Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan
„Melcherleshorn III“

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 03.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines ... 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich ... 4
1.3 Planungsverfahren ... 4
1.4 Verfahrensablauf ... 4
1.5 Landesentwicklungsplan / Regionalplan ... 5
1.6 Flächennutzungsplan ... 5
1.7 Bestehende Bebauungspläne ... 6

2 Städtebauliche Konzeption, Grundlagen der Planung ... 6
2.1 Weltkulturerbe ... 6
2.2 Allgemeine Siedlungsstruktur der Insel Reichenau ... 7
2.3 Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau ... 7
2.4 Entwicklungskonzept für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ... 8
2.5 Zusammenfassung ... 11

3 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 14

4 Umweltbericht ... 16

5 Städtebauliche Kennziffern ... 16

6 Bodenordnung ... 16

7 Kosten ... 17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Melcherleshorn III“. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans mit ca. 3,74 ha liegt im Südwesten der Insel Reichenau und ist umgeben von den Bebauungsplänen „Melcherleshorn 2. Änderung“ (2004), „Gaisser“ (2013) und vom Bebauungsplan „Melcherleshorn II“ (in Bearbeitung).

Die Gemeinde will durch diesen Bebauungsplan typische landwirtschaftliche Strukturen (insbesondere Freilandanbau und Gewächshäuser) sichern, um die Landwirtschaft zu stärken, zugleich aber die inseltypische Siedlungsstruktur schützen, wozu im Bereich baulicher Anlagen grundsätzlich nur Gewächshäuser zugelassen werden sollen.

Anlass der Planung ist unter anderem ein Antrag auf Baugenehmigung auf dem Grundstück Flst. Nr. 8754 zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit 4 Ferienwohnungen. Das betreffende Grundstück ist derzeit fast vollständig mit einem Gewächshaus bebaut, ein Teil davon soll für das geplante Gebäude abgebrochen werden. Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung liegen mehrere Gewächshäuser.

Grundlage für alle Planungen auf der Insel Reichenau ist das von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzept, das als informelle Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist. Schwerpunkte des Konzeptes sind Aussagen über eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontextes sowie Aussagen zu Grünzäsuren und Sichtbeziehungen im gesamten Inselbereich. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestanteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche. Grundsätzlich wird bei allen Bebauungsplänen die besondere Siedlungsstruktur untersucht und auch, ob und wie sich eine Bebauung – auch eine privilegierte Bebauung – mit den Grundsätzen und Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts vereinbaren lassen könnte.

Nach dem Entwicklungskonzept ist der Bereich des geplanten Bebauungsplans hauptsächlich zur Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Freihaltung und zum Schutz von Sicht- und Grünbeziehungen vorgesehen. Nach Teil 2 des Entwicklungskonzepts – Konzept für Natur und Landschaft – liegt der östliche Teil des Plangebiets innerhalb einer „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“. Das gesamte Plangebiet liegt darüber hinaus in einer Fläche mit dem Entwicklungsziel „Rebfläche außerhalb des aktuellen Aufbauplans“. Daraus wird deutlich, dass es sich um einen landschaftlich sensiblen Bereich handelt, der großflächig landwirtschaftlich genutzt wird und auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

Im Bereich baulicher landwirtschaftlicher Anlagen sollen Gewächshäuser im Vordergrund stehen, da für diese ein erheblicher Bedarf besteht und die Fläche dafür geeignet und nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vorgesehen ist. Sonstige (auch landwirtschaftliche) bauliche Strukturen sollen in diesem Bereich grundsätzlich nicht zugelassen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die städtebaulichen Ziele für den Bereich des Bebauungsplans näher untersucht und erläutert. Ziele der Planung sind insbesondere

- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Berücksichtigung der Ziele des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Reichenau,
- der Schutz der Landschaft und der besonderen Siedlungsstruktur der Insel Reichenau,
- die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Zurverfügungstellung von benötigten Flächen für die Errichtung von Gewächshäusern und ähnlichen Anlagen sowie von Flächen für den Weinanbau und allgemeinen landwirtschaftlichen Nutzungen.
- der Schutz der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes und
- der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Sichtbeziehungen vom und zum Bodensee

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südwesten der Insel Reichenau im Bereich der Straßen Höriweg, Melcherleshorn und Merzengasse und hat eine Größe von ca. 3,74 ha. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke Flst. Nrn.

> 8673, 8672 (landwirtschaftlicher Weg), 8671, 8674, 8675, 8685 (Straße Melcherleshorn), 8678, 8679, 8681 (landwirtschaftlicher Weg), 8684, 8683, 8682, 8754, 8755, 8756, 8757

sowie teilweise die Grundstücke Flst. Nrn.

> 8680, 8751 (landwirtschaftlicher Weg), 8750 (landwirtschaftlicher Weg), 8745, 8746

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens „Melcherleshorn III“ bzw. nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 8746 leicht erweitert, um eine städtebaulich zweckmäßige Abgrenzung des Plangebiets zu erreichen.

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie).

1.3 Planungsverfahren

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

1.4 Verfahrensablauf

30.05.2022	Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Melcherleshorn III“
04.12.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
08.01.2024 bis 15.02.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 22.12.2023 mit Frist bis 15.02.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
07.10.2024	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage.
04.11.2024 bis 05.12.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom 31.10.2024 mit Frist bis 05.12.2024	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
03.02.2025	Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Melcherleshorn III“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

1.5 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

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

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

1.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Bebauungsplan wird hauptsächlich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser“ festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest sowie die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen (Straßen, landwirtschaftliche Wege).

Die Gemeinde geht auch mit der Festsetzung des konkreten Sondergebietes nach § 11 BauNVO davon aus, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann (§ 8 Absatz 2 BauGB).

Der Begriff des „Entwickelns“ nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gibt eine gewisse Freiheit in der Ausgestaltung der Festsetzungen. Der Gemeinde steht bei der planerischen Fortentwicklung und Konkretisierung des Flächennutzungsplans durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsspielraum zur Verfügung, der eingehalten wird, solange inhaltlich abweichende Festsetzungen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Vor diesem Hintergrund wurde hinsichtlich dargestellter „Flächen für die Landwirtschaft“ z. B. entschieden, dass es dem Entwicklungsgebot entspreche, wenn der Bebauungsplan dort lediglich die Nutzung der Flächen durch der Landwirtschaft dienende Bauten beschränke. Dadurch würde zwar die bauliche Nutzung der der Landwirtschaft dienenden Fläche eingeschränkt, nicht jedoch vom Nutzungszweck her verändert (so OVG Koblenz Urt. v. 20. 1. 2011 – 1 C 10 801/10, juris Rn. 31; vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz (Urt. v. 20.01.2016 – 8 C 10885/15, juris Rn. 39). Genauso verhält es sich im vorliegenden Fall: Die Fläche soll für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen und Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Dies verändert den Nutzungszweck für die Landwirtschaft im Ausgangspunkt nicht.

