden

Bestandsdarstellung / -bewertung

Bodenfunktionen

Im Bereich der nicht bebauten Flächen findet sich gemäß der BK50 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

Gesamthaft liegt in den unversiegelten Bereichen somit eine mittlere bis hohe Wertigkeit mit Tendenz zu hoch vor.

➔ Die versiegelten Böden im Plangebiet verfügen über keine Funktionserfüllung mehr, die veränderten Böden (bspw. in Folge von Umlagerung, Verdichtung etc.) in den privaten Grünflächen über eine sehr geringe Funktionserfüllung und die landwirtschaftlichen Nutzflächen über einer 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 1. Änderung lässt keine zusätzliche Flächenversiegelung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu

Ein Eintrag von Luftschadstoffen während Baumaßnahmen ist als unerheblich einzustufen.

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

Hinweis: Der Bebauungsplan sieht nur auf Teilen der Landwirtschaftsflächen die Festsetzung von Flächen vor, die von jeglicher Bebauung, also auch einer privilegierten, freizuhalten sind. Auf den restlichen Flächen für die Landwirtschaft die Errichtung von Gewächshäusern damit grundsätzlich möglich. Da dies jedoch auch bereits aktuell zulässig ist, ergeben sich in Folge der Planung hierdurch keine neuen Beeinträchtigungen.

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen

auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung 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.

Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.3 Wasser

Bestandsdarstellung / -bewertung

Grundwasser

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.

➔ Hinsichtlich des Grundwassers ist das Plangebiet von mittlerer Wertigkeit.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

➔ Hinsichtlich der Oberflächengewässer ist das Plangebiet ohne Wertigkeit.

Hochwasser / Überflutungsflächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überflutungsflächen (HQ100) der Hochwassergefahrenkarte.

➔ 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung zulässt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

Bei der Planung von Untergeschossen ist ggf. der Grundwasserspiegel, insbesondere in Bezug auf Auftriebssicherheit und Wasserdichtigkeit, zu berücksichtigen.

▷ Keine Beeinträchtigung

	<u>Oberflächengewässer</u> Von der Planung nicht betroffen. ▷ keine Beeinträchtigung <u>Hochwasser / Überflutungsflächen</u> Von der Planung nicht betroffen. ▷ keine Beeinträchtigung <u>Quell- / Wasserschutzgebiete</u> Von der Planung nicht betroffen. ▷ keine Beeinträchtigung
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung
Ausgleichmaßnahmen	Nicht notwendig.
Fazit	Für das Schutzgut Wasser sind keine 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 eher dichten Bebauung des Plangebiets verfügt das Plangebiet hinsichtlich des Lokalklimas über eine geringe bis mittlere Wertigkeit.
Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Da die 1. Änderung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung zulässt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation. *<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.
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

Biotoptypen (-komplexe)

Neben den mit Gebäuden und Gewächshäusern überbauten Flächen sowie weiteren versiegelten Flächen ist das Plangebiet geprägt von Zier- und Nutzgärten sowie entlang der Unteren Rheinstraße von zum Freilandanbau von Gemüse und Schnittblumen genutzten Ackerflächen. Es handelt sich um Biotoptypen, die sehr stark durch die menschliche Nutzung gekennzeichnet sind. Entlang der Mittelzeller Straße sind in der zweiten Reihe auch größere Grünlandbereiche vorhanden.

Vor allem in den Gartenbereichen des Plangebiets, aber auch im Umfeld der Gewächshäuser, findet sich zudem ein Gehölz- und Baumbestand, teils aus heimischen, teils aus nicht-heimischen Ziergehölzen sowie aus Nutzgehölzen.

➔ 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 Gärten sind überwiegend von geringer Wertigkeit, wobei der Gehölzbestand sowie Sonderstrukturen in extensiv genutzten Bereichen durchaus eine mittlere bis hohe Wertigkeit besitzen.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

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

▷ Hierdurch ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da die 1. Änderung keine neue, bislang nicht zulässige, und auch keine dichtere Bebauung zulässt.

Landschaftsbildprägende Bäume mit Habitatpotenzial werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt und somit nachhaltig gesichert. Allerdings wird im Bereich des bisherigen einfachen Bebauungsplans auf die Festsetzung eines Baumerhalts verzichtet, da dieser Baum mittlerweile nicht mehr vorhanden ist.

