faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Melcherleshorn III“

Umweltbericht

Freiburg, den 03.02.2025

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan Melcherleshorn III, Umweltbericht

Projektleitung:
M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule
Dipl.-Ing.(TU) Landschaftsarchitektin Edith Schütze

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

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangslage 4

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis 5

2.1 Rechtliche Grundlagen 5
2.2 Allgemeine Umweltziele 6
2.3 Geschützte Bereiche 8
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 9
2.5 Prüfmethoden 10
2.6 Datenbasis 11

3. Beschreibung der Planung 11

3.1 Bestandsituation 11
3.2 Städtebauliche Planung 12
3.2.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen 12
3.2.2 Begründung der Planung 12

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 13

5. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 17

6. Zusammenfassung 17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes 4
Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungspläne 5

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächengröße der einzelnen Biotoptypen im Bebauungsplangebiet 11

Anhang

- Bestandsplan

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, für den Bereich „Melcherleshorn III“ im Südwesten der Insel einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch diesen sollen die typischen landwirtschaftlichen Strukturen (insbesondere Freilandanbau und Gewächshäuser) gestärkt, zugleich aber auch die inseltypische Siedlungsstruktur geschützt werden, 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 diesen Bebauungsplan bildet zum einen das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Band 1 „Siedlung und Landschaft“ am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. 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 das geplante Vorhaben in einem landschaftlich sensiblen Bereich liegt, der großflächig landwirtschaftlich genutzt wird und auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist. Zum anderen werden bisherige Überlegungen im Rahmen der Aufstellung eines räumlich-sachlichen Teilflächennutzungsplans „Gewächshausbau“ mitberücksichtigt.

Lage des Plangebiets

Das insgesamt ca. 3,74 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Insel.

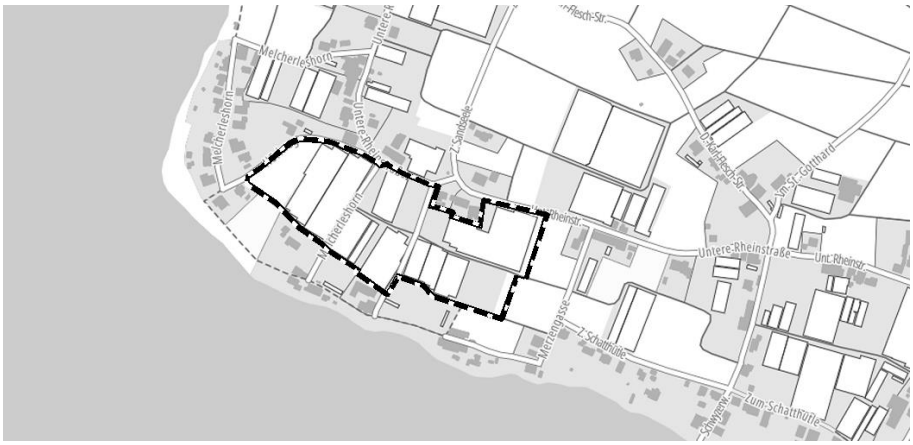


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes (Grundlage: © basemap.de / BKG September 2024)

Wie in nachfolgender Abb. 2 ersichtlich ist, ist das Plangebiet zu „Melcherleshorn III“ fast vollständig umschlossen von den Bebauungsplänen “Melcherleshorn, 2. Änderung (2004; gelb), “Gaisser” (2013, grün) und “Melcherleshorn II” (in Bearbeitung; blau, zwei Teilgebiete). Lediglich im Nordosten grenzt unbeplanter Außenbereich an.