Vorliegender Fall ist vergleichbar mit häufig vorkommenden Fällen, bei denen z.B. aus der Darstellung gewerblich genutzter Flächen im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit bestimmten gewerblichen Nutzungen (wie z. B. ein SO „Bauschuttrecycling“) entwickelt wird. Auch dies ist zulässig, da ein solches Sondergebiet zwar nicht alle in einem Gewerbe- oder Industriegebiete zulässigen Nutzungen umfasst, diesen inhaltlich aber auch nicht widerspricht (vgl. VGH BW, Urt. v. 22.03.2018 – 5 S 1873/15, juris Rn. 79).

Auch das Sondergebiet „Freilandanbau und Gewächshäuser“ ist in diesem Sinne „wesensverwandt“ mit der Darstellung im FNP. Es ist eine Konkretisierung und Beschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen, steht aber in keinem inhaltlichen Widerspruch.

1.7 Bestehende Bebauungspläne

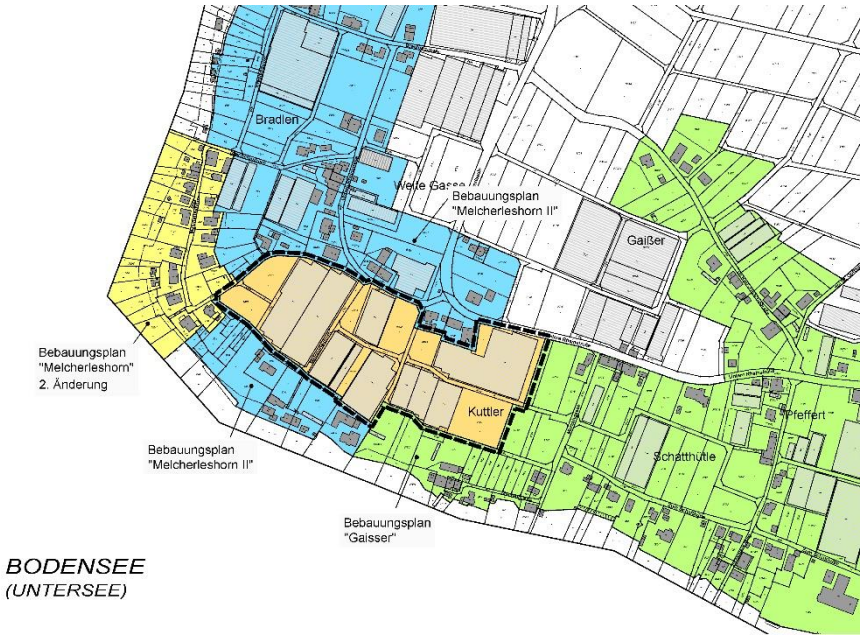

Abbildung 2: Geltungsbereich „Melcherleshorn III“ und umgebende Bebauungspläne, eigene Darstellung, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist vollständig umgeben von bestehenden Bebauungsplänen. Die Abbildung oben zeigt die Abgrenzungen (jeweils farbig markiert) der Bebauungspläne

- Gelb: Melcherleshorn, 2. Änderung (2004)
- Grün: Gaisser (2013)
- Blau: Melcherleshorn II (in Bearbeitung)

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens „Melcherleshorn III“ bzw. nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 8746 bis zur Unteren Rheinstraße leicht erweitert. Da der zugehörige Bebauungsplan „Melcherleshorn II“ noch in Aufstellung ist, wird die Abgrenzung des BPL „Melcherleshorn II“ in diesem Bereich leicht verkleinert.

2 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Weltkulturerbe

Das Welterbekomitee der UNESCO hat auf seiner 24. Tagung vom 27.11. bis 02.12.2000 die Insel Reichenau zur Welterbestätte erklärt. Damit hat es die herausragende Bedeutung der Klosterinsel bestätigt.

Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren im frühen und hohen Mittelalter nördlich der Alpen. Als Weltkulturerbe wird hier mit der gesamten Insel eine

Kulturlandschaft geschützt, die ein herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt. Die drei Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeutung.

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

2.2 Allgemeine Siedlungsstruktur der Insel Reichenau

Die Gemeinde Reichenau zeigt auf der Insel Reichenau eine in Deutschland sehr außergewöhnliche städtebauliche Entwicklung auf, die „in ihrer Gesamtheit ein einzigartiges geschichtlich-kulturelles Zeugnis darstellt.“ (Quelle: Unesco-Welterbe Klosterinsel Reichenau, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart). Prägend für die Siedlungsstruktur der Reichenau ist der Streusiedlungscharakter. Aufgrund der schon sehr früh intensiv betriebenen Landwirtschaft mit Fischfang und Weinbau findet sich eine auf der ganzen Insel verstreute Bebauung, entstanden als Streusiedlung mit Einzelhöfen, weilerartigen Gebäudegruppen und einzelnen Siedlungsreihen. Größere Verdichtungen finden sich eher im nördlichen Teil der Insel um die drei historischen Kirchen, insbesondere um den ehemaligen Klosterbezirk in Mittelzell.

Die Siedlungsstruktur auf der Insel Reichenau ist als Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen. Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:

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

2.3 Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau

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

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

Im Entwicklungskonzept - Kapitel 2.3 Leitbilder für die zukünftige Entwicklung - werden Grundsätze und übergeordnete Leitbilder genannt, wie die bauliche Entwicklung zukünftig aussehen kann. Neben dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen der Bewohner, dem Erhalt des Inselcharakters und der Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen wird eine Verlangsamung der Bebauungsentwicklung angestrebt, da die Grenze der Versieglung auf der Insel nahezu erreicht ist. Als Grundsätze für den Bereich Wohnen werden folgende Punkte genannt:

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

Im Entwicklungskonzept wurde die besondere Siedlungsstruktur der Insel untersucht. Hierbei wurde unterschieden zwischen Siedlungszusammenhängen (zusammenhängende Bereiche, die bereits Ortsteilcharakter aufweisen), Siedlungssplittern (i.d.R. nicht mehr als vier Gebäude) und dem Außenbereich. Auch im Außenbereich finden sich einzelne Gebäude, häufig landwirtschaftliche Betriebe sowie deren Nebengebäude.