▷ Die Auswirkungen aufgrund der Verringerung der Erhaltungsfestsetzung um einen Baum stellt nur eine unerhebliche Beeinträchtigung dar, zumal auf besagtem Grundstück noch zwei weitere Bäume zum Erhalt festgesetzt sind und somit ein gewisser Baumbestand langfristig sichergestellt ist.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt landschaftsbildprägender gebietsheimischer Bäume mit Habitatpotenzial

Ausgleichsmaßnahmen	Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
Fazit	Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen sind nicht gegeben.

4.5.2 Tiere / Artenschutz

Bestandsdarstellung / -bewertung

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet gewissen Fledermausarten (Zwerg- / Rauhautfledermaus) als Jagdhabitat dient. Zudem ist anzunehmen, dass einzelne der älteren Bäume sowie Teile des älteren Gebäudebestands Quartierpotenzial für Fledermäuse besitzen.

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.

Europäische Vogelarten:

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant. Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Nutz- und Ziergärten allgemein verbreitete, typische Vertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen sind. Besonders interessante Habitate stellen die größeren 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 nur in geringem Umfang statt und betrifft Bereiche, die allenfalls häufig verbreiteten Vogelarten als Nahrungshabitat dienen könnten. Aufgrund des geringen Umfangs 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

Hinweis:

Eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten kann bei einem Abriss oder einem Umbau von Bestandsgebäuden möglich sein. Dies kann im vorliegenden Bebauungsplan, der sich zu konkreten derartigen Vorhaben nicht äußert, nicht abschließend geklärt werden. Hier sind ggf. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Erfassungen und Maßnahmen vorzusehen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen / erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen: • Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Vögel • Rodungsverbot von Gehölzen zw. 1. März und 30. September
Ausgleichsmaßnahmen	Nicht erforderlich
Fazit	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen sind nicht gegeben.

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung / -bewertung

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Im Bereich des bisherigen einfachen Bebauungsplans zeichnet sich das Plangebiet durch größere freie Flächen aus, die einen weiten Blick in die Landschaft zulassen. Diese Bereiche entsprechen noch dem historischen Siedlungsmuster, das in diesem Bereich der Insel Reichenau eine typische, lockere Streubebauung darstellt.

➔ Das Landschaftsbild besitzt hier eine hohe Wertigkeit.

Erholungswert

Im Plangebiet befinden sich eine Gaststätte sowie Gebäude mit Ferienwohnungen.

➔ Hinsichtlich des Erholungswerts ist das Plangebiet im Vergleich zur übrigen Insel, auch aufgrund der Entfernung zum See, von nachrangiger Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Die Planung entspricht hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit dem bisherigen Bebauungsplan. Die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes zum Plangebiet werden dabei berücksichtigt. ▷ Die 1. Änderung ist ohne Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungswert.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Erhalt landschaftsbildprägender gebietsheimischer Bäume mit Habitatpotenzial
Ausgleichmaßnahmen	Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung
Fazit	Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Auswirkungen gegeben.

4.7 Mensch

Bestandsdarstellung / -bewertung	Das Plangebiet ist deutlich geprägt durch die für die Insel Reichenau typische Verzahnung von kleineren Siedlungsbereichen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich zwischen der Wohnbebauung befinden, wobei entlang der Mittelzeller Straße die Bebauung überwiegt.

Hinsichtlich des Wohnens verfügt das Plangebiet über eine mittlere Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Bei der Errichtung von Gebäuden in noch unbebauten Baufenstern kommt es baubedingt zu Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie von Erschütterungen. Diese werden jedoch aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlich möglichen Bebauung und der zeitlichen Begrenzung als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewertet.

Insgesamt ändert sich die Wohnsituation im Vergleich zu den aktuellen Möglichkeiten gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan nicht.