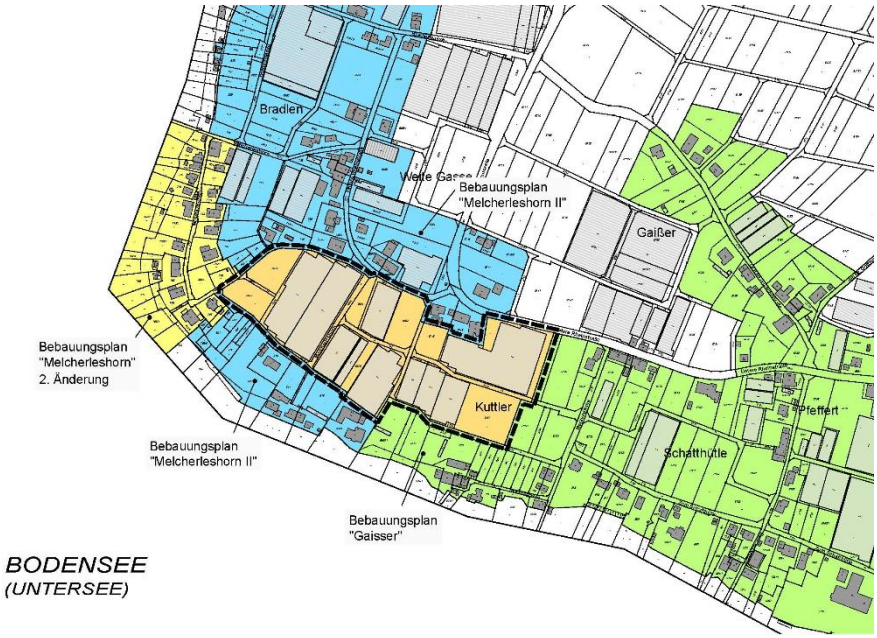


Abb. 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungspläne (Quelle: STEG, Freiburg)

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange im BauGB:

Umweltprüfung

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

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

Untersuchungsumfang und -methode

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

Aus dem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Umweltbericht wurden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethoden zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde daher verzichtet.

Die Frühzeitige Beteiligung fand vom 08.01.2024 bis 15.02.2024 statt; soweit in den Stellungnahmen Anmerkungen zum Untersuchungsumfang abgegeben wurden, wurden diese für den vorliegenden Entwurf des Umweltberichts berücksichtigt. Die Behörden werden gebeten, im Rahmen der Offenlage erneut Stellung zu nehmen.

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).

Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzungen des Sondergebiets nur die zulässige Art der baulichen Nutzungen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht bestimmt, hier kommt ergänzend § 35 BauGB zur Anwendung. Daher werden durch den Bebauungsplan die möglichen Eingriffe nicht abschließend bestimmt, sodass eine Ausgleichsbilanzierung auf Zulassungsebene zu erfolgen hat. Daher wird in diesem Umweltbericht keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Auf den Flächen für die Landwirtschaft wird die Errichtung baulicher Anlagen vorliegend ohnehin ausgeschlossen.

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 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 Grenzwerte zum Lärmschutz

2.3 Geschützte Bereiche

Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Der Bodensee im Westen und Süden des Bebauungsplangebietes ist sowohl als FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ als auch als Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ geschützt.

Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nationalpark (§ 24 BNatSchG)

Ein Nationalpark ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.

Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Ein Biosphärenreservat ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Das Landschaftsschutzgebiet “Insel Reichenau” liegt im Norden des Bebauungsplangebietes und ist somit von der Planung nicht betroffen.
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 Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Erst südlich davon am Ufer des Bodensees liegt das geschützte Biotop “Flachwasserzone Melcherleshorn”, dass großflächig den gesamten Uferbereich umschließt.
Regionaler Biotopverbund	Biotopverbundflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Nur die geschützten Biotope der Flachwasserzonen Melcherleshorn am Ufer des Bodensees sind Teil des regionalen Biotopverbundes mit seinen feuchten Kernflächen.
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Erst im Süden im Uferbereich des Bodensees liegt ein HQ_{100}-Gebiet.

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 gibt es für die Flächen des Bebauungsplanes keine Vorgaben.
Landschaftsrahmenplan	Hinsichtlich des Schutzguts Boden sieht der Landschaftsrahmenplan (LRP) die vordringliche Sicherung als Standort für Kulturpflanzen sowie die Sicherung empfindlicher Böden gegenüber Schadstoffeintrag vor. Hinsichtlich des Schutzguts Wasser sieht der LRP die Sicherung der Böden mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vor. Hinsichtlich des Schutzguts Mensch sieht der LRP die Sicherung unzerschnittener hochwertiger Landschaftsräume vor. Hinsichtlich des Schutzguts Klima trifft der LRP keine Aussage.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

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 eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO davon aus, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB), da das Sondergebiet „Freilandanbau und Gewächshäuser“ „wesensverwandt“ ist mit der Darstellung im FNP. Es ist eine Konkretisierung und Beschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen, steht aber in keinem inhaltlichen Widerspruch.

Hinsichtlich einer umfassender Darlegung der Gründe wird auch Kapitel 1.6 der Begründung verwiesen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist für das Bebauungsplangebiet keine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Flächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung.

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.

Im Entwicklungskonzept werden für folgende Themen räumliche Aussagen gemacht:

- Konzept zur Siedlungsentwicklung
- Entwicklungskonzept für Natur und Landschaft
- Entwicklungskonzept für die Landwirtschaft

Die Aussagen im Einzelnen werden in Zusammenhang mit dem Planungskonzept für den Bebauungsplan erläutert.

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).