Nachverdichtungen in Form von Wohngebäuden sollen hauptsächlich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs entstehen, so dass wesentliche Grün- und Sichtbeziehungen insbesondere im Zusammenhang mit der Bedeutung als Weltkulturerbe sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen freigehalten werden. Neue Bebauung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, soll sich aber behutsam einfügen und der charakteristischen Siedlungsstruktur unterordnen, um die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel auch für zukünftige Generationen zu sichern. Zur Wahrung der Siedlungsstruktur können sich Baulücken nur in den Bereichen befinden, die bereits einen Siedlungszusammenhang bilden. Außerdem müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

> Die Grundstücke müssen erschlossen sein.
> Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter dürfen nicht zusammenwachsen.
> Die Kirchen mit ihren umgebenden Grünflächen sind freizuhalten.
> Bestehende Gewächshausstandorte und Standorte, die für großflächige Gewächshäuser geeignet sind, dürfen nicht für Wohnbebauung genutzt werden.
> Die Seesicht darf nicht eingeschränkt werden.

2.4 Entwicklungskonzept für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans

Nach dem Entwicklungskonzept (Kapitel 3. „Konzept für die Siedlungsentwicklung“) ist gerade auf der Südseite der Insel der Streusiedlungscharakter besonders charakteristisch und stellt den traditionellen Siedlungstypus dar. Einzelne Siedlungszusammenhänge und Siedlungssplitter sind hauptsächlich direkt oberhalb der Uferlinie vorzufinden, weiter im Inselinneren sind vereinzelte Gebäude oder wenige Siedlungssplitter zu finden. Dies wurde bereits schon in den Bebauungsplänen der näheren Umgebung festgestellt (Gaisser, Melcherleshorn 2. Änderung, Melcherleshorn II), in deren Gesamtzusammenhang der vorliegende Bebauungsplan zu sehen ist. Zwischen den bestehenden Siedlungssplittern und –zusammenhängen sind grüne Pfeile dargestellt, die wichtige Sicht- und Grünbeziehungen aufzeigen. Alle nicht-farbig dargestellten Flächen zeigen den Außenbereich mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung. Verstreut liegen einzelne Gebäude, die meisten davon sind in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung entstanden.

Das gesamte Plangebiet liegt nach dem Entwicklungskonzept im Außenbereich, der vordringlich für die landwirtschaftliche Nutzung freigehalten werden soll. Flächen für die Siedlungsentwicklung von

Wohngebäuden wurden durch die bestehenden umgebenden Bebauungspläne untersucht. Hier wurden die Grundsätze des Entwicklungskonzeptes konkretisiert und innerhalb des Siedlungszusammenhangs Baulücken bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gebäuden planungsrechtlich gesichert.

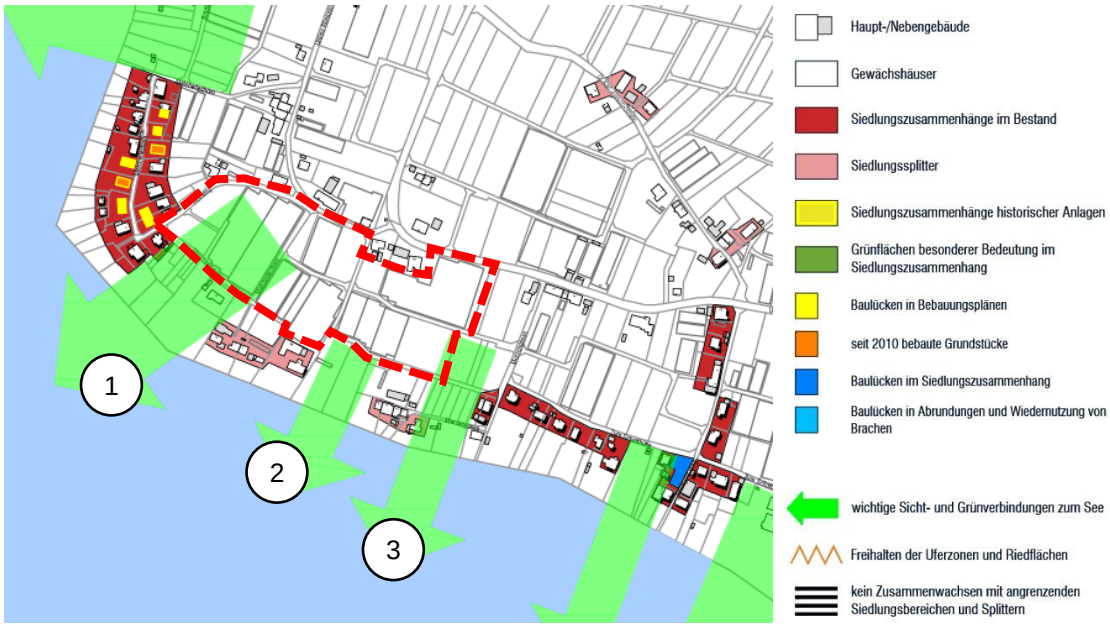

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Insel Reichenau „Konzept zur Siedlungsentwicklung“ mit ungefährer Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Melcherleshorn III“ (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Im Entwicklungskonzept werden zwei mit Grünpfeilen dargestellte wichtige Sicht- und Grünverbindungen aufgezeigt, ein weiterer Grünpfeil liegt direkt östlich des Plangebietes. Da an vielen Stellen in der Umgebung die Sicht auf den See und in die freie Landschaft bereits deutlich eingeschränkt ist, sind die noch verbliebenen Sichtverbindungen von umso größerer Bedeutung.

Das im o.g. Bauantrag geplante Gebäude wurde mit einer Dimensionierung vorgesehen, bei der aufgrund der geplanten Grundfläche als auch der Höhenentwicklung davon auszugehen ist, dass mit diesem neuen Siedlungsansatz eine umfassende landwirtschaftliche Nutzung verhindert wird und darüber hinaus die Sichtbeziehungen zum See und zur Landschaft beeinträchtigt würden. Nach dem Entwicklungskonzept sind für den betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft, aber auch Rebflächen vorgesehen; zudem wurden diese Flächen in früheren Planungen zur Erarbeitung eines sachlichen Teilflächennnutzungsplans, der nicht aufgestellt worden ist, zusätzlich als geeignete Gewächshausflächen identifiziert. Gerade derartige Flächen sollen weiterhin verfügbar und nutzbar sein. Gerade der Bereich zwischen dem landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 8751 und der Merzengasse (die Merzengasse liegt bereits im Bebauungsplan „Gaisser“) ist als landschaftlich prägend anzusehen, in der eine Bebauung durch Gebäude mit überwiegenden Wohn- oder vergleichen Zwecken kaum vorstellbar ist. Da durch den Bereich des Plangebietes der offiziell ausgeschilderte Radrundweg um die Insel verläuft, hat auch die Freihaltung der Sichtbeziehungen hier einen wichtigen touristischen Aspekt.