▷ Unerhebliche Beeinträchtigung durch die Errichtung von Gebäuden

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 sowie dem Neubau einzelner Gebäude zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wohnnutzung kommen; diese verbleiben aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsdarstellung / -bewertung

Im Plangebiet befindet sich mit dem Gebäude Mittelzeller Straße 14/16 ein denkmal-geschütztes Gebäude (Kulturdenkmale nach § 2 DSchG):

Gasthaus "Zum Schiff" bzw. Wohnhaus, heute Doppelhaus, zur Klosterzeit wohl ein sehr stattliches Gebäude. Traufständiger Bau mit landwirtschaftliche Nutzung im Erdgeschoß (an der Nordhälfte noch teilweise ablesbar), darüber dem Wohngeschoß und dreigeschossigem Heu- und Getreidespeicher unter dem Satteldach, wobei am Südgiebel noch eine segmentbogige Öffnung einer Ladeluke vorhanden ist. Das Gebäude ist am Südgiebel durch Ankerziffern mit der Jahreszahl 1733 datiert. Im Nordgiebel, Ostseite haben sich große Teile der hochmittelalterlichen Giebelwand des abgebrochenen Nachbargebäudes überliefert. (Sachgesamtheit)

Im Plangebiet befinden sich zudem zwei erhaltenswerte Gebäude:

- Untere Rheinstraße 10,12

  Rebbauernhäuser, 18. Jh., Nr. 10 noch mit alter Stube. Nr. 12 verändert durch neues Dach mit Kniestock.

- Untere Rheinstraße 20

  Wohnhaus, Heimatstil, um 1910/20.

Diese Gebäude sind für das Straßen- und Ortsbild prägend und daher als erhaltenswert einzustufen. Ihnen kommt keine Kulturdenkmaleigenschaft zu, sie sind jedoch wertvolle Beispiele der Orts- und Baugeschichte, die möglichst ungestört erhalten werden sollten.

Gegenüber der Einmündung der Stedigasse liegt auf Flst.-Nr. 8867, 8866, 8865 (Untere Rheinstraße 20) ein archäologisches Kulturdenkmal. Im so genannten "Gewann St. Gotthard" lag die 1316 geweihte Kapelle St. Gotthard, dessen genauer Standort heute nicht mehr bekannt ist.

➔ Hinsichtlich Kultur- und Sachgüter verfügt das Plangebiet über eine mittlere Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Bei Kulturdenkmalen ist von Rechts wegen jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Bei einem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Fazit

Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanänderung.

4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Natura 2000

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den Natura 2000-Gebieten ist keine Betroffenheit gegeben.

Naturschutzgebiete

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Naturschutzgebiet ist keine Betroffenheit gegeben.

Landschaftsschutzgebiete

Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist keine Betroffenheit gegeben.

Geschützte Biotope / Naturdenkmäler

Aufgrund des Nicht-Vorhandenseins von geschützten Biotopen und Naturdenkmälern im Plangebiet ist keine Betroffenheit gegeben.

4.10 Abwasser und Abfall

Bestandsdarstellung

Die bestehenden Häuser sind an das kommunale Abwassernetz und die Abfallbeseitigung angeschlossen.

Darstellung der Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Infrastruktur ausreichend ist, wenn es zu einer Bebauung der noch unbebauten Baufenster kommt. Auswirkungen ergeben sich daher keine.

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 der überwiegende Teil der vorhandenen Gebäude bzw. deren Dachflächen über eine gute bis sehr gute Eignung hinsichtlich der Solarnutzung. Ausschlaggebend ist hierbei vor allem die Ausrichtung des Firstes.
Vorgesehene Maßnahmen / Energienutzung	Die Festsetzungen lassen Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), im Plangebiet grundsätzlich zu.
Fazit	Eine Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarnutzung, ist im Plangebiet möglich, aber nicht zwingend vorgeschrieben.

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

Der Gemeinderat Reichenau hat die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne auf der Insel beschlossen. Diese befinden sich in unterschiedlichen Verfahrensschritten. Eine Kumulation von Auswirkungen ist nicht anzunehmen, da die 1. Änderung keine relevanten Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan hervorruft.

Ein weiteres bauleitplanerisches Vorhaben stellt die Aufstellung eines sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplans „Gartenbau“ dar. Der aktuelle Planungsentwurf sieht im Umfeld Vorrangflächen vor. Da im sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplan allerdings 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 und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht Geringfügiger Eintrag von Luftschadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Sorgsamer Umgang mit Boden	Nicht erforderlich	Keine Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben
WASSER	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht Geringfügiger Eintrag von Schadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten	Nicht erforderlich	Keine Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben
KLIMA / LUFT	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan 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 Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben
TIERE	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt Zeitliche Rodungsbeschränkung	Nicht erforderlich	Keine Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben
LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSRAUM	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten	Keine Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben
FAZIT	Bauliche Maßnahmen im Plangebiet sind mit verschiedenen Auswirkungen in eher geringem Ausmaß verbunden. Allerdings lässt die 1. Änderung keine Bebauung auf Flächen oder in einer Dichte zu, die nicht bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig gewesen wäre. Insofern ergeben sich in Folge der 1. Änderung keine neuen Auswirkungen.			