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) zur Offenlage (STEG, Freiburg)
- Eigene Biotoptypenkartierung und Übersichtsbegehungen bzgl. Baumbestand und sonstigen Beobachtungen (27.6.2023)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50)
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HK50)
- Weitere abrufbare Informationen des Daten- und Kartendienstes der LUBW zu Schutzgebieten (Verordnungen), Hochwasserschutz (Überflutungsflächen) sowie Solarpotenzial (Potenzialatlas Erneuerbare Energien für Baden-Württemberg)

3. Beschreibung der Planung

3.1 Bestandsituation

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ein großer Teil ist mit Gewächshäusern überstanden. Dazwischen liegen Ackerflächen, eine Gartenfläche sowie im westlichen Teil eine Brachfläche mit Ruderalflora. Die Biotoptypen im Einzelnen sind der Bestandskarte im Anhang zu entnehmen.

Die flächenmäßige Verteilung dieser Biotoptypen zeigt die nachstehende Tabelle.

Tab. 1: Flächengröße der einzelnen Biotoptypen im Bebauungsplangebiet

Nr. Biotoptyp	**Bisherige Nutzung/Biotoptypen**	**Fläche in ha**
35.64	Ruderalvegetation	0,32
37.10	Acker	0,72
44.22	Hecke aus nicht heimischen Arten	0,02
60.10g	Gewächshäuser	2,12
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz	0,08
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke	0,11
60.60	Garten	0,15
II.4	An Gewächshausflächen angrenzende Flächen	0,22
Summe		**3,74**

Auf der Grundlage der Übersichtsbegehung und allgemeinen Daten zum Artenvorkommen auf der Insel kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzfachliche bedeutsame Arten im Planungsgebiet nicht zu erwarten sind.

3.2 Städtebauliche Planung

3.2.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen

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.

Im westlichsten Bereich des Plangebietes sind Sichtbeziehungen zum See gemäß Entwicklungskonzept über die hier noch unbebauten Grundstücke noch vorhanden. Der östliche Bereich des Plangebiets liegt in einem Bereich, der im Entwicklungskonzept als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. “. Das gesamte Plangebiet liegt zudem in einer Fläche mit dem Entwicklungsziel „Rebfläche außerhalb des aktuellen Aufbauplans“.

Um die noch bestehende Sichtbeziehung im Westen zu erhalten, werden die dortigen Landwirtschaftsflächen im Plangebiet mit dem Ausschluss baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB belegt. Im restlichen Plangebiet, welches als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser“, festgesetzt wird, sind der Freilandanbau (insbesondere Ackerbau, gartenbauliche Erzeugung, Weinbau) und die Errichtung von Gewächshäusern (inkl. Nebenanlagen) zulässig. Durch die Festlegung einer reinen landwirtschaftlichen Nutzung soll das Landschaftsbild mindestens gesichert und ggf. langfristig aufgewertet werden. Wichtig ist jedoch vor allem, den Bereich von einer Zersiedelung zu bewahren, indem die zulässige bauliche Nutzung, auch einer privilegierten, eingeschränkt wird.