Sichtbeziehung zum See, im oben abgebildeten Plan mit Nr. 1 markiert

Sichtbeziehung zum See, im oben abgebildeten Plan mit Nr. 2 markiert

Sichtbeziehung zum See, im oben abgebildeten Plan mit Nr. 3 markiert

Bildquellen: faktorgrün, Stand 06/2023

Kapitel 4. „Konzept für Natur und Landschaft“

Nach Kapitel 4. des Entwicklungskonzepts gliedert sich die Landschaft der Insel Reichenau in Bereiche, die maßgeblich vom Bodensee geprägt werden und in die uferfernen „inneren“ Landschaftsteile der Insel. Große Bedeutung für das Landschaftsbild haben insbesondere die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereiche im Inneren der Insel. Diese inneren Landschaftsteile prägen maßgeblich die gewachsene Kulturlandschaft, die Bestandteil des Weltkulturerbes ist. Der östliche Teil des Plangebiets liegt nach den Plänen des Entwicklungskonzeptes innerhalb einer „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“, das maßgeblich die umgebenden landschaftlichen Strukturen prägt. Hier gilt es gerade die für die Reichenau typischen großräumigen landwirtschaftlichen Flächen zu sichern.

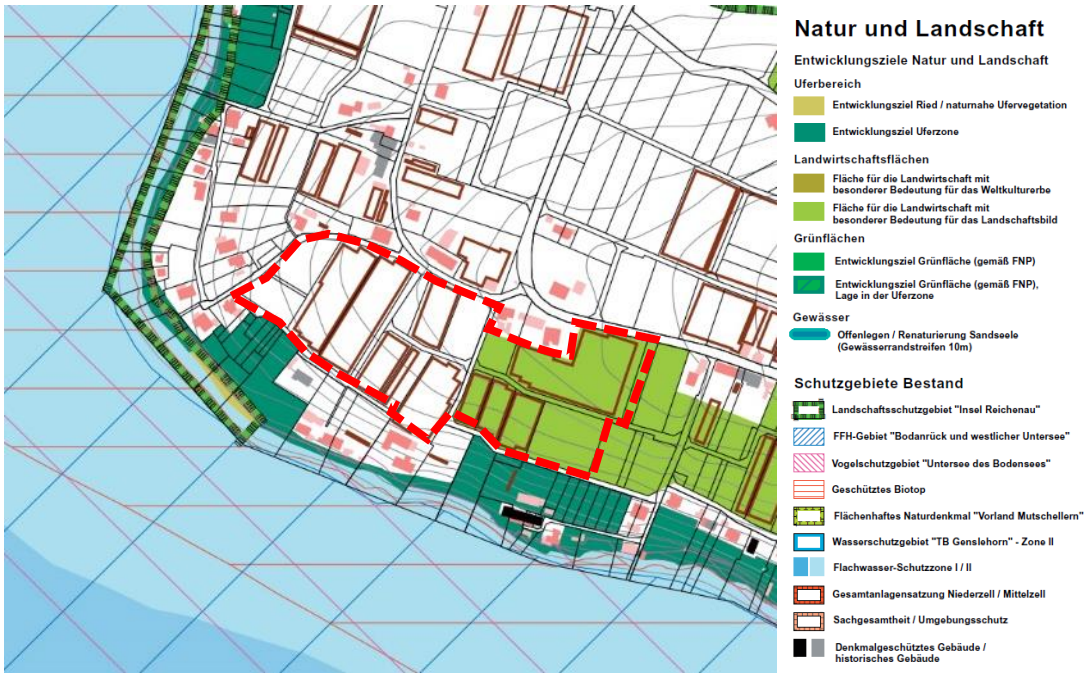

Abbildung 4: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Insel Reichenau Karte „Natur und Landschaft“ mit ungefährer Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Melcherleshorn III“ (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Kapitel 5. „Konzept für Landbewirtschaftung“

Im Entwicklungskonzept liegt das Plangebiet Melcherleshorn III“ innerhalb eines Bereichs mit starker landwirtschaftlicher Nutzung. In Kapitel 5.5 wird ein südwestlicher Bereich der Insel Reichenau beschrieben („Um die Schiffslände“). Hier sind meist ältere Gewächshäuser vorhanden, es wird aber ein großer Anteil der landwirtschaftlichen Nutzung im Freilandanbau betrieben. Im Entwicklungskonzept wird beschrieben, dass neben dem Gemüsebau auf der gesamten Insel auch (wieder) auf ca. 20 ha Weinbau betrieben werden. Nach Stand vom September 2024 ist auf der homepage des Winzervereins Reichenau bereits eine Fläche von ca. 22 ha als Weinbaufläche vermerkt[1]. Die lange Tradition des Weinbaus ist gut dokumentiert und kann auf das Jahr 818 n.Chr. zurückverfolgt werden. Im Laufe der Jahre stiegen die für den Weinbau genutzten Flächen stark an, bis sie im 19. Jahrhundert aufgrund anderer konkurrierender Weinbaugebiete stark zurückgingen. Durch wärmere Winter und moderne Weinbauarten und Weinanbaumethoden ist der Anbau von Reben in den letzten Jahren wieder deutlich attraktiver geworden. Aufgrund der in den letzten Jahren verstärkten Weinbautätigkeit und ihrer Bedeutung für Wirtschaft und Tourismus wurde Ende 2022 der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Weinbau Reichenau“ beschlossen, der mit der Bereitstellung dringend benötigter Flächen für die Weinproduktion und –lagerung die Sicherung des traditionsreichen Weinbaus auf der Insel Reichenau zum Ziel hat.