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 gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und die bauliche Entwicklung würde demgemäß von Statten gehen. Die Umweltauswirkungen wären im Wesentlichen identisch.

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan basierte prinzipiell auf den Leitzielen des Entwicklungskonzepts der Insel Reichenau, auch wenn zum damaligen Zeitpunkt die Erstellung des Entwicklungskonzeptes noch nicht abgeschlossen war. Für das hier betrachtete Plangebiet bedeutet dies, dass lediglich eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung zugelassen werden sollte, um den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten. Der Aufstellung der Leitlinien des Entwicklungskonzeptes ging eine umfangreiche Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten voraus. Weitere grundsätzliche Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht.

Da eine Rücknahme bestehender Baurechte kaum möglich ist bzw. Ersatzforderungen zur Folge hätte, wären anderweitige Planungsmöglichkeiten nur hinsichtlich einer Überplanung landwirtschaftlicher oder Grünflächen mit Bauflächen denkbar. Dies hätte größere Umweltauswirkungen zur Folge als die vorgesehene 1. Änderung.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Abgrenzung zwischen landwirtschaftlichen Flächen und privaten Grünflächen anhand der aktuellen Nutzung vorgenommen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zeigte sich, dass die Einschätzung der Gutachter vor Ort hinsichtlich der Nutzung nicht immer derjenigen der Nutzer entsprach. Da die fachgutachterliche Prüfung ergab, dass die Festsetzung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen als private Grünflächen, Zweckbestimmung „Garten“, hinsichtlich der Umweltbelange keine relevanten Auswirkungen hervorruft, wurde in den gemeldeten Fällen eine Änderung von Landwirtschaftsfläche in private Grünfläche vorgenommen.

8. Zusammenfassung

Aufgabenstellung und Vorhabenbeschreibung

Für den Bereich „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“ soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Zum einen werden in den Bauflächen im Westen des Plangebiets konkrete Baufenster festgesetzt, zum anderen die Festsetzungen des schon älteren Bebauungsplans an die Festsetzungen aktuell aufgestellter Bebauungspläne angepasst, sodass im Plangebiet künftig vergleichbare Vorgaben im Hinblick auf andere Baugebiete auf der Insel vorliegen.

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

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

In Folge möglicher Baumaßnahmen ergeben sich vor allem Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser sowie Biotoptypen / Tiere. Zudem sind die Baumaßnahmen temporär mit Ausstoß an Abgasen, Staubaufwirbelungen und Lärm verbunden.

Es handelt sich dabei jedoch um Auswirkungen, die im gleichen Umfang auch bereits nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan auftreten würden, da die 1. Änderung keine zusätzliche oder dichtere Bebauung zulässt.

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)

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund fehlender neuer Auswirkungen nicht erforderlich.