3.2.2 Begründung der Planung

Die städtebauliche Konzeption und die Grundlagen der Planung können Kapitel 2 der Begründung entnommen werden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut */ Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Fläche		
Flächenbilanz	Aktuell vollständig landwirtschaftlich genutzt.	Keine Änderung zum aktuellen Zustand zu erwarten, da weiterhin nur landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
Boden		
Bodentypen	Kalkhaltiger Hortisol aus Geschiebemergel (gemäß BK50)	
Funktionsbewertung	Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5) Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (3,0) Gesamtbewertung: mittel bis hoch, Tendenz zu hoch (2,67)	
Versiegelungsgrad	Bzgl. Verkehrsflächen: 5,1 % Bzgl. Gewächshäuser: 56,8 %	Eine wesentliche Änderung des Versiegelungsgrades ist nicht anzunehmen, da die für Gewächshäuser geeigneten Flächen bereits weitgehend mit Gewächshäusern bestanden sind. Bei einem Neubau würden daher überwiegend bereits überbaute Flächen genutzt werden.
Altlasten	Nicht bekannt.	Keine Auswirkungen zu erwarten. Sollten bei Bodenarbeiten belastete Böden auftauchen, sind diese entsprechend den gesetzlichen Regelungen zu entsorgen.
Wasser		
Grundwasser	Der Grundwasserspiegel dürfte aufgrund der Nähe zum See mit dem Seespiegel korrelieren.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig sind.
Oberflächengewässer	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Klima / Luft		
Lokalklima	Aufgrund des Sees liegt ein ausgeglichenes Lokalklima vor. Im Bereich der Gewächshäuser kann es lokal zu Aufwärmungen kommen, wobei diese im Regelfall die Sonnenenergie nach innen durchlassen und innerhalb aufbewahren.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Kaltluftentstehung / -abfluss	Das Plangebiet stellt kein wesentliches Kaltluftentstehungsgebiet dar.	Keine Auswirkungen gegeben.
Lufthygiene / Immissionen / Emissionen	Emissionen ergeben sich im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Relevante Immissionen sind nicht gegeben.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Ein großer Teil ist mit Gewächshäusern überstanden. Dazwischen liegen Ackerflächen, eine Gartenfläche sowie im westlichen Teil eine Brachfläche mit Ruderalflora.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Geschützte Pflanzen	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Habitatpotenzial	Das Plangebiet weist kein besonderes Habitatpotenzial aus. Insbesondere sind keine Strukturen für gefährdete oder sonstige planungsrelevante Arten vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschaftsbildqualität	Im Westen des Plangebiets liegt eine hochwertige Sichtbeziehung vor. Das restliche Plangebiet weist prinzipiell das Potenzial für eine ebenfalls hochwertige Landschaftsbildqualität auf. Aufgrund der Bestands-Gewächshäuser ist diese aktuell jedoch beeinträchtigt.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Erholungseignung / -nutzung	Im Plangebiet selbst befinden sich keine Aufenthaltsbereiche; allerdings führt der Uferradweg durch das Plangebiet.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Vorbelastung	Die vorhandenen Gewächshäuser stellen eine Vorbelastung dar.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen	Emissionen ergeben sich im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Relevante Immissionen sind nicht gegeben.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Luftschadstoff-immissionen / -emissionen	Emissionen ergeben sich im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Relevante Immissionen sind nicht gegeben.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Geruchsimmissionen / -emissionen	Emissionen ergeben sich im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Relevante Immissionen sind nicht gegeben.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Nicht bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden archäologische Funde, bspw. Relikte der Pfahlbauten, befinden.	Keine Auswirkungen zu erwarten. Sollten bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftauchen, sind diese einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
Baudenkmale	Nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Geschützte Bereiche		
	s. Kap. 2.3	Keine Auswirkungen gegeben.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Abwasser und Abfall		
	Abwasser fällt nicht an; nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser kann, ggf. auf angrenzenden Flächen, versickern. Abfall entsteht im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Bei den Gewächshäusern liegt der sog. „Glashauseffekt“ vor, bei der die einstrahlende Sonnenenergie im Gewächshaus zurückgehalten wird und dieses dadurch erwärmt. Viele Gewächshäuser verfügen darüber hinaus um eine Heizung. Es wird davon ausgegangen, dass diese nicht mit erneuerbaren Energien betrieben werden.	Keine Auswirkungen zu erwarten, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		

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.

5. 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.

6. Zusammenfassung

Aufgabenstellung

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

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

Vorhabenbeschreibung

Das insgesamt ca. 3,75 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Insel und wird weitgehend umschlossen von den Bebauungsplänen "Melcherleshorn, 2. Änderung" (2004), "Gaisser" (2013) und "Melcherleshorn II" (in Bearbeitung).

Der Bebauungsplan sieht die Erhaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung vor, indem die weitgehend Flächen als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Freilandanbau und Gewächshäuser", festgesetzt werden, in welchem Gemüseanbau (im Freiland und unter Glas) sowie sonstiger Freilandanbau, wie bspw. Reben, zulässig sind. Lediglich im Westen wird ein kleiner Bereich als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Da sich hier eine hochwertige Sichtbeziehung befindet, wird auf diesen Flächen die Errichtung baulicher Anlagen ausgeschlossen.

Ausgangszustand

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Ein großer Teil ist mit Gewächshäusern überstanden. Dazwischen liegen Ackerflächen, eine Gartenfläche sowie im westlichen Teil eine Brachfläche mit Ruderalflora. Größerer Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