[1] https://info.winzerverein-reichenau.de/unser-weinbau/

Im Rebenaufbauplan sind insgesamt 34 ha für den Weinbau vorgesehen, u.a. liegt eine Fläche direkt südlich des Plangebiets „Melcherleshorn III“. Das gesamte Plangebiet wird daher im Entwicklungskonzept als Fläche mit dem Entwicklungsziel „Rebfläche außerhalb des aktuellen Aufbauplans“ dargestellt. Die Flächen im südlichen Teil der Insel sind aufgrund ihrer südexponierten Lage gut für den Weinbau geeignet. Im Entwicklungskonzept wird für die Entwicklung des Weinbaus folgende konzeptionelle Zielsetzung definiert:

> Förderung des Weinbaus als wirtschaftlich zukunftsfähige und hinsichtlich des Weltkulturerbes historisch und landschaftlich bedeutsame Landwirtschaftsform, vor allem am Hochwart / Vögelisberg, im Umfeld der Kirchen und an südexponierten Hanglagen des südlichen Inselufers

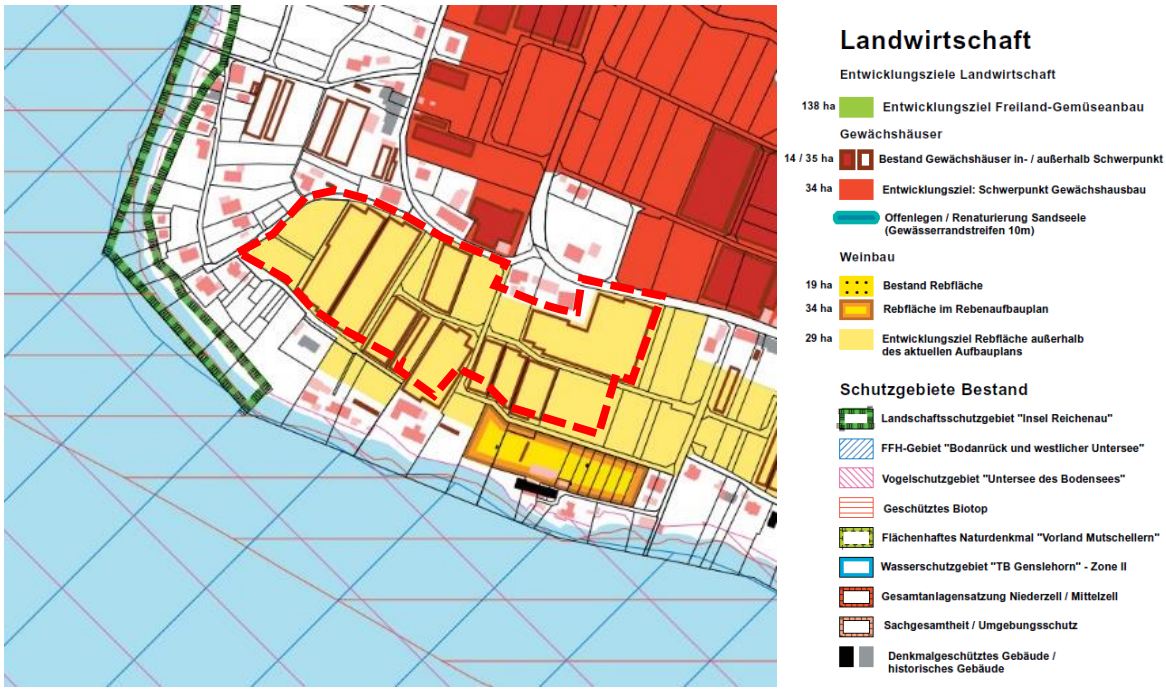

Abbildung 5: Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Insel Reichenau Karte „Landwirtschaft“ mit ungefährer Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Melcherleshorn III“ (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Die landwirtschaftliche Nutzung, sei es der Gemüse- oder der Weinbau und die mit ihnen verbundenen Traditionen ist auch von besonderer Bedeutung als prägender Bestandteil des Weltkulturerbes. Neben der Stärkung und Entwicklung des Gemüsebaus ist der Weinbau als wirtschaftlich zukunftsfähige und hinsichtlich des Weltkulturerbes historisch und landschaftlich bedeutsame Landwirtschaftsform auch an den südexponierten Hanglagen im südlichen Inselreich zu entwickeln.

Neben dem bereits im Rebenaufbauplan vorgesehen Flächen soll der Weinbau gemäß Entwicklungskonzept auch auf weiteren Flächen stattfinden. Auch diese Konzeption spricht für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Sicherung der auch weinbaulich geeigneten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft. Dies stärkt auch die historische Landnutzung und verhindert, dass der Charakter des ehemals landwirtschaftlich geprägten Kulturerbes verloren geht.

2.5 Zusammenfassung

Die Gemeinde Reichenau unternimmt große Anstrengungen, die Siedlungstätigkeit auf der Insel in einer mit dem UNESCO-Welterbestatus zu vereinbarender Weise durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zu steuern. Der Fokus liegt hierbei zwar auf den besiedelten Bereichen, jedoch kann, gerade auf der Insel Reichenau mit ihrer langen Tradition im Gemüsebau, auch eine Bebauung im Außenbereich großen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild der Insel, wie auch im Einzelnen auf schützenswerte Streusiedlungsbereiche sowie auf schützenswerte Außenbereichsflächen und Sichtbeziehungen, haben.

Im Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau wird die Siedlungsentwicklung im Inselbereich dargestellt: Seit 1939 bis zum Start des Entwicklungskonzeptes 2008 hat sich die Zahl der Einwohner

ca. verdoppelt, die Zahl der Wohngebäude in dieser Zeit aber vervierfacht. Auch die Landschaftsnutzung und damit das Landschaftsbild hat sich vor allem im 20. Jahrhundert deutlich verändert: Auf den hauptsächlich für den Wein- und Freilandgemüsebau genutzten Flächen entstanden ab dem zweiten Weltkrieg viele Gewächshäuser, die heute das Landschaftsbild deutlich mitprägen.

Gerade in den letzten Jahren war im Inselbereich ein deutlicher Strukturwandel zu beobachten. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg zeigt in der Flächenerhebung nach tatsächlicher Nutzung den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche (auf die gesamte Gemarkung bezogen) von 2000 bis 2022 um 2,6 % auf. Der Anteil an landwirtschaftlichen Flächen nahm von 476 ha im Jahr 2000 auf 446 ha im Jahr 2022 dagegen ab[2].