Artenschutz

Mittels nachfolgender Maßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

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

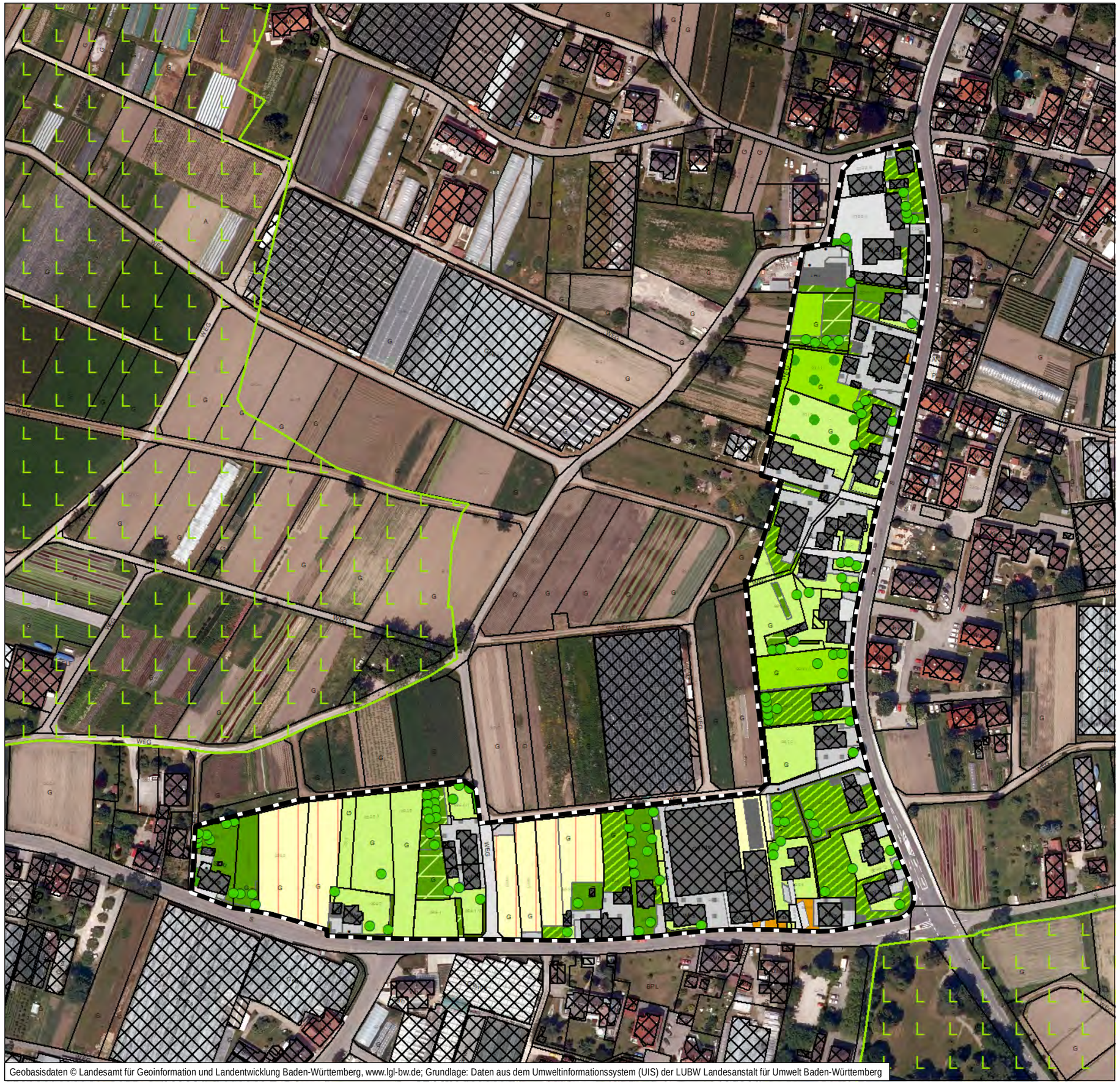
Bei Abriss und Umbau bestehender Gebäude kann es zu einem Eintreten von Verbotstatbeständen kommen. Dies kann im Bebauungsplan jedoch nicht abschließend geprüft werden, sondern muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Geschützte Bereiche

Geschützte Bereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

Fazit

Die geplante 1. Änderung führt zu keinen neuen / zusätzlichen Auswirkungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.



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 "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße - 1.Änderung"

Bestandsplan - Biotoptypen, Bäume, Schutzgebiete

Erfassungsdatum Biotoptypen: 27.05.2021

- Plangebiet
- 33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte
- 33.80 Zierrasen
- 35.60 Ruderalvegetation
- 37.10 Acker
- 44.20 Naturraum- oder Standortfremde Hecke
- 44.30 Heckenzaun
- 45.40 Streuobstwiese
- 60.51 Blumenbeet oder Rabatte
- 60.61 Nutzgarten
- 60.62 Ziergarten
- 60.63 Mischtyp aus Zier- und Nutzgarten
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg oder Platz mit Schotter
- Einzelbäume
- Geschütztes Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Flurstück
- Bauteil
- Bauwerkeinrichtung
- Gebäude

0 50 100 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 - BPlan "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße - 1.Änderung"
Planbez.	Bestand - Biotoptypen, Bäume und Schutzgebiete Erfassungsdatum: 27.05.2021
Maßstab 1:2.000	Bearbeiter CL / Datum 20.06.2022

L:\gop\871-Reichenau Mittelzeller Str. II und Untere Rheinstr\GIS\Bestand_220620.mxd