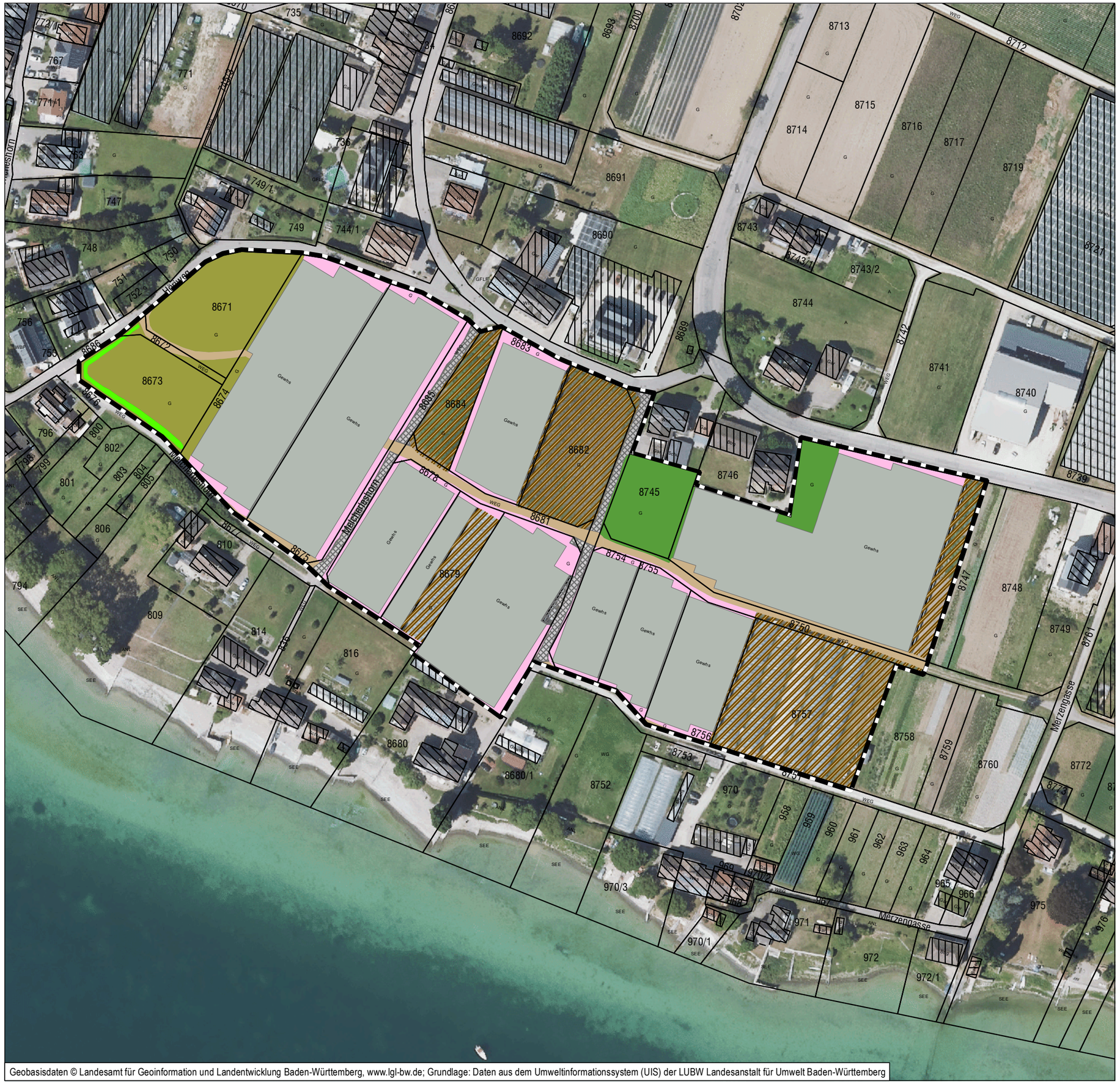
Da der Schwerpunkt in der Sicherung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem Erhalt des Landschaftsbildes liegt, ist ein Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu erwarten. Neue Zulässigkeiten von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit der Planung nicht vorbereitet, sodass keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ermöglicht der Bebauungsplan keine Veränderung, die erhebliche Beeinträchtigung für Arten des Anhangs IV sowie die Artengruppe der Vögel erwarten lassen.

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Umweltbeeinträchtigungen verbunden.



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 "Melcherleshorn III"

Bestandsplan

Erfassungsdatum Biotoptypen: 27.06.2023

Biotoptypen / -komplexe

- 35.64 Ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation
- 37.10 Acker
- 44.22 Hecke nicht heimische Arten
- 60.10 Gewächshäuser
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke
- 60.60 Garten
- II.4 Gewächshausflächen mit angrenzenden Grünflächen
- Plangebiet
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Sonstige Gebäude
- Bauteile
- Öffentliche Gebäude
- Flurstück (mit Nr.)

0 30 60 Meter

N

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

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

Projekt	Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Melcherleshorn III"
Planbez.	Bestandsplan Erfassungsdatum: 27.06.2023
Maßstab	1:1.500
Bearbeiter	CL
Datum	07.10.2024

L:\gop\979-Reichenau, Melcherleshorn III\GIS\Arbeitskarte_240917.mxd