Im Bereich der Landwirtschaft hat sich in den letzten Jahren die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, sowohl der Haupt- als auch der Nebenerwerbsbetriebe, um ca. die Hälfte reduziert, was wohl u.a. auch mit der geringeren Verfügbarkeit von Flächen zusammenhängt. Die Anzahl von Wohngebäuden und Wohnungen stieg deutlich um 11,9 % bzw. 16,7 % an.

Wie auch im Entwicklungskonzept bereits erwähnt nahm mit der Zunahme im Wohnungsbau auch die Anzahl an Ferienwohnungen zu. Gerade der Tourismus hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt, was gerade dem Zusammenspiel aus der besonderen Siedlungsstruktur der Insel, dem Status als Weltkulturerbe mit den vielen denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen, aber auch der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung zu verdanken ist. Das statistische Landesamt BW zeigt in den letzten 20 Jahren einen Anstieg der Ankünfte im Tourismus um 25,2 % und insgesamt einen Anstieg der Übernachtungen von 25,6 % an. Gerade im Inselbereich ist daher auch der Tourismus neben der Landwirtschaft und dem Weltkulturerbe ein besonderer Faktor, der wesentlich auf die städtebauliche Planung und gesamthafte Siedlungsentwicklung der Gemeinde Reichenau Einfluss hat.

Für die Gemeinde Reichenau ist es daher städtebauliches Ziel, die städtebauliche Gestalt und das prägende Orts- und Landschaftsbild der Insel auch in ihrem Status als Weltkulturerbe maßgeblich zu erhalten, aber auch behutsam im Einklang mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes weiterzuentwickeln.

Das gesamte Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Melcherleshorn III“ liegt nach dem Entwicklungskonzept im Außenbereich, der vordringlich für die landwirtschaftliche Nutzung und damit zusammenhängende inseltypische Anlagen freigehalten werden soll. Flächen für die Siedlungsentwicklung von Wohngebäuden wurden durch die bestehenden umgebenden Bebauungspläne untersucht. Hier wurden die Grundsätze des Entwicklungskonzeptes konkretisiert und innerhalb des Siedlungszusammenhangs Baulücken bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gebäuden planungsrechtlich gesichert.

Im Entwicklungskonzept werden zwei mit Grünpfeilen dargestellte wichtige Grün- und Sichtverbindungen aufgezeigt. Nach Kapitel 4 des Entwicklungskonzepts – Konzept für Natur und Landschaft – liegt der östliche Teil des Plangebiets innerhalb einer „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“. Nach Kapitel 5 des Entwicklungskonzeptes – Konzept für Landbewirtschaftung – soll im Bereich des Plangebiets langfristig die Förderung von Weinbauflächen oder zumindest der Freilandanbau im Vordergrund stehen. Daraus wird deutlich, dass das geplante Vorhaben in einem landschaftlich sensiblen Bereich liegt, der großflächig landwirtschaftlich genutzt wird und auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Eine Zersplitterung durch wohnähnliche Nutzungen oder größere landwirtschaftliche Anlagen mit einer anderen städtebaulichen Prägung als die inseltypischen Gewächshäuser soll hier nicht zugelassen werden.

Die Siedlungsentwicklung soll nur im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsteilen und nur behutsam weiterentwickelt werden. Auch im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodenrück-Untersee ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachdem im Bereich fast ausschließlich Gewächshäuser oder landwirtschaftlich genutzte Freiflächen vorhanden sind, sieht sich die Gemeinde veranlasst, auch vor dem Hintergrund des für den Inselbereich aufgestellten Entwicklungskonzepts, die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich entsprechend zu sichern. Die Prägung des Bereichs durch eher etwas ältere und niedrige Gewächshäuser und landwirtschaftliche Flächen wird in folgenden Abbildungen verdeutlicht:

[2] https://www.statistik-bw.de/ (Stand/Abruf der Daten 09/2024)

Bildquellen: faktorgrün, Stand 06/2023

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat die Entwicklung im Bereich „Melcherleshorn III“ intensiv diskutiert, insbesondere im Hinblick auf den Antrag auf Baugenehmigung auf dem Grundstück Flst. Nr. 8754 zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes mit 4 Ferienwohnungen. Nach Auffassung der Gemeinde liegt das geplante Vorhaben im Außenbereich. Das geplante Gebäude wurde mit einer Grundfläche von ca. 29,5 m x 14,5 m (ca. 430 qm) beantragt, weitere Flächen um das Gebäude werden als Zugangsbereiche und Stellplatzflächen genutzt, so dass das betreffende Grundstück überwiegend versiegelt wäre, was im Vergleich mit weiteren Grundstücken der Umgebung sehr unüblich wäre. Im Zusammenspiel mit einer geplanten Höhe von ca. 9 m weist die Planung ein sehr großes Gebäudevolumen auf, das sich in die Umgebung mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung nicht einfügt. Das geplante Vorhaben entspricht in seiner überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen und in seiner Dimensionierung nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplans. Eine wohnbauliche Nutzung auch im Sinne von Ferienwohnungen soll in diesem Bereich nicht stattfinden. Für die Gemeinde steht die Lage des neu geplanten Gebäudes auch nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang, denn aus städtebaulicher Sicht ist das Gelände oberhalb des bestehenden Weges (Flst. Nr. 8751) bzw. der Straße Melcherleshorn (Flst. Nr. 8676) ein städtebaulich völlig anderer Kontext als die Gebäudestrukturen südlich davon. In den letzten Jahren hat sich außerdem gezeigt, dass landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z. B. Verpackungsanlagen aber auch Ferienwohnungen in Konstruktion und Dimensionierung erhebliche städtebauliche Auswirkungen haben. Die Gemeinde befürwortet die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, sieht aber gerade für den vorliegenden Bereich die städtebauliche Ordnung gefährdet. Sofern sich beispielsweise Abstände zu bestehenden Gebäuden so stark verringern, dass weitere Baulücken entstehen und damit die Gefahr einer weiteren Bebauung, so sieht sich die Gemeinde in der Pflicht zu handeln.

Der Gemeinde ist bewusst, dass hier ein einzelner Betrieb eventuell Nachteile erfährt, wird aber an den Zielen des Entwicklungskonzeptes, die sich auf den gesamten Inselbereich beziehen, festhalten. Die übergeordneten Ziele des Entwicklungskonzeptes zur Entwicklung des Bereichs als landwirtschaftliche Fläche – insbesondere als potenzielle Flächen für Freilandanbau, den heute mitprägenden Gewächshausbau und / oder die Entwicklung von Flächen für den Weinbau - sollen daher Priorität haben.

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs stehen die Gemeinden in der Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Erstellung des Entwicklungskonzepts mit seinem langen Planungs- und Beteiligungsprozess macht deutlich, dass die Gemeinde Reichenau große Anstrengungen unternimmt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ihrer Insel auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang zu bringen. Siedlungsentwicklung, auch der Bau von Wohngebäuden mit Ferienwohnungen, soll daher maßgeblich im Siedlungszusammenhang bzw. im unmittelbaren Zusammenhang mit bestehenden Betrieben erfolgen.

Die Nutzung von Siedlungsflächen im Siedlungszusammenhang hat ebenfalls umweltschützende Aspekte, denn im Außenbereich sollen größere Versiegelungen vermieden werden. Boden ist ein in heutiger Zeit erheblich zu schützendes Gut und hat in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt, als Puffer für Schadstoffe und als Standort für „Flora und Fauna“ eine große Bedeutung. Da Bodenflächen innerhalb von Gewächshäusern nicht versiegelt werden, trifft dies überwiegend auch auf Flächen für Gewächshäuser zu. Bei Gewächshäusern wird deutlich von einer geringeren Versiegelung sowie von einer geringeren Lebensdauer bzw. Aufstelldauer ausgegangen.

Auf der Insel besteht ein Flächenbedarf für die Errichtung von Gewächshäusern. Grundsätzlich möchte die Gemeinde den traditionellen Gemüsebau, die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und daher die Landwirte auf der Insel Reichenau in ihrer Entwicklung unterstützen. Der vorliegende Bereich hat nach Auffassung der Gemeinde das Potenzial zur Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, was hier deutlich mit der überwiegenden Festsetzung eines Sondergebietes zum Ausdruck gebracht werden soll. Bereits im gemeindlichen Entwicklungskonzept wurde untersucht, welche Flächen sich für heutige, moderne Gewächshäuser eignen. In den heutigen Gewächshäusern ist ein wirtschaftlicher Anbau in der Regel ab einer Größe von ca. 1 ha möglich. Bei dieser Größenordnung ist neben der Flächenverfügbarkeit, der Einschränkungen durch Schutzgebiete auch die Topographie zu berücksichtigen.

Bereits 2014 wurde von der Gemeinde Reichenau ein sachlich-räumlicher Teilflächennutzungsplan Gewächshausbau angestoßen. Anlass der Planung war die Überlegung, wie die Entwicklung des Gemüsebaus und hier insbesondere die der modernen, wirtschaftlich nutzbaren und damit großflächigen Gewächshäuser für die Insel gezielt gesteuert werden kann, so dass im Gegenzug schutzwürdige Bereiche von Gewächshäusern freigehalten werden können. In einer Bürgerinformationsveranstaltung im März 2015 wurden potenzielle Konzentrationszonen vorgeschlagen, die sich aufgrund der topografischen Bedingungen grundsätzlich für den Bau von größeren Gewächshäusern eignen würden. Tatsächlich sind nur wenige Flächen im Inselbereich vorhanden, auf der moderne neue Gewächshäuser in einer gewissen Größe untergebracht werden können. Ein Bereich der Flächenvorschläge lag u.a. im Gewann Kuttler im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Nach weiteren Terminen mit Landratsamt (April 2015), Naturschutzverbänden (Juli 2016), einem Termin mit der Gärtnerschaft (August 2016), einer weiteren Bürgerveranstaltung im September 2016 sowie einer Klausur mit dem Gemeinderat im Juli 2020 wurde die Planung aufgrund fehlender Planungserfordernis und Mitwirkungsbereitschaft verworfen. Nichtsdestotrotz kann durch dieses Verfahren die grundsätzliche Eignung des Bereichs „Melcherleshorn III“ als landwirtschaftliche Fläche, für Gewächshäuser bzw. den Weinbau bestätigt werden. Eine gewisse topografische Neigung ist vorhanden, die jedoch ausgeglichen werden könnte. Die Südseite der Insel ist insbesondere ideal für Freilandanbau und Weinbau geeignet. Die Ziele des Entwicklungskonzeptes zur Entwicklung des Bereichs als landwirtschaftliche Fläche – insbesondere als potenzielle Flächen für Freilandanbau und / oder die Entwicklung von Flächen für den Weinbau - und die Sicherstellung von Sicht- und Grünbeziehungen vom und zum See, sollen in diesem Bereich daher Priorität haben. Nach Auffassung der Gemeinde Reichenau liegt das geplante Vorhaben im Außenbereich. Das geplante Gebäude wurde mit einer Grundfläche von ca. 29,5 m x 14,5 m (ca. 430 qm) beantragt, weitere Flächen um das Gebäude werden als Zugangsbereiche und Stellplatzflächen genutzt, so dass das betreffende Grundstück überwiegend versiegelt wäre. Im Zusammenspiel mit einer geplanten Höhe von ca. 9 m weist die Planung ein sehr großes Gebäudevolumen auf, das sich in die Umgebung mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung nicht einfügt. Grundsätzlich möchte die Gemeinde den traditionellen Gemüse- und Weinanbau, die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und daher die Landwirte auf der Insel Reichenau in ihrer Entwicklung unterstützen. Das geplante Vorhaben entspricht in seiner überwiegenden Nutzung durch Ferienwohnungen und in seiner Dimensionierung nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplans.

Daher wird für die Grundstücke im Plangebiet ein Sondergebiet zum Schutz der genannten städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens und zur Frühzeitigen Beteiligung wurden im gesamten Plangebiet neben Erschließungsflächen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, verbunden mit dem Ausschluss baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Nach intensiver Diskussion mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und den Planbeteiligten wurde das Planungskonzept für den Bereich „Melcherleshorn III“ überdacht. Grundsätzlich ist das Gebiet gut für eine landwirtschaftliche Nutzung auch als Rebflächen und zur Errichtung von Gewächshäu-

sern und vergleichbaren Anlagen geeignet, das zeigen sowohl die Überlegungen aus dem Entwicklungskonzept als auch gemeindliche Planungen wie z. B. der Ansatz zum sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplan Gewächshausbau, auch wenn diese Planung nicht zu Ende geführt wurde.

Das in diesem Bereich beantragte und vergleichbare Vorhaben erscheinen städtebaulich aus den bereits geschilderten Gründen nicht verträglich. Der Gemeinderat hat sich ausdrücklich dafür ausgesprochen, Landwirte auf der Insel zu unterstützen, da diese sowohl bedeutende wirtschaftliche als auch traditionelle Faktoren der Insel Reichenau darstellen. Daher wird im weiteren Verfahren für einen Großteil des Plangebiets ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) mit der Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser“ festgesetzt. So sollen nicht nur Freilandanbau (landwirtschaftliche Produkte einschließlich Weinbau), sondern auch Gewächshäuser einschließlich ihrer erforderlichen Nebenanlagen in diesem Bereich ermöglicht werden. Eine Wohnbebauung auch im Sinne von Ferienwohnungen soll in diesem Bereich nicht stattfinden. Es wird die Auffassung vertreten, dass mit einem geplanten Gebäude in der beabsichtigten Dimensionierung und Nutzung ein neuer Siedlungsansatz entstehen könnte, der sich negativ auf das Landschaftsbild und die landwirtschaftliche Nutzung auswirken würde. Ebenfalls nicht mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar sind sonstige landwirtschaftliche Anlagen außerhalb des Gewächshausbaus.

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Gewächshäuser, deren Modernisierung, Umbau oder auch Neubau nicht grundsätzlich verwehrt werden soll. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 8674 und 8675 liegen zwei Gewächshäuser mit insgesamt ca. 6.750 qm. Ein bestehendes Gewächshaus liegt auf dem Grundstück Flst. Nr. 8746 mit über 5.000 qm Fläche. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan „Melcherleshorn III“ erweitert werden, um die Fläche des Gewächshauses nicht zu zerschneiden und einen Umbau/Modernisierung/Neubau weiterhin zu ermöglichen.

Die Fläche östlich der Straße Melcherleshorn hat insgesamt eine Fläche von über 1 ha, so dass hier potenziell ein größeres Gewächshaus möglich wäre. Das Gewächshaus westlich der Straße zeigt, dass ein Gewächshaus auch mit der bestehenden Topographie errichtet werden kann. Die Gemeinde Reichenau wäre in diesem Fall auch bereit, das Weggrundstück Flst. Nr. 8681 zur Verfügung zu stellen. Daher wurde dieses Wegegrundstück in das Sondergebiet aufgenommen. Auch eine kleine Umverlegung des Insel-Radwegs wird dann in Aussicht gestellt.

Städtebauliche Zielsetzung ist daher, diese Flächen im Außenbereich als landwirtschaftliche Flächen langfristig zu sichern. Gleichzeitig wird damit die Bewahrung der besonderen Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes angestrebt. Grundsätzlich wäre lediglich der Freilandanbau oder auch der Weinbau, der auf der Insel immer mehr an Bedeutung gewinnt, zu präferieren. Derzeit sind noch keine konkreten Planungen für Weinbau im Plangebiet „Melcherleshorn III“ bekannt, daher soll alternativ der Freilandanbau gleichwertig zum Weinbau möglich sein. Da aber auch Gewächshäuser für den Betrieb der Landwirtschaft erforderlich sind und gerade auch das heutige Landschaftsbild der Insel Reichenau mitprägen, sollen diese ebenfalls möglich sein.

Der Gemeinde Reichenau und insbesondere dem Gemeinderat ist bewusst, dass auch Ferienwohnungen für Landwirte ein bedeutendes ergänzendes Standbein der einzelnen Betriebe darstellen können. Grundsätzlich sollen an dieser Stelle aber die übergeordneten und gesamthaften Ziele des Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Auf der Insel Reichenau gibt es deutlich mehr Möglichkeiten, Wohnungen, Ferienwohnungen oder auch Wohnungen für Saisonkräfte unterzubringen, als Flächen für Gewächshäuser bzw. Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen.

Der touristische Aspekt wird ebenfalls berücksichtigt, denn im Bereich „Melcherleshorn III“ verläuft der Insel-Radweg. Der Verlauf des Rundweges zeigt auf der gesamten Länge das abwechslungsreiche Bild der Insel Reichenau mit den historischen Gebäuden und Anlagen und der typischen Streusiedlung im Wechsel mit der freien Landschaft, dem Seeblick und der landwirtschaftlichen Nutzung. Gerade an den typischen und viel befahrenen Fahrradstrecken profitieren häufig auch landwirtschaftliche Betriebe durch lokale Hofläden und Verkaufsstellen.

Die nun formulierten zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen sind in keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung abgebildet. Daher wurde für einen Großteil des Plangebiets die Möglichkeit der Baunutzungsverordnung gewählt, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich darüber hinaus um einen sog. „einfachen Bebauungsplan“. Der Bebauungsplan enthält in diesem Sinne lediglich Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen

Nutzung, nicht aber zu den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Maß der baulichen Nutzung. Soweit keine Festsetzungen getroffen werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35. Damit kommen für das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen ergänzend die Vorgaben des § 35 BauGB zur Anwendung.

Lediglich am westlichen Rand des Plangebiets „Melcherleshorn III“ werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, verbunden mit dem Ausschluss baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Im Entwicklungskonzept wird an dieser Stelle ein Sicht-/Grünpfeil dargestellt. Vom Höriweg ist an dieser Stelle noch eine zumindest teilweise freie Blickbeziehung zum See gegeben, diese soll geschützt und langfristig erhalten werden. Durch ein bestehendes Gewächshaus wird die Sichtbeziehung eingeschränkt, daher hat die restlich verbleibende Freihaltefläche eine umso größere Bedeutung. Die Festsetzung von Flächen mit dem Ausschluss baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB hat Einschränkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke, da in diesen Bereichen auch keine privilegierten Bauten und damit auch keine neuen Gewächshäuser zugelassen sind. Auch in diesem Fall soll den Zielen des Entwicklungskonzeptes gefolgt werden. Nach Auffassung der Gemeinde wird die Festsetzung durch überwiegend öffentliche Belange gerechtfertigt, insbesondere, da auch nur ein Teilbereich des Plangebiets davon betroffen ist. Die Ziele des Bebauungsplans zum Schutz der erhaltenswerten Kulturlandschaft, des Landschaftsbildes und der Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen sind gewichtige städtebauliche und öffentliche Gründe, die diese Festsetzung rechtfertigen.

4 UMWELTBERICHT

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

5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, davon	**ca.**	**3,74 ha**	**100 %**
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	0,31 ha	8,3 %
Sondergebiet „Freilandanbau und Gewächshäuser“	ca.	3,25 ha	86,9 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,06 ha	1,6 %
Landwirtschaftliche Wege	ca.	0,12 ha	3,2 %

6 BODENORDNUNG

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

7 KOSTEN

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

Freiburg, den 03.02.2025

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg