Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“

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 den Bebauungsplan "Melcherleshorn II (2024)"

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau am 02.06.2025 den Bebauungsplan "Melcherleshorn II (2024)" als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) – BauGB

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (GBl. I S. 176) - BauNVO

3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) – LBO

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. S. 98) – GemO

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans:

1.	zeichnerischer Teil	vom 15.05.2025
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 15.05.2025

Beigefügt sind:

3.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 15.05.2025
4.	Abgrenzungslageplan	vom 15.05.2025
5.	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan	vom 15.05.2025

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 05. Juni 2025

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 12. Juni 2025

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Gebäude vom Planer nachgetragen
- Bestehende Gewächshäuser
- Bestehende Grundstücksgrenzen

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

- Allgemeines Wohngebiet

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

II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
o	SD 35°-50°	Bauweise	Dachform Dachneigung
GH max. 11 m		max. zulässige Gebäudehöhe	

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- landwirtschaftlicher Weg
- Seitenstreifen
- hinweis: Verlauf des Uferweges (Gewichtsbeschränkung)

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

- Trafostation

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

- öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
- private Grünfläche Zweckbestimmung Garten
- private Grünfläche Ufergrün (Gew)
- private Grünfläche Gewässerrandstreifen (Randstreifengrabenrest)

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)

- zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

Vorschriften nach § 74 LBO

- SD Satteldach

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

- Altlastm
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotope (§ 30 BNatSchG i. § 32 NatSchG BW) nachrichtliche Übernahme (FI)
- FFH-Gebiet (Natura 2000) "Bodenseeufer und westlicher Untersee"
- Vogelschutzgebiet (Natura 2000) "Untersee des Bodensees"
- Hochwasserstand 1965: 397,30 m ü. NN - HQ 100
- HQ extrem

Gemeinde Reichenau

BEBAUUNGSPLAN "Melcherleshorn II (2024)"

M 1:1000

Planfertigung

Gaienhofen, den 19.05.2025

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner Freier Stadtplaner/in Regierungsbaumeister BRL
78224 Singen (Hohentwiel) Tel. +49 7731 13866-0

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am 06.02.2020 öffentliche Bekanntmachung am 09.07.2020

1. öffentliche Auslegung Beschluss am 12.01.2021 öffentliche Bekanntmachung am 22.01.2021
durchgeführt vom 03.05.2021 bis 04.06.2021
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 28.04.2021
2. öffentliche Auslegung Beschluss am 23.04.2024 / 09.09.2024 öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2024
durchgeführt vom 04.11.2024 bis 06.12.2024
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 31.10.2024

Beschluss über Bedenken und Anregungen am [illegible] Satzungsbeschluss am 02.06.2025

Ausfertigung der Satzung
Reichenau, den 06.06.2025

Ausfertigung der Satzung

(Dr. Wolfgang Zoll, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 12.06.2025

GEMEINDE 6 REICHENAU

GEMEINDE REICHENAU

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan **"Melcherleshorn II" (2024)**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) — § 4 BauNVO

1.1.1 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 im Allgemeinen Wohngebiet in Verbindung mit den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 Höhe baulicher Anlagen — § 18 BauNVO

2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH):

Die EFH (Oberkante Rohdecke EG) darf maximal 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 dem nachfolgend aufgeführten Gebäude die maximale EFH in Metern über Normalnull (m ü.NN):

- Grundstück Flst. Nr. 689 (Bradlengasse 16) ..... 397,90 m ü.NN

2.1.2 Gebäudehöhe (GH):

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

2.1.3 Traufhöhe (TH):

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) darf maximal 6,5 m über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche 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 darf bei dem Gebäude

- Grundstück Flst. Nr. 689 (Bradlengasse 16)

die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) maximal 6,5 m über der tatsächlichen EFH liegen.

2.1.4 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

Soweit die festgesetzten Erdgeschossfußboden-, Gebäude- und Traufhöhen schon im Bestand überschritten sind, können bei Änderungen an diesen Gebäuden Ausnahmen bis zu den bereits vorhandenen Höhen zugelassen werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

2.3 Grundfläche §§ 16 Abs. 3, 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

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

3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise; alternativ sind Einzel- oder Doppelhäuser (ED) zulässig.

3.2 Hausgruppen sind nur dort ausnahmsweise zugelassen, wo sie sich aus dem Bestand ergeben. Innerhalb dieses Bestands sind Änderungen zulässig.
Der Neubau von Hausgruppen ist nicht zulässig.

4. 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.

Hinweis: *In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.*

4.2 Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte nur ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO).
Darüber hinaus kann eine Überschreitung der Baugrenzen in der Tiefe durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 2,5 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO);
für Überschreitungen in der Breite gilt § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO.

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

6.1 Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

6.2 Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

7. Private Grünflächen – Zweckbestimmung Garten § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten 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 je Flurstück.
Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, nicht an ein Hauptgebäude anschließende Terrassen sowie Schottergärten.

8. Private Grünflächen – Zweckbestimmung Uferzone § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferzone dienen dem Erhalt wertgebender Sichtbezüge zum See und den gegenüberliegenden Ufern sowie dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Uferzone. Sie stellen aufgrund der Nutzung durch Touristen und Einheimische einen wichtigen Erholungsraum dar.
Zulässig ist die Anlage von Grünflächen, Wiesenflächen und Gärten.
Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anlegen geschotterter Flächen (insb. Schottergärten), das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen- und Tierarten und die Erstellung von Einfriedungen jeglicher Art mit Ausnahme von max. 100 cm hohen Hecken.
Eine landwirtschaftliche Nutzung (ohne bauliche Anlagen) ist auf den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone weiterhin zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1. Die im zeichnerischen Teil mit F1 gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops entlang des Sandseelegrabens. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des § 30 BNatSchG hinsichtlich des Verbots, Handlungen vorzunehmen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, wird hingewiesen.

9.2. Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

10. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen.

Auf der Fläche F1 (Biotop am Sandseelegraben) sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Archäologische Denkmalpflege

Direkt aus dem o. g. Bereich wird ohne genaue Ortsangabe von vermutlich mittelsteinzeitliche Silices berichtet. Darüber hinaus sind keine archäologischen Fundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegen Teile des BPL-Areals unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich. Es handelt sich um die Flurstücksnummern 792/5 und 798 bis 809.
Bei Baumaßnahmen auf diesen Parzellen im ufernahen Bereich können bisher unbekannte Fundstellen und Funde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks) zutage treten und sind nicht generell auszuschließen. Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, ist eine facharchäologische Überwachung etwaiger Baugrunduntersuchungen und geologischer Schürfe notwendig. Der Beginn solcher Arbeiten ist mind. 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0) **schriftlich** mitzuteilen.
Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation einzuräumen, die Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen.

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, - dies gilt auch für die übrigen Grundstücke im Bebauungsplangebiet -, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

2. Zufällige Funde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen oder dem Kreisarchäologen (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
Zur Erhöhung der Planungssicherheit werden bei Bauvorhaben frühzeitige archäologische Sondagen empfohlen, die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

3. Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan grenzt im westlichen Uferbereich an Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und an Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

4. Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau" grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich an, im Norden gibt es kleine Überschneidungen. In diesem Überschneidungsbereich befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 689 ein Bestandsgebäude. Hier ist eine Korrektur bzw. Anpassung der Grenze an den Flurstücksverlauf vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen mehrerer Gespräche, die diesbezüglich in 2014 und 2015 stattgefunden haben, sowie mit Stellungnahme vom 15.04.2016 bereits zugesichert, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Im Vorgriff auf diese Änderung wird im Bebauungsplan unter dem Gebäude auf Flst. Nr. 689 das Allgemeine Wohngebiet und unmittelbar um das Gebäude ein Baufenster gezogen; damit ist das vorhandene Gebäude über den Bestandsschutz hinaus gesichert und wird eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplans nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets vermieden.

5. Artenschutz

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.

6. Geotechnik

Nach den Erkenntnissen der Geologischen Landesaufnahme bilden unter einer Decklehmauflage Schmelzwasserschotter, Moränen- und Seesedimente des Rheingletschers und zur Seeseite hin stark setzungsfähige Ablagerungen des Bodensees (klastische und biogene Sedimente im Bodenseebecken mit Seekreide, Kalkmudde, Feinsedimenten) den Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

7. Grundwasserschutz

Die Flurabstände im Plangebiet sind sehr gering. Es wird empfohlen, Unterkellerungen als wasserdichte Wannen auszubilden. Ferner sind die Gebäude auftriebssicher herzustellen.

8. Bodensee

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegen Teile des Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet des Bodensees bzw. sie werden von einem Extremhochwasser erreicht. Es werden für die dort vorhandene Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner empfohlen. In der Planzeichnung sind die Anschlagslinie des HQ_{100} und des HQ_{extrem} nachrichtlich dargestellt.

9. Prävention von Lärmbeschwerden durch Luft- Wärmepumpen u.ä.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichtete Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

10. Nutzungen im Gewässerrandstreifen

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird insbe-sondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen. Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 wurde das WHG geändert. Mit dem neuen § 78c wurden neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten festgelegt.

11. Landwirtschaftliche Flächen

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

Reichenau, den 15.05.2025

GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Reichenau hat für den Bereich „Melcherleshorn II“ entlang der Unteren Rheinstraße, der Bradlengasse, dem Höriweg und der Straße Melcherleshorn bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgrund verschiedener, vor allem formaler Punkte beanstandet. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen unter der Bezeichnung „Melcherleshorn II (2024).

Der Bebauungsplan schließt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Melcherleshorn“ an, im Osten bzw. im Südosten reicht er bis an den Bebauungsplan „Melcherleshorn III“.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs „Melcherleshorn II (2024)“ verlief bisher quer durch das Flst. Nr. 8746. Aus städtebaulichen Gründen wird der Teil des Grundstücks, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, neu in den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Melcherleshorn III“ einbezogen und entsprechend aus dem hier vorliegenden Bebauungsplan herausgenommen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen typischen Streusiedlungsbereich dar. Angrenzend an das kleine Wohngebiet Melcherleshorn stehen einzelne Gebäude und kleine Siedlungssplitter in sehr lockerer Anordnung. Das Umfeld ist intensiv gärtnerisch genutzt und durch viele Gewächshäuser geprägt.

Der Begriff der Streusiedlung bezieht sich in diesem Zusammenhang in erster Linie auf das gemeindeweite Inselkonzept und die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Er ist daher nicht zwingend im Gegensatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB zu verstehen. Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, zum einen das Zusammenwachsens der aus historischen Gründen verstreuten Bebauung ohne Siedlungskern auszuschließen, zum anderen aber grundsätzlich auch ein solches Zusammenwachsen von bislang nicht zusammengehörigen Ortsteilen bzw. Bebauungszusammenhängen zu verhindern. Dies gilt vor allem, wenn es sich um die Bebauung im Randbereich zur freien Landschaft handelt, Sichtbeziehungen beibehalten werden oder weitere bauliche Entwicklungen nur innerhalb der bestehenden Siedlungszusammenhänge zugelassen werden sollen. Dies richtet sich jeweils nach der konkreten örtlichen Situation, bedeutet für den Bereich Melcherleshorn jedoch in erster Linie eine grundsätzlich Begrenzung auf den Bestand.

Nach dem gemeindeweiten Entwicklungskonzept sollen bisherige Gewächshausstandorte grundsätzlich nicht für Wohnbebauung genutzt werden und die vorhandenen Streusiedlungen oder bislang getrennte Siedlungsbereiche nicht über bereits vorhandene städtebauliche Zusammenhänge hinaus zusammenwachsen. Diese Planungsziele verfolgt auch der Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“.

Da das Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden, wo und in welcher Form zusätzliche bauliche Entwicklungen zugelassen werden können. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Im vorliegenden

Planungsgebiet zwischen Bradlengasse und dem Bebauungsplan „Melcherleshorn III“ soll vor allem der typische Streusiedlungscharakter gesichert werden.

Der vorliegende Plan entspricht in seinen wesentlichen Inhalten dem gerichtlich beanstandeten Bebauungsplan Melcherleshorn II. Für die zulässige bauliche Nutzung schreibt er in erster Linie den Bestand fort mit weitgehendem Ausschluss der baulichen Nutzung im Übrigen. Unter Berücksichtigung der Entscheidung des VGH zu dem Vorgängerplan werden vor allem die Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen, den Sichtdreiecken, den privaten Grünflächen sowie der Uferzone geändert. Zudem findet in einzelnen Fällen eine Anpassung der Baufenster statt. Diese ist das Ergebnis einer vom Verwaltungsgerichtshof geforderten ergänzenden Prüfung, ob und inwieweit unter Beachtung der bestehenden Wohngebäude entsprechend den Zielen der Planung kleinere Baufenster festgesetzt und gewisse Nutzungsmaße der Baunutzungsverordnung herabgesetzt werden können.

Der Satzung liegt das für eine vollständige Satzung notwendige Aufstellungsverfahren zugrunde. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung konnte dabei verzichtet werden, da die wesentlichen Planungsziele bereits in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Melcherleshorn II“ mit dem Satzungsbeschluss am 04.10.2016 bzw. 29.04.2019 (ergänzendes Verfahren) im Einzelnen dargestellt und erörtert worden sind (vgl. § 3 Abs. 1 S. 3 BauGB).

II. BEGRÜNDUNG ZUR VERKLEINERUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Der Satzungsbeschluss wird entgegen den zunächst vorgesehenen zwei Teilbereichen jedenfalls vorläufig nur für den nördlichen Gebietsteil gefasst.

Insbesondere von einer Eigentümerin im südlichen Gebietsteil (Flst. Nrn. 809 und 810) kamen sehr umfangreiche Einwendungen. Unter anderem wurde vorgetragen, das dort vorgesehene Baufenster sei deutlich zu gering dimensioniert. Sowohl im Verhältnis zu den Grundstücksflächen als auch zum vorhandenen Baubestand sei ein deutlich zu geringes Baurecht vorgesehen. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und der Uferzone werden von der Eigentümerin ebenso wie weitere Festsetzungen abgelehnt.

Unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange kam die Gemeinde dagegen zu dem Ergebnis, dass die Baurechte nicht in dem geforderten Ausmaß eingeräumt werden können, da diese insbesondere dem gemeindlichen Entwicklungskonzept und der konkreten Lage des Grundstücks widersprechen würden. Das für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet aus Sicht der Gemeinde sachgerecht festzusetzende Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Situation ermittelt.

Verfahrenstechnisch erscheint es daher sinnvoll, die beiden Teilgebiete gesondert zu behandeln. Ein dringender Planungsbedarf im südlichen Gebietsteil ist derzeit aus Sicht der Gemeinde weder für das Grundstück der fraglichen Eigentümerin noch für die weiteren Grundstücke erkennbar. Auch die betreffende Eigentümerin bittet in ihren Einwendungen darum, das Verfahren einzustellen. Vor diesem Hintergrund ist es für die Gemeinde folgerichtig, den bislang vorgesehenen südlichen Teil des Bebauungsplans zumindest vorläufig nicht als Satzung zu beschließen. Auf Grundlage weiterer Fortschreibungen der Planungsziele für diesen Bereich kann das Verfahren für diesen Bereich gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.

III. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

III.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg gehört die Gemeinde Reichenau zum zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Oberzentrums Konstanz. Das Festland der Reichenau liegt im Bereich der Entwicklungsachsen Konstanz - Radolfzell - Engen. Es ist im Regionalplan 2000 als Siedlungsbereich ausgewiesen.

III.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wird dargelegt, dass sich die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Reichenau grundsätzlich in den Bereichen Reichenau-Lindenbühl und Reichenau-Waldsiedlung entfalten soll. Dies kommt bereits durch den Beschluss des Gemeinderates zum Regionalplan 2000 (Hochrhein-Bodensee) zum Ausdruck. Auf der Insel soll nur für den Eigenbedarf eine Wohnbauentwicklung zugelassen werden. Dies findet seinen Niederschlag auch darin, dass auf der Insel im FNP keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2016 wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Entsprechend ist der Bebauungsplan aktuell aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III.2.1 Eigenbedarf

Auf der Insel Reichenau soll lediglich der Eigenbedarf gedeckt werden. Dabei wird ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung liegt. Gerechnet über 20 Jahre (dem Zeitraum, von dem das Entwicklungskonzept ausgeht) entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern (aus dem Entwicklungskonzept, zum Zeitpunkt 2008). Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt (Größenordnungen, die bereits heute durchschnittlich vorliegen) bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren. Zwischenzeitlich verfolgt das Land Baden-Württemberg das Ziel eines noch sparsameren Umgangs mit Grund und Boden, um den Flächenverbrauch wirksamer einzudämmen und hat deshalb seit 2013 den fiktiven Einwohnerzuwachs auf 0,3 % pro Jahr reduziert. Ausgehend vom Jahr 2014 entspricht dies einem Einwohnerzuwachs von ca. 250 Einwohnern bzw. ca. 82 Gebäuden.

Nach dem Entwicklungskonzept ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grundsätzlich keine zusätzliche Bebauung vorgesehen.

IV. 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 3 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.“

IV.1 GRUNDSTRUKTUREN DER SIEDLUNG AUF DER REICHENAU

Die Siedlung auf der Reichenau ist als ein Teil der Kulturlandschaft der Klosterinsel zu sehen.

Im Arbeitsheft 8 des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg: Klosterinsel Reichenau im Bodensee, Unesco Weltkulturerbe, wird u.a. zur Siedlungsstruktur ausgeführt:

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

V. ENTWICKLUNGSKONZEPT „Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau“

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das am 28.04.2014 beschlossene Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, Bd. 1 „Siedlung und Landschaft“.

Einen Schwerpunkt dieses Konzeptes bilden Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestanteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden. Dafür werden die nachfolgend aufgeführten Ziele verfolgt:

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

V.1 Entwicklungskonzept für den Bereich „Melcherleshorn II (2024)“

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden im Entwicklungskonzept folgende Aussagen getroffen: Die Bebauung im Norden des Planungsgebiets an der Bradlengasse und zwischen der Straße Melcherleshorn und See sind als Siedlungssplitter dargestellt. Die übrigen Gebäude liegen so verstreut, dass sie ohne besondere Kennzeichnung innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen liegen.

Wie oben dargelegt, soll ein Zusammenwachsen der Splitter und Einzelgebäude zum Erhalt des Streusiedlungscharakters der Insel und zur Vermeidung des Zusammenwachsens bislang getrennter Siedlungsbereiche vermieden werden.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung sind keine zusätzlichen Gebäude vorgesehen. Der Bestand soll eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit erhalten, wobei zu beachten ist, dass einige Gebäude bereits heute für die Insel beachtliche Kubaturen aufweisen.

Mit den Pfeilen werden die Zäsuren zwischen den Siedlungsteilen verdeutlicht.

VI. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bestimmend für das Bild der Reichenau ist ihr Streusiedlungscharakter, der die Insel auf weit mehr der Fläche prägt, als die beiden verdichteten Siedlungskerne, Mittelzell und das kleinere Niederzell. Insgesamt ist das gesamte Planungsgebiet noch heute ein Zeugnis für diesen traditionellen Siedlungstypus.

Der gesamte Geltungsbereich wird von Wohnen und intensiver gartenbaulicher Nutzung geprägt, viele Gewächshäuser unterbrechen Blickbeziehungen.

Die überbaubaren Flächen sollen so gesetzt werden, dass eine weitere Verdichtung, die zum Zusammenschluss einzelner bebauter Bereiche bzw. Grundstücke führen könnte, ausgeschlossen ist. An zwei Stellen ist die Ergänzung von jeweils einem weiteren Gebäude in Baulücken dennoch ermöglicht, weil diese Lücken deutlich dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen sind.

Die Grundstücke in unmittelbarem Seeanschluss sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit Gewächshäusern bebaut. Um dies langfristig zu sichern, sind sie als Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Hier sind auch keine privilegierten Bauten zugelassen.

Die sich aus dem Entwicklungskonzept ergebenden Siedlungszusammenhänge stellen städtebauliche Zielsetzungen unter Berücksichtigung der besonderen Siedlungsstruktur der Reichenau dar; es wird nicht lediglich der unbeplante Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB nachvollzogen. Für einzelne Grundstücke kommt es zu Beschränkungen der bisherigen baulichen Ausnutzbarkeit. Dies ist aus Sicht der Gemeinde jedoch durch überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt. Dies gilt auch dann, soweit der Entzug bisheriger Baurechte keine Entschädigungspflichten nach §§ 39 ff. BauGB begründet.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 689 befindet sich ein Bestandsgebäude im Geltungsbereich der bestehenden LSG-VO. Es ist beabsichtigt, die Abgrenzung der Verordnung in diesem Bereich zu ändern. Im Vorgriff auf diese Änderung wird im Bebauungsplan unter dem Gebäude das Allgemeine Wohngebiet und unmittelbar um das Gebäude ein Baufenster gezogen; damit ist das vorhandene Gebäude über den Bestandsschutz hinaus gesichert und wird eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplans nach Abschluss des Verfahrens zur Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets vermieden.

VII. DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baugebiete sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Wohnnutzung deutlich überwiegt. In diesen Bereichen befindet sich eine Reihe von Gartenbaubetrieben, die gleichzeitig gesichert und gestärkt werden sollen. Diese Nutzung führt im Regelfall zu keinen Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohnnutzungen. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im WA allgemein zulässig sind.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt durch die überbaubaren Grundstücksflä-

chen und die Zahl der Vollgeschosse. Außerdem werden die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Gebäude- und die Traufhöhe festgesetzt.

Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen. Ausnahmen hiervon sind im Bestand bei An- und Umbauten zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die zudem festgesetzte zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Bei einer solchen Festsetzung bedarf es keiner zusätzlichen Angabe etwa der absoluten Grundfläche, da diese sich unmittelbar aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt (dazu OVG NRW, Urt. v. 13.03.1998 – 11a D 128/93.NE, juris Rn. 19ff.; SächsOVG, Urt. v. 04.10.2000 – 1 D 19/00, juris Rn. 104; Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl. 2018, § 16 Rn. 28).

Gegenüber dem aufgehobenen Plan „Melcherleshorn II“ findet in einzelnen Fällen eine Anpassung der Baufenster statt. Dabei wurden vor allem die bestehenden Wohngebäude, die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und die Orientierungswerte des § 17 BauNVO berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) auf fast allen Grundstücken verwirklicht. Die Festsetzungen sind dabei aber auch von dem planerischen Ziel getragen, den Bestand abzusichern, weshalb auf einzelnen Grundstücken eine GRZ von 0,4 überschritten werden kann, soweit dies mit der konkreten Situation unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange verträglich erscheint. Dabei wird aber die Grenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten. Dass dabei einzelne Grundstückseigentümer ihre Grundstücke in unterschiedlichem Maße ausnutzen können, ist zum einem durch den jeweiligen Grundstückszuschnitt, zum anderem durch das planerische Ziel, größtenteils lediglich den Bestand fortzuschreiben, zu rechtfertigen. Die sich ergebenden möglichen Grundflächenzahlen wurden jeweils ermittelt.

Balkone werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, und zwar in dem Maß, wie es die neuen örtlichen Bauvorschriften ermöglichen. Nach den bisherigen Festsetzungen konnten Balkone innerhalb von Bebauungsplänen mit Baugrenzen nicht so groß ausgeführt werden, wie es nach den örtlichen Bauvorschriften außerhalb von Bebauungsplänen möglich ist.

Für Garagen bzw. Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kommt § 19 Abs. 4 BauNVO zur Anwendung. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ermöglicht gewisse Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche. Die vorhandene Überdeckung der Baugrundstücke mit baulichen Anlagen überschreitet in Einzelfällen auch die danach zulässige Grundfläche. Diese Anlagen genießen in ihrem schon bislang zulässigen Umfang jedoch Bestandsschutz. Soweit dieser Bestandsschutz künftig entfallen sollte, ist die rechtliche Zulässigkeit neuer oder geänderter baulicher Anlagen erneut zu prüfen. Die auch vorliegend anwendbare Regelung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO ermöglicht im Einzelfall eine Überschreitung auch der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u.a.

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
- wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Diese Prüfung geschieht auf der Ebene des Vollzugs des Bebauungsplans. Aus Sicht der Gemeinde genügt die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche in Verbindung mit den Regelungen in § 19 Abs. 4 BauNVO, um die berechtigten Interessen der Eigentümer zu wahren. Bestandsgeschütze Anlagen werden von der Festsetzung nicht unmittelbar berührt. Mittelfristig wird von der Gemeinde auch auf Grundstücken mit derzeit bestandsgeschützten Anlagen die Einhaltung der festgesetzten Grundfläche angestrebt. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass nach Entfall des Bestandsschutzes bislang weitgehend überbaute Grundstücke teilweise entsiegelt werden (müssen). Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

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 das Gebäude, bei dem kein geeigneter Bezugspunkt besteht (Bradlengasse 16), wurde die maximale EFH orientiert am Bestand in Metern über Normalnull festgesetzt. Bei dem Gebäude, bei dem die EFH über NN festgesetzt ist, bezieht sich die Traufhöhe auf die tatsächliche EFH.

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

Ausnahmsweise werden Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Dachüberstände und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m zugelassen. Damit werden Balkone in dem Umfang, wie sie in den örtlichen Bauvorschriften, die vor die gesamte Insel gelten, zugelassen.

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 zwischenzeitlich inselweit erlassenen örtlichen Bauvorschriften einerseits und die planerischen Festsetzungen andererseits grundsätzlich eigenständige Zielsetzungen und sind somit in ihrem Bestand voneinander unabhängig.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Hauptgebäuderichtungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, da gerade der Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden das Straßenbild prägt.

BAUWEISE

Im gesamten Planungsgebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist bei Einzelhäusern auf maximal drei, bei Doppelhäusern auf maximal zwei je Doppelhaushälfte begrenzt. Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und möglichst keine Zweitwohnsitze realisiert werden, die zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes führen würden. Die Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu sehen (siehe unten).

Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte dann ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können. Hierbei sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften für die Insel Reichenau).

Im Planungsgebiet befindet sich an der Unteren Rheinstraße 57 bis 63 eine kleine Hausgruppe, bestehend aus 4 aneinander gebauten Häusern. Diese Hausgruppe stellt eine Besonderheit an dieser Stelle dar. Innerhalb dieses Bestands sind Änderungen zulässig. Neue Hausgruppen sollen aber nicht entstehen.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebiets wesentlich mit. Die Standorte werden nicht festgelegt. Es wird jedoch ein Rahmen geschaffen durch die Vorschriften zur Gestaltung (siehe hierzu auch die Örtlichen Bauvorschriften für die Insel Reichenau).

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebiets (außerhalb) verläuft der Sandseelegraben. Ab Böschungsoberkante ist nach § 29 Abs. 1 WG beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Auf diesem ist gem. § 29 Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Soweit dieser Streifen innerhalb des Planungsgebiets liegt, ist er im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. An einer Stelle liegt ein Wohngebäude (Bradlengasse 16) zu einem kleinen Teil innerhalb dieses Streifens. Hier wird dieser Streifen um das entsprechende Maß verschmälert. Da es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt, werden die angestrebten Ziele des Wassergesetzes nicht beeinträchtigt.

VIII. ERSCHLIESSUNG

VIII.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege

Das Planungsgebiet ist durch die Straßen Untere Rheinstraße, Bradlengasse, Melcherleshorn und den Höriweg erschlossen. Geh- und Fahrrechte sind nach Prüfung der Sachlage nicht erforderlich.

VIII.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. In den örtlichen Bauvorschriften sind Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze ausgewiesen, die auch für das vorliegende Planungsgebiet gültig sind.

VIII.3 Uferweg

Ein für die Gemeinde wichtiges städtebauliches Ziel ist es, einen Seeuferweg um die Insel zu schaffen. Damit soll das Seeufer an möglichst vielen Stellen für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Im als Satzung beschlossenen Teil des Bebauungsplan liegt nur ein kleiner Teil des Uferwegs es handelt sich um einen alten Zollweg. Er liegt auf einem Privatgrundstück. Die Nutzung des Uferwegs für die Öffentlichkeit erfolgt derzeit über Gewohn-

heitsrecht. Da eine Festsetzung des Gehrechts im Bebauungsplan auch langfristig nicht umsetzbar erscheint, wird auf die Festsetzung des Uferwegs bzw. eines Gehrechts im Bebauungsplan verzichtet. Auf den Verlauf des Uferwegs wird im zeichnerischen Teil hingewiesen.

VIII.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind sichergestellt.

VIII.5 Leitungsrechte und Umspannstation

Im Bereich des Planungsgebiets befinden sich 20-kV-Kabel sowie ein Umspannstation der Gemeindewerke Bodanrück. Soweit erforderlich wird deren Bestand durch entsprechende Eintragungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Kabel liegen alle in öffentlichen Verkehrsflächen. Dort, wo die Kabel sehr nah am Straßenrand liegen (Bradlengasse), sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken Leitungsrechte (LR) mit einer Breite von 0,5 m festgesetzt.

VIII.6 Altlasten

Am nördlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich die Altablagerung „Sandseele“. Schadstoffbelastungen im Untergrund sind hier nicht auszuschließen, weshalb Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten sind.

Die Abgrenzung der Altablagerung ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen worden.

IX. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften wurden zwischenzeitlich für die gesamte Insel einheitlich in einer eigenständigen Satzung festgesetzt. Sie gelten entsprechend auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Deshalb kann hier auf Örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.

X. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet, der die nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegen wird. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

XI. Landwirtschaftliche Flächen

Nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Freistellung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB auch für bereits nach § 35 BauGB bestehende Baurechte (so BVerwG, Beschl. v. 20.03.2012 – 4 BN 31/11, juris Rn 3; ebenso Brügelmann/Gierke, 109. EL Januar 2019, BauGB § 1a Rn. 175, Rn. 178; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20.05.2003 – 4 BN 57/02, juris Rn. 27). Somit fallen auch nach § 35 BauGB bestehende Baurechte unter § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Ein Ausgleich ist damit auch insoweit auf Planungsebene nicht erforderlich.

Da auch im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf § 35 BauGB abzustellen ist, begründet die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen keine zusätzlichen Baurechte. Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen ist ergänzend auf § 35 BauGB abzustellen. Daher sind Eingriffe durch bauliche Anlagen auf festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen bei der Vorhabenzulassung abzuhandeln.

Auf Grundstück Flst. Nr 8690 (Untere Rheinstraße 54) wurde nach der Inkrafttretung des Ursprungsbebauungsplans auf einer im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche ein privilegiertes Gebäude errichtet. Dieses Grundstück soll langfristig nicht aus der Zweckbindung entlassen werden, so dass hier kein Baugebiet ausgewiesen wurde.

Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bauleitplanung ist in § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB ist kein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten; vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97 –, juris Rn. 10: „Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB sagt als solche über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, weder positiv zulassend noch negativ ausschließend etwas Abschließendes aus.“; ähnlich EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 148a. Damit dürfte der Eingriff bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB nicht im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG „auf Grund“ der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sein, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen auch bei Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten ist. Jedenfalls werden auch nach der

eindeutigen Rechtsprechung auch Baurechte nach § 35 BauGB von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erfasst.

XII. FLÄCHENBILANZ *(wird nach der Beschlussfassung im GR angepasst)*

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt	ca. 8,27 ha
davon sind:	
▪ Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,29 ha
▪ private Grünflächen – Garten	ca. 0,68 ha
▪ private Grünflächen – Uferzone	ca. 0,90 ha
▪ private Grünflächen – Gewässerrandstreifen	ca. 0,11 ha
▪ landwirtschaftliche Flächen	ca. 3,46 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche – Straßen einschl. Verkehrsgrün	ca. 0,63 ha
▪ landwirtschaftliche Wege und Fußweg	ca. 0,19 ha

XIII. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Gaienhofen, den 15.05.2025

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

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan "Melcherleshorn II (2024)"

Abgrenzungslageplan

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Melcherleshorn II (2024)"

o. M.

Gaienhofen, den 15.05.2025

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

faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan Melcherleshorn II (2024)

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 15.05.2025

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan Melcherleshorn II (2024), Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ausgangslage 1

2. Rechtliche Vorgaben, Prüfmethoden und Datenbasis 2

2.1 Rechtliche Vorgaben 2
2.2 Prüfmethoden 3
2.3 Datenbasis 4

3. Beschreibung der Planung 4

3.1 Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben 4
3.2 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft 5
3.3 Beschreibung des Vorhabens / der Planung 5
3.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 5
3.5 Relevanzmatrix 6

4. Umweltziele / Grünordnungskonzept 8

4.1 Allgemeine Umweltziele 8
4.2 Entwicklungskonzept 9
4.3 Grünordnungskonzept 10

5. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung . 11

5.1 Fläche 12
5.2 Mensch 14
5.3 Biotopstrukturen (Pflanzen, Biotope) 15
5.4 Tiere (Artenschutz) 16
5.5 Boden 17
5.6 Wasser 18
5.7 Klima / Luft 19
5.8 Landschaftsbild 20
5.9 Kultur- und Sachgüter 21
5.10 Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft 22
5.11 Abwasser und Abfall 22
5.12 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung 22
5.13 Wechselwirkungen 23
5.14 Störfallbetrachtung 23
5.15 Kumulation 23

6. Planungsalternativen 23

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23
6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 24

7. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation 25

7.1 Zusammenfassung Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 25
7.2 Ausgleichsmaßnahmen 25

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 25

9. Zusammenfassung 26

Anhang

- Liste Baumbestand
- Karte „Bestand Biotoptypen und Gehölze“

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Verhältnis zu Schutzgebieten 1

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Bewertungsstufen der Schutzgüter 3
Tabelle 2: Relevanzmatrix 6
Tabelle 3: Übersicht über die Flächennutzungen im Bestand 12
Tabelle 4: Übersicht über die festgesetzten Flächennutzungen im Planungsstand 12

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Reichenau hat für den Bereich „Melcherleshorn II" entlang der Unteren Rheinstraße, der Bradlengasse, dem Höriweg und der Straße Melcherleshorn bereits einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgrund verschiedener, vor allem formaler, Punkte beanstandet. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen unter der Bezeichnung „Melcherleshorn II (2024)".

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist nach wie vor, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung des Plangebiets zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen. 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.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich entlang der Unteren Rheinstraße, der Bradlengasse, dem Höriweg und der Straße Melcherleshorn. Der Bebauungsplan schließt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Melcherleshorn" an, im Osten bzw. im Südosten reicht er bis an den Bebauungsplan "Melcherleshorn III". Das Plangebiet umfasst ca. 8,27 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau", stellenweise gibt es kleine Überschneidungen. Im Westen grenzt es an das VSG und das FFH-Gebiet.

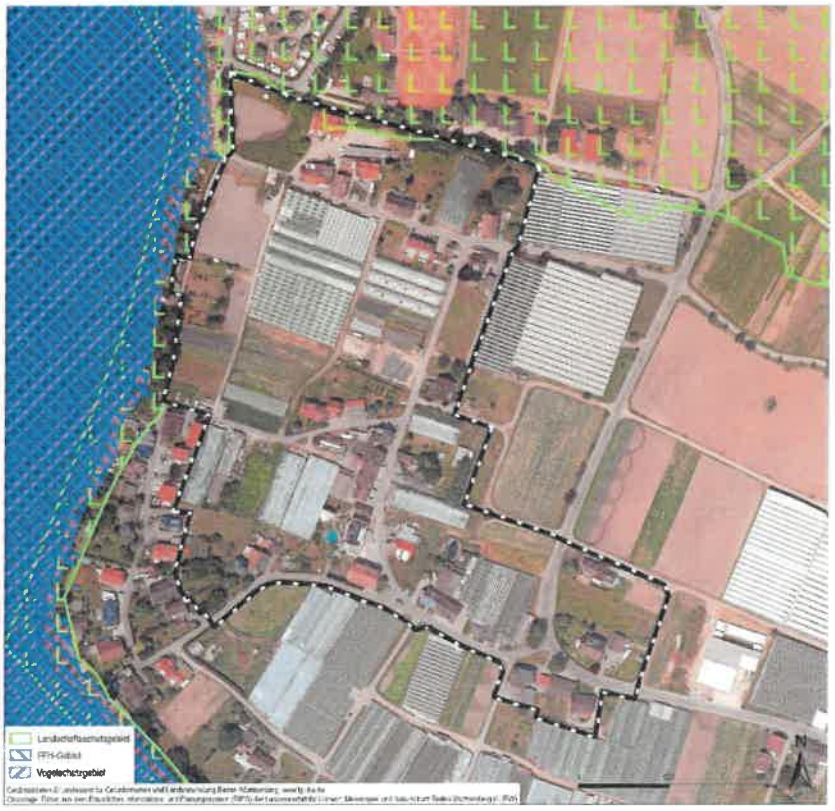

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Verhältnis zu Schutzgebieten (blau: FFH-Gebiet; violett: VSG, hellgrün: LSG)

2. Rechtliche Vorgaben, Prüfmethoden und Datenbasis

2.1 Rechtliche Vorgaben

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 zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

In einer Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) wird nach Abschluss des Verfahrens dargelegt, inwieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) - so weit von der Gemeinde festgelegt - eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Untersuchungsumfang und -methode

Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang) werden unter Behördenbeteiligung vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde auch das Scoping auf Basis des Scopingpapiers vom 19.09.2014 durchgeführt. Auf eine erneute frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung im vorliegenden Verfahren konnte verzichtet werden, da die wesentlichen Planungsziele bereits in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Melcherleshorn II" mit dem Satzungsbeschluss am 04.10.2016 bzw. am 29.04.2019 (ergänzendes Verfahren) im Einzelnen dargestellt und erörtert worden sind (vgl. § 3 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Soweit im Rahmen der (ersten oder zweiten) Offenlage Stellungnahmen zum Untersuchungsumfang eingegangen sind, wurden diese im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 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 Satz 5 BauGB).

Anwendung der Eingriffsregelung

Da keine nicht bereits zulässigen Eingriffe vorbereitet werden, ist auch kein Ausgleich erforderlich. Auf eine spezielle Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung wird aus diesem Grund im Umweltbericht verzichtet.

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.

So ist es verboten (Zitat),

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

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).

Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Nach § 45 BNatSchG ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

Gegebenenfalls sind zur Sicherstellung des günstigen Erhaltungszustandes spezielle kompensatorische Maßnahmen festzulegen, die im Einzelfall auch durch ein Monitoring zu begleiten sind.

2.2 Prüfmethoden

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen herangezogen.

Bewertungsstufen

Die Bewertung der natürlichen Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt. Bei der Eingriffsbewertung ist insbesondere die Beurteilung der Erheblichkeit von Bedeutung. Es gilt folgende Zuordnung:

Tabelle 1: Bewertungsstufen der Schutzgüter

Bewertung / Bedeutung	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
	nachrangig	allgemein		besonders	
Eingriff	unerheblich	erheblich			

Bei der Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen wird unterschieden in:

▶ erhebliche Beeinträchtigung

▷ unerhebliche oder keine Beeinträchtigung

\+ positive Auswirkung.

2.3 Datenbasis

Verwendete Daten

Grundlage für die Bestandsbewertung bilden:

- Biotoptypenkartierung und Übersichtsbegehung bzgl. Baumbestand und sonstigen Beobachtungen (03.07.2014)
- Bodenkarte 1:50.000
- Informationen des Daten- und Kartendienstes der LUBW
- Pegelmessung Bodensee (Pegel Konstanz)

3. Beschreibung der Planung

3.1 Übergeordnete Planungen und Planerische Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Reichenau gehört zum Mittelbereich innerhalb des Oberzentrums Konstanz. Im Regionalplan 2000 sind die bestehenden Siedlungsflächen analog zu den Darstellungen im FNP 2010 dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan in einem Bereich, in dem ein unzerschnittener hochwertiger Landschaftsraum zu sichern ist.

Da die Böden 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 gemäß dem Landschaftsrahmenplan sowie die Sicherung der Bereiche mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind vorrangiges Ziel für das Schutzgut Wasser.

Bioklimatisch belastete Räume sind zu sichern und aufzuwerten.

Flächennutzungsplan

Im FNP 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee" wird der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf dem Festland im Bereich Reichenau-Lindenbühl und Waldsiedlung verortet. Die Bauentwicklung auf der Insel soll nur dem Eigenbedarf dienen. In Folge dieser Zielsetzung wird im FNP mit Ausnahme des Bereichs Abtswiese (entsprechend der 16. Änderung des FNP) auf der Insel keine "geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist im FNP 2010 fast vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese beinhalten auch die bestehende Bebauung.

Im Rahmen des Verfahrens 2016 wurde der FNP im Parallelverfahren geändert. Entsprechend ist der Bebauungsplan aktuell aus dem FNP entwickelt.

Landschaftsplan

Die Darstellung im Landschaftsplan 2010 entspricht dem FNP. Im Nordwesten und im Süden sind parallel zum Ufer zudem Grünverbindungen / bedeutsame Wanderwege dargestellt.

Der Landschaftsplan wurde 2016 ebenfalls parallel geändert. Entsprechend den neuen Darstellungen im FNP wurden die Wohnbauflächen im geänderten Landschaftsplan ohne Darstellung aufgenommen. Des Weiteren wurden Teile des Uferbereichs als Uferzone sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Außerdem wurden neue Grünzäsuren / Sichtverbindungen mitaufgenommen.

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 vom Gemeinderat beschlossen.

Diese informelle Planung stellt die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen dar.

In Kap. 4.2 wird vertieft auf das Entwicklungskonzept eingegangen.

3.2 Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Natura2000

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

Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau" grenzt im Norden und Nordwesten an das Plangebiet an; stellenweise gibt es kleine Überschneidungen.

Geschützte Biotope

Im Norden des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop „Feldhecken und Schilfröhricht ‚Sandseele'" teilweise innerhalb des Plangebiets, im Südwesten grenzt das Plangebiet an das geschützte Biotop „Feldgehölz 'Melcherleshorn', Insel Reichenau".

Der ufernahe Bodensee (außerhalb des Plangebiets) ist als „Flachwasserzone ‚Melcherleshorn'" ebenfalls als Biotop gemäß § 32 NatSchG geschützt. Hier befindet sich zudem, ebenfalls außerhalb des Plangebiets, das geschützte Biotop „Westufer Insel Reichenau".

3.3 Beschreibung des Vorhabens / der Planung

Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes verträgliche bauliche Entwicklung vorzubereiten. Im vorliegenden Plangebiet bedeutet dies, dass der typische Streusiedlungscharakter des Bereichs zwischen Bradlengasse und dem im Osten angrenzenden Bebauungsplan „Gaisser" gesichert wird.

Gleichzeitig sollen landschaftlich und touristisch hochwertige Sichtbeziehungen zum See von einer Bebauung freigehalten werden.

3.4 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

Baubedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

Betrachtet werden jedoch dennoch die Wirkfaktoren „Beseitigung von Vegetation", „Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen", „Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)", „Erschütterungen" und „Schallemissionen (Lärm)".

Anlagebedingt

Anlagebedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

Betrachtet wird jedoch dennoch der Wirkfaktor „Flächeninanspruchnahme".

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

Betrachtet werden jedoch dennoch die Wirkfaktoren „Schallemissionen" und „Lichtemissionen".

Flächennutzung

An der bisherigen Nutzung wird weitestgehend festgehalten. Die Unterteilung zwischen Flächen für die Landwirtschaft und privaten Grünflächen wird anhand der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Die Baufenster sind so dimensioniert, dass eine maßvolle bauliche Entwicklung des Bestandes möglich ist. Aufgrund dieser maßvollen Dimensionierung und da neue Baufenster nur auf Flächen ausgewiesen werden, auf denen bereits ein Baurecht besteht (§ 34 BauGB), werden durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen vorbereitet, die über das aktuell bereits zulässige Maß hinausgehen.

Sonstiges

Die ufernahen Bereiche im Westen werden zum Erhalt von landschaftlich und touristisch wertvollen Sichtbeziehungen zum Bodensee von jeglicher Bebauung, auch privilegierter, freigehalten.

3.5 Relevanzmatrix

Um gemäß dem Prinzip der Angemessenheit nicht alle denkbaren, sondern nur die relevanten Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden (vorläufigen) Relevanzmatrix werden die o. g. Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet.

Dabei wird unterschieden zwischen

- relevanten, möglicherweise abwägungserheblichen, nachteiligen Auswirkungen (■), die Vermeidungs- und / oder Kompensationsmaßnahmen notwendig machen,
- nachteiligen Auswirkungen, die jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich sind (□), da sie entweder bereits frühzeitig minimiert / vermieden werden können oder unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben, und
- Auswirkungen, die als nicht erheblich einzustufen sind (-).

Zusätzlich wird bei der Bewertung auch zwischen den einzelnen Projektphasen (Bau, Anlage, Betrieb) unterschieden, um die erheblichen Auswirkungen präzise festlegen zu können.

Tabelle 2: Relevanzmatrix

Relevanzmatrix	Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft/ -sbild	Kultur, Sachgüter	Wechselwirkungen
	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Baubedingt										
	Beseitigung von Vegetation	-	-	□	-	-	-	□	-	-
	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	-	-	□	□	□	-	□	-	-
	Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	□	□	-	□	-	-	-
	Erschütterungen	□	□	-	-	-	-	-	-	-
	Schallemissionen (Lärm)	□	□	-	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt										
	Flächeninanspruchnahme	-	-	□	□	□	-	-	-	-
Betriebsbedingt										
	Schallemissionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lichtemissionen	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Legende:

- ■ relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- □ Nachteilige Auswirkungen evtl. gegeben, jedoch vrstl. nicht abwägungserheblich, aufgrund von:
  a) frühzeitiger Konfliktminimierung /-vermeidung
  b) vorhandener Vorbelastung bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- \- Keine erhebliche Auswirkung

4. Umweltziele / Grünordnungskonzept

4.1 Allgemeine Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenwirkungen dar.

Vorgaben

Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen
- 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 der strukturellen und geografischen Eigenheiten von Lebensgemeinschaften und Biotopen 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 Leistungsfähigkeit bzw. 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

Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg

- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, effiziente Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie Ausbau erneuerbarer Energien kommt besondere Bedeutung zu

Landschaftsbild; Erholungswert; Kultur- und Sachgüter

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft
- Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
- Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen

Mensch / Lärm

Vorgaben zum Lärmschutz in Form der

- Orientierungswerte der DIN 18005
- Immissionsrichtwerte der TA Lärm

4.2 Entwicklungskonzept

Entwicklungskonzept

Band 1 „Siedlung und Landschaft" des Entwicklungskonzepts für die Insel Reichenau wurde im April 2014 nach rund siebenjähriger Planungszeit vom Gemeinderat beschlossen.

Ziel des Konzeptes ist es, eine landschaftlich und städtebaulich verträgliche Entwicklung der Insel und den Erhalt des Weltkulturerbes sicherzustellen.

Vorgaben für das Plangebiet

Das Plangebiet selbst wurde im Entwicklungskonzept nicht explizit betrachtet, sodass im Folgenden die allgemeinen Vorgaben und Leitbilder kurz dargelegt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Siedlungszusammenhänge im Außenbereich und ist geprägt von einzelnen Häusern oder kleinen Gebäudegruppen, die in der landwirtschaftlichen Nutzfläche eingebettet sind. Teile der Nutzflächen sind zudem mit Gewächshäusern bebaut.

Für derartige Bereiche sieht das Entwicklungskonzept vor, bislang noch nicht bebaute Flächen von einer Bebauung freizuhalten und die bestehende Bebauung nur geringfügig zu vergrößern, um das für die Insel typische Landschaftsbild, geprägt durch den Streusiedlungscharakter, nicht nachhaltig negativ zu verändern.

Daher sollen hier keine Abrundungen vorgenommen und Sichtbeziehungen zum See erhalten werden.

4.3 Grünordnungskonzept

Rechtssicherheit des Bebauungsplanes

Vor dem Hintergrund der Biotoptypenkartierung, der Einzelbaumbewertung und der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicherstellen.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften mit aufzunehmen:

Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bf 1

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

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

PG 1

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten 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 je Flurstück.

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

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

PG 2

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferzone dienen dem Erhalt wertgebender Sichtbezüge zum See und den gegenüberliegenden Ufern sowie dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Uferzone. Sie stellen aufgrund der Nutzung durch Touristen und Einheimische einen wichtigen Erholungsraum dar.

Zulässig ist die Anlage von Grünflächen, Wiesenflächen und Gärten.

Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anlegen geschotterter Flächen (insb. Schottergärten), das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen- und Tierarten und die Erstellung von Einfriedungen jeglicher Art mit Ausnahme von max. 100 cm hohen Hecken.

Eine landwirtschaftliche Nutzung (ohne bauliche Anlagen) ist auf den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone weiterhin zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M 1

Die im zeichnerischen Teil mit F1 gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops entlang des Sandseelegrabens. Auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen des § 30 BNatSchG hinsichtlich des Verbots, Handlungen vorzunehmen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, wird hingewiesen.

M 2

Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z. B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist im gesamten Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

BB/EB 1

Zum Schutz von das Landschaftsbild prägenden, großkronigen Laubbäumen und sonstigen Gehölzen wird im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Sofern erforderlich, sind die Bäume fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang sind sie durch vergleichbare Gehölze zu ersetzen.

Auf der Fläche F1 (Biotop am Sandseelegraben) sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

HinArt

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.

5. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

5.1 Fläche

5.1.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Die Flächennutzung stellt sich gemäß Biotoptypenkartierung wie folgt dar:

Tabelle 3: Übersicht über die Flächennutzungen im Bestand

Flächennutzung	**Flächengröße in ha** (gerundet)
Grünland	0,76 ha
Gärten und Grünflächen	2,25 ha
Acker	0,72 ha
Ruderalflächen	0,12 ha
Sonderkulturen (Obst, Wein, Stauden)	0,35 ha
Gehölze	0,02 ha
Gebäude	2,59 ha
hiervon Gewächshäuser	*1,80 ha*
Völlig / überwiegend versiegelte Flächen	1,20 ha
teilversiegelte Flächen	0,26 ha
Gesamt	**8,27 ha**

Der Anteil an Flächen, die mit Gebäuden bestanden sind oder ganz bzw. überwiegend versiegelt sind, liegt bei ca. 46 %, derjenigen von teilversiegelten und stärker veränderten (Gärten / Grünflächen) bei ca. 30 %.

Die unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich / gemüsebaulich genutzten Flächen, aber auch Gehölz- und Ruderalflächen, umfassen ca. 24 %.

5.1.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen verfügen über nachfolgend dargestellte Flächengrößen:

Tabelle 4: Übersicht über die festgesetzten Flächennutzungen im Planungsstand

Flächennutzung	**Flächengröße in ha** (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	2,29 ha
Private Grünflächen – Garten	0,68 ha
Private Grünflächen – Uferzone	0,90 ha
Private Grünflächen – Gewässerrandstreifen	0,11 ha
Landwirtschaftliche Flächen	3,46 ha
Öffent. Verkehrsfläche – Straßen einschl. Verkehrsgrün	0,63 ha
landwirtschaftliche Wege und Fußweg	0,19 ha
Gesamt	**8,27 ha**

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets umfassen ca. 28 %; hier sind die mit Gewächshäusern bestandenen Flächen jedoch nicht beinhaltet, da diese in keine „normale" Bebauung überführt werden sollen. Das WA umfasst daher im Wesentlichen die bereits bebauten Grundstücke und führt nur in geringem Umfang zu einer Zunahme an Flächenversiegelungen.

Der Anteil an privaten Grünflächen beträgt ca. 20 %, derjenige der landwirtschaftlichen Flächen ca. 42 %. Hier sind allerdings auch Flächen beinhalten, die mit Gewächshäusern bestanden sind. Die restlichen ca. 10 % entfallen auf Verkehrsflächen.

5.1.3 Vermeidungsmaßnahmen

Bf 1	Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.

5.1.4 Fazit

Fazit	Hinsichtlich der Fläche sind kaum Auswirkungen gegeben, da überwiegend der bauliche Bestand gesichert und in geringem Umfang erweitert wird.
Hinweis zu landwirtschaftlichen Flächen	*Wie bereits in Kap. 5.1.2 erwähnt, beinhalten die als landwirtschaftliche Fläche festgesetzten Bereiche sowohl Flächen des Freilandanbaus als auch mit Gewächshäusern bestandene Flächen. Soweit sich die Landwirtschaftsflächen nicht in Bereichen befinden, in denen jegliche Bebauung ausgeschlossen ist (Bf 1), können auch weiterhin Gewächshäuser errichtet werden.* *Bezüglich einer landwirtschaftlichen Bebauung auf den festgesetzten Landwirtschaftsflächen im Plangebiet gilt hinsichtlich der Eingriffsregelung folgendes:* *Nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Freistellung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB auch für bereits nach § 35 BauGB bestehende Baurechte (so BVerwG, Beschl. v. 20.03.2012 – 4 BN 31/11, juris Rn 3; ebenso Brügelmann/Gierke, 109. EL Januar 2019, BauGB § 1a Rn. 175, Rn. 178; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20.05.2003 – 4 BN 57/02, juris Rn. 27). Somit fallen auch nach § 35 BauGB bestehende Baurechte unter § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Ein Ausgleich ist damit auch insoweit auf Planungsebene nicht erforderlich. Da auch im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf § 35 BauGB abzustellen ist, begründet die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen keine zusätzlichen Baurechte. Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen ist ergänzend auf § 35 BauGB abzustellen. Daher sind Eingriffe durch bauliche Anlagen auf festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen bei der Vorhabenzulassung abzuhandeln. Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bauleitplanung ist in § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB ist kein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten; vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97 –,*

juris Rn. 10: „Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB sagt als solche über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, weder positiv zulassend noch negativ ausschließend etwas Abschließendes aus."; ähnlich EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 148a. Damit dürfte der Eingriff bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB nicht im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG „auf Grund" der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sein, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen auch bei Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten ist. Jedenfalls werden auch nach der eindeutigen Rechtsprechung auch Baurechte nach § 35 BauGB von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erfasst.

5.2 Mensch

5.2.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Wohnen / Gesundheit

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise streusiedlungsartig bebaut. Zwischen der Wohnbebauung finden sich offene landwirtschaftliche Flächen, aber auch mit Gewächshäusern unterschiedlichen Ausmaßes bestanden Flächen.

Hinsichtlich des Wohnens verfügt das Plangebiet über eine mittlere Wertigkeit.

Erholung

Das Plangebiet selbst verfügt hinsichtlich der Erholung nur über eine untergeordnete Funktion. Allerdings verläuft an der westlichen Grenze ein Uferweg (Gewohnheitsrecht), der über eine hohe Wertigkeit für die Erholung und die Erlebbarkeit der Landschaft verfügt.

Weitere erholungsrelevante Einrichtungen finden sich mit Campingplatz und Sportanlagen nördlich des Plangebiets.

5.2.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Wohnen / Gesundheit

▷ geringfügige Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie von Erschütterungen (baubedingt)

Der Bebauungsplan bereitet zum einen maßvolle Erweiterungen der bestehenden Bebauung vor, zum anderen werden zwei neue Baufenster ausgewiesen, wobei sich diese in Bereichen befinden, in denen bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB vorliegt.

Baubedingt kann es daher zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen aufgrund von Lärm, Luftschadstoffen und Erschütterungen kommen.

Diese werden aufgrund des geringen Umfangs und der zeitlichen Begrenzung jedoch als unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewertet.

▷ keine anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten

Erholung

+ positive Auswirkung

Da die Erholung im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle spielt und keine erheblichen Veränderungen vorgenommen werden, sondern im Gegenteil durch das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Sicherung der Uferzonen die Erlebbarkeit der Landschaft durch die Planungen nachhaltig gesichert wird, ist die Planung hinsichtlich der Erholung als positiv zu bewerten.

5.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Wohnen / Gesundheit	Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.
Erholung	Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

5.2.4 Fazit

Fazit	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Temporär kann es während kleinerer Baumaßnahmen zur Erweiterung der bestehenden Bebauung sowie dem Neubau einzelner Gebäude zu Beeinträchtigungen kommen; diese verbleiben jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

5.3 Biotopstrukturen (Pflanzen, Biotope)

5.3.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Biotoptypen

Im Plangebiet kommen vorwiegend Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen vor (sehr gering- und geringwertig). Die Spanne der vorhandenen Biotoptypen reicht von völlig versiegelten Flächen (60.10 Gebäude, 60.21 völlig versiegelte Straßen und 60.41 Lagerplätze) über teilweise versiegelte Flächen (60.22 gepflasterte Flächen und 60.23 Flächen mit wassergebundener Decke) bis zu weitestgehend unversiegelten, aber anthropogen stark überprägten Flächen wie Gärten (60.61/60.62/60.63) oder kleinen Grünflächen (60.50).

Auch ein Großteil der weiteren vorhandenen Biotoptypen sind anthropogen überprägt (sehr gering- bis mittelwertig). Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die landwirtschaftlich genutzten Flächen (33.41 Fettwiese, 37.11 Acker, 37.21 Obstplantagen, 37.23 Rebflächen, 37.28 Staudengärtnerei), aber auch um Zierrasen (33.80) und Ruderalvegetation (35.62) und Heckenzäune (44.30).

Gehölzbestand

Im Plangebiet ist ein gewisser Baumbestand vorhanden. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich dabei größtenteils um Nutzbäume (Walnuss, Apfel, Kirsche etc.), im Bereich der Bebauung auch um Ziergehölze im weiteren Sinne (Birke, Rosskastanie, Ginkgo, Magnolie etc.).

5.3.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Baubedingt

▷ unerhebliche Beeinträchtigung durch Beseitigung von Vegetation, Anlage von temporären BE-Flächen und Schadstoffimmissionen

Baubedingt kann es durch die o. g. Auswirkungen vereinzelt zu Beeinträchtigungen bei Erweiterungen der bestehenden Bebauung sowie einzelnen Neubauten kommen. Dies betrifft jedoch vorwiegend sehr gering- und geringwertige Biotoptypen, sodass die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

Anlagenbedingt

▷ unerhebliche Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme

Bei Erweiterungen bestehender Bebauungen kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen. Die Bereiche der zwei neuen Baufenster sind derzeit bereits überwiegend versiegelt bzw. mit Gewächshäusern oder Nebengebäuden bestanden. Aufgrund dieser geringen Wertigkeit und des geringen Umfangs der Bauvorhaben verbleiben die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Betriebsbedingt

▷ keine Beeinträchtigung

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bf 1 — Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.

PG 1 und PG 2 — Vorgaben zu Gestaltung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten bzw. Zweckbestimmung Uferzone

BB/EB 1 — Erhalt landschaftsbild-prägender Bäume und Gehölze

5.3.4 Fazit

Fazit — Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

5.4 Tiere (Artenschutz)

5.4.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet gewissen Fledermausarten wie der Zwergfledermaus und der Rauhautfledermaus als Jagdhabitat dient, die angrenzenden Wasserfläche auch der Wasserfledermaus. Zudem ist anzunehmen, dass einzelne der älteren Bäume Quartierpotenzial für Fledermäuse besitzen.

Für das Vorkommen sonstiger Tier- oder Pflanzenarten des Anhangs IV im Plangebiet gibt es auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen keine Hinweise.

Vögel

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 vor allem allgemein verbreitete, typische Vertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen sind.

Von den größeren offenen Flächen im Norden und Osten des Plangebiets sind Bruten des Kiebitzes bekannt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Kiebitz aufgrund der vorhandenen Störungen durch die angrenzende Bebauung und Haustiere im Plangebiet nicht brütet.

5.4.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Beeinträchtigungen / Verbotstatbestände

▷ keine Beeinträchtigung

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. Der wertvolle Baumbestand wird durch die vorgesehenen Festsetzungen besonders geschützt. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Neue Baufenster werden nur auf bereits überwiegend versiegelten / bebauten Flächen ausgewiesen; die Erweiterung der bestehenden Bebauung findet nur in sehr geringem Umfang statt und betrifft Bereiche, die allenfalls häufig verbreiteten Vogelarten als Nahrungshabitat dienen könnten. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist hierdurch nicht zu befürchten.

5.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. zu beachten:

BB/EB 1 Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierpotenzial

HinArt Rodungsverbot von Gehölzen zwischen 1. März und 30. September (entsprechend § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG)

5.4.4 Fazit

Fazit Für die Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

5.5 Boden

5.5.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Bodenart

Im Plangebiet sind Böden des Siedlungsbereichs und Braunerden aus lehmig sandigen, kalkhaltigen Moränenablagerungen anzutreffen.

Die Braunerden besitzen folgende Wertigkeit:

- Standort für die natürliche Vegetation: sehr gering
- Standort für Kulturpflanzen: hoch
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel

Versiegelung

Knapp die Hälfte (48 %) der Böden im Plangebiet sind derzeit mit Gebäuden, Straßen, Wegen und Plätzen überbaut. In den vollständig versiegelten Bereichen können die Böden ihre ökologischen Funktionen überhaupt nicht mehr wahrnehmen, in den Bereichen mit Pflaster und wassergebundener Decke nur noch (stark) eingeschränkt.

Altlasten

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Sandseele". Schadstoffbelastungen im Untergrund sind hier nicht auszuschließen, weshalb Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung gutachterlich zu begleiten sind.

5.5.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung durch Flächeninanspruchnahme und Luftschadstoffimmissionen

Die Beeinträchtigungen der Böden durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung verbleiben aufgrund der kleinflächigen Betroffenheit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Da sich die neuen Baufenster auf bereits überwiegend versiegelten bzw. mit Gewächshäusern bzw. Nebengebäuden bestanden Flächen befinden, verbleiben auch hier die Eingriffe in das Schutzgut Boden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Ein Eintrag von Luftschadstoffen während Baumaßnahmen ist ebenfalls als unerheblich einzustufen.

5.5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bf 1	Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.
M 2	Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien ohne Beschichtung / vergleichbare Behandlung im Dach- und Fassadenbereich

5.5.4 Fazit

Fazit	Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

5.6 Wasser

5.6.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Sandseelegraben, der in diesem Bereich offen verläuft.

Überschwemmungsbereiche

Bereiche im Westen des Plangebiets befinden sich innerhalb der Fläche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ_{100}; dies entspricht dem Wasserstand am Damm Reichenau vom Hochwasser 1999 mit 397,36 m ü. NN).

Insbesondere im Westen, liegen zudem weitere Flächen im Bereich eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}).

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind beiden Anschlagslinien (HQ_{100} und HQ_{extrem}) nachrichtlich dargestellt.

Grundwasser

Aufgrund der an den Bodensee angrenzenden Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel eng mit dem Pegel des Bodensees korrespondiert (Mittlerer Wasserstand der Jahre 1902-2006 am Pegel Konstanz: 395,30 m ü. NN / h = 3,41 m).

Dies ist bei entsprechenden Planungen von Untergeschossen zu berücksichtigen, insbesondere in Bezug auf Auftriebssicherheit und Wasserdichtigkeit.

5.6.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Oberflächengewässer

▷ keine bzw. positive Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen hervorgerufen, die den Bodensee oder den Sandseelegraben beeinträchtigen.

Im Bereich des Sandseelegrabens wird zudem ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, in dem die Regelungen des § 38 WHG bzw. § 29 WG gelten.

Überschwemmungsgebiete

▷ keine Beeinträchtigung

Bauliche Anlagen jeglicher Art sind im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers unzulässig. Da der Bebauungsplan in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen vorsieht, sind keine Konflikte mit dem 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet zu erwarten.

Im Bereich des HQ_{extrem} sollten Eigentümer bzw. Bewohner im Rahmen der Eigenvorsorge Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit ergreifen. Die Hochwassergefahr ist allerdings auch ein bekanntes Risiko im Gemeindegebiet.

Grundwasser

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung bzw. Neubauten in bereits überwiegend versiegelten / bebauten Bereichen zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

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

5.6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bf 1 Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.

M 2 Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien ohne Beschichtung / vergleichbare Behandlung im Dach- und Fassadenbereich

5.6.4 Fazit

Fazit	Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

5.7 Klima / Luft

5.7.1 Bestandsdarstellung und -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.

5.7.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt bzw. neue Baufenster nur auf bereits überwiegend versiegelten bzw. bebauten Flächen vorsieht, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung hinsichtlich der Luftreinhaltung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Veränderungen der vorhandenen Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten.

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt bzw. neue Baufenster nur auf bereits überwiegend versiegelten bzw. bebauten Flächen vorsieht, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima.

Die Planung führt zu keinem Bedarf an Maßnahmen hinsichtlich der Klimaanpassung, weist aber auch keine besondere Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes auf.

5.7.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

5.7.4 Fazit

Fazit	Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

5.8 Landschaftsbild

5.8.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil der Insel mit Ausnahme des Gebiets des bestehenden Bebauungsplans „Melcherleshorn“ und Melcherleshorn III, der im Südwesten angrenzt.

Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch folgende Elemente geprägt:

- Enge Verzahnung der Gebäude und Hausgärten mit der teilweise offenen, teilweise mit Gewächshäusern bestandenen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.
- Sichtbeziehungen zum Seeufer / Ufergehölzen

Die westlich gelegenen Uferbereiche mit Ufergehölzen (im Landschaftsschutzgebiet) liegen außerhalb des Plangebiets..

Das Plangebiet verfügt über einige das Landschaftsbild prägende Bäume sowie über wertvolle Sichtbeziehungen zum Ufer.

5.8.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

\+ positive Auswirkung

Da die Sichtbeziehungen und der Landschaftsbild-prägende Baumbestand überwiegend nachhaltig gesichert werden, sind die Planungen mit positiven Auswirkungen für das Landschaftsbild verbunden.

Zwar werden vereinzelt weitere Wohnbebauungen zulässig. Diese befinden sich jedoch innerhalb bereits bebauter Bereiche, sodass dadurch keine bestehenden Sichtverbindungen beeinträchtigt werden oder es zu einem Zusammenwachsen bislang getrennter Siedlungsbereiche kommt.

5.8.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bf 1	Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.
BB/EB 1	Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierpotenzial

5.8.4 Fazit

Fazit	Für das Schutzgut Landschaftsbild sind positive Auswirkungen gegeben.

5.9 Kultur- und Sachgüter

5.9.1 Bestandsdarstellung und -bewertung

UNESCO-Weltkulturerbe Insel Reichenau

Als Weltkulturerbe steht die gesamte Insel Reichenau unter Schutz (Erklärung des Welterbekomitees der UNESCO auf seiner 24. Tagung vom 27.11. bis 02.12.2000). Die Ausweisung als Weltkulturerbe erfolgte, da die Insel eine Kulturlandschaft darstellt, die ein „herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter" ablegt.

Das Erscheinungsbild der Insel Reichenau ist, trotz diverser Verluste im Laufe der Jahrhunderte, bis heute anschaulich erhalten geblieben (Landesdenkmalamt BW, 2001).

Das Plangebiet selbst trägt jedoch nicht oder nur in sehr geringem Umfang zur Schutzwürdigkeit bei.

5.9.2 Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

\+ positive Auswirkung

Durch den Erhalt der typischen Streusiedlung kann von positiven Auswirkungen für das Weltkulturerbe ausgegangen werden.

5.9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

5.9.4 Fazit

Fazit	Für das Schutzgut Kultur- / Sachgüter sind positive Auswirkungen gegeben.

5.10 Betroffenheit geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft

Natura 2000

Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete.

Eine Verträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den Schutz- und Entwicklungszielen der Natura 2000-Gebiete ist somit gegeben.

Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau"

Das Plangebiet überschneidet sich im Norden kleinflächig mit dem Landschaftsschutzgebiet. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich tw. Flächen des WA sowie Teile eines Baufensters vor. Grundsätzlich stellt dies einen Widerspruch mit den Regelungen der LSG-Verordnung dar.

Allerdings ist im Norden des Plangebiets eine Korrektur bzw. Anpassung der Grenze an den Flurstücksverlauf vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen mehrere Gespräche, die diesbezüglich in 2014 und 2015 stattgefunden haben, sowie mit Stellungnahme vom 15.04.2016 bereits zugesichert, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Nach telefonischer Absprache im Mai 2016 mit der UNB können WA und Baufenster im vorgesehenen Änderungsbereich festgesetzt werden.

Geschützte Biotope

Das geschützte Biotop innerhalb des Plangebiets wird durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung vor Beeinträchtigungen gesichert (M 1 und BB/EB 1).

5.11 Abwasser und Abfall

Darstellung der Auswirkungen

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

5.12 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. Solardächer, Solaranlagen), im Plangebiet grundsätzlich zu, wobei einzelne Solaranlagen u. ä. symmetrisch auf dem Dach anzuordnen sind bzw., sofern liegende Gaupen vorgesehen sind, auf den Dächern der Gaupen.

5.13 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.

5.14 Störfallbetrachtung

Weder im Plangebiet noch im Umfeld sind Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

5.15 Kumulation

Der Gemeinderat Reichenau hat die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne auf der Insel Reichenau beschlossen. Deren Plangebiete befinden sich überwiegend so weit entfernt, dass eine Kumulation von Auswirkungen aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Direkt angrenzend befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Melcherleshorn III", dessen frühzeitige Beteiligung am 04.12.2023 durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan sieht die Erhaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung vor, indem die Flächen in ihrer Gesamtheit als "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt werden. Zudem wird im Plangebiet jegliche Bebauung - auch durch privilegierte landwirtschaftliche Gebäude - ausgeschlossen. Daher ergeben sich keine negativen Auswirkungen und eine Kumulation ist nicht gegeben.

Ein weiteres bauleitplanerisches Vorhaben stellt die Aufstellung eines sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplans „Gartenbau" dar. Der aktuelle Planungsentwurf sieht östlich des Bebauungsplangebiets die Ausweisung des Vorranggebietes „Weite Gasse / Gaisser" vor. Da im sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplan jedoch 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.

6. Planungsalternativen

6.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine zukünftige Bebauung im Plangebiet je nach Lage auf Basis des § 34 BauGB oder des § 35 BauGB errichtet

werden. Es ist davon auszugehen, dass es mittelfristig zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung und Bebauung kommen würde, da ein großes Interesse an baulichen Erweiterung (auch über den Eigenbedarf hinaus) besteht.

Durch den Bebauungsplan wird dies nicht zulässig und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können so vermieden werden.

6.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan basiert auf den Leitzielen des Entwicklungskonzepts der Insel Reichenau. Vor dem Hintergrund der kulturellen Bedeutung der Insel Reichenau wird darin das übergeordnete Entwicklungsziel formuliert, die Wahrnehmbarkeit derjenigen Bereiche zu erhalten, in denen das historische Siedlungsmuster der Insel noch erkennbar ist, sowie hinsichtlich des Landschaftsbilds hochwertige Sichtbeziehungen auf der Insel zu wahren. In Bereichen außerhalb der Siedlungszusammenhänge wie dem hier betrachteten Plangebiet soll keine weitere Bautätigkeit ermöglicht werden, um den Charakter der Insel zu erhalten.

Eine behutsame bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs ist daher nur an denjenigen Stellen zuzulassen, an denen ein baulicher Zusammenhang bereits jetzt gegeben ist, historische Siedlungsstrukturen nicht mehr erkennbar sind sowie hochwertige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Für das hier betrachtete Plangebiet bedeutet dies, dass lediglich eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung zugelassen werden sollte. Der Aufstellung der hier angewendeten Leitlinien des Entwicklungskonzeptes ging eine umfangreiche Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten voraus. Weitere Planungsmöglichkeiten ergeben sich daher unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht.

7. Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und Kompensation

7.1 Zusammenfassung Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Bf 1	Festsetzung von Flächen, die von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.
PG 1 und PG 2	Vorgaben zu Gestaltung der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten bzw. Zweckbestimmung Uferzone
M 1	Erhalt des geschützten Biotops
M 2	Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien ohne Beschichtung / vergleichbare Behandlung im Dach- und Fassadenbereich
BB/EB 1	Erhalt landschaftsbild-prägender Bäume und Gehölze
HinArt	Rodungsverbot von Gehölzen zwischen 1. März und 30. September (entsprechend § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG)

7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Umweltbeobachtung	Unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Umweltbeobachtung nach Durchführung der Planung sind somit nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Planungsvorhaben

Ziel des Bebauungsplanes „Melcherleshorn II (2024)" ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen. 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.

Das Plangebiet befindet sich entlang der Unteren Rheinstraße, der Bradlengasse, dem Höriweg und der Straße Melcherleshorn. Der Bebauungsplan schließt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Melcherleshorn" an, im Osten bzw. im Südosten reicht er bis an den Bebauungsplan "Melcherleshorn III". Das Plangebiet umfasst ca. 8,27 ha.

Ausgangszustand

Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise streusiedlungsartig bebaut. Zwischen der Wohnbebauung finden sich teilweise offene landwirtschaftliche Flächen, aber auch mit Gewächshäusern unterschiedlichen Ausmaßes bestandene Flächen. Das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Gemüseanbau) der Insel Reichenau ist deutlich im Gebiet zu erkennen.

Naturnahe Bereiche befinden sich lediglich in Randlagen in Form von Ufergehölzen und Röhrichten.

Planungsziel

Für derartige Bereiche sieht das Entwicklungskonzept vor, bislang noch nicht bebaute Flächen von einer Bebauung freizuhalten und die bestehende Bebauung nur geringfügig zu vergrößern, um das für die Insel typische Landschaftsbild, geprägt durch den Streusiedlungscharakter, nicht nachhaltig negativ zu verändern.

Daher sollen hier keine Abrundungen vorgenommen und Sichtbeziehungen zum See erhalten werden.

Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der im Entwicklungskonzept Insel Reichenau dargelegten Entwicklungsziele sind keine Planungsalternativen gegeben, die mit günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wären.

Vermeidung / Verminderung von Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Flächen
- Vorgaben zur Gestaltung privater Grünflächen
- Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien ohne Beschichtung / vergleichbare Behandlung im Dach- und Fassadenbereich
- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzgruppen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine nicht bereits zulässigen Eingriffe vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Arten- und Gebietsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe vorbereitet, welche die Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wahrscheinlich erscheinen lassen. Auf das Rodungsverbot von Gehölzen zwischen 1. März und 30. September (entsprechend § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG) wird hingewiesen.

Eine Verträglichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans mit den Schutz- und Entwicklungszielen der Natura 2000-Gebiete ist gegeben.

Das Plangebiet überschneidet sich im Norden kleinflächig mit dem Landschaftsschutzgebiet. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich tw. Flächen des WA sowie Teile eines Baufensters vor. Grundsätzlich stellt dies einen Widerspruch mit den Regelungen der LSG-Verordnung dar. Allerdings ist im Norden des Plangebiets eine Korrektur bzw. Anpassung der Grenze an den Flurstücksverlauf vorgesehen. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen mehrere Gespräche, die diesbezüglich in 2014 und 2015 stattgefunden haben, sowie mit Stellungnahme vom 15.04.2016 bereits zugesichert, ein entsprechendes Verfahren einzuleiten. Nach telefonischer Absprache im Mai 2016 mit der UNB können WA und Baufenster im vorgesehenen Änderungsbereich festgesetzt werden.

Das gesetzlich geschützte Biotop „Sandseele" im Norden des Plangebiets wird durch Festsetzungen zum Erhalt zusätzlich geschützt.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anhang

- Liste Baumbestand
- Karte 1: Bestand Biotoptypen und Gehölze

Liste Baumbestand

Nr.	Art (deutsch)	*Art (lateinisch)*	Erhalt empfohlen?
1	Rosskastanie	*Aesculus hippocastanum*	ja
2	Walnuss	*Juglans regia*	ja
3	Apfel	*Malus spp.*	
4	Apfel	*Malus spp.*	ja
5	Apfel	*Malus spp.*	ja
6	Apfel	*Malus spp.*	ja
7	Ginkgo; Magnolie	*Ginkgo biloba; Magnolia spp.*	
8	Birke	*Betula spp.*	ja
9	Walnuss	*Juglans regia*	ja
10	Kirsche	*Prunus avium*	
11	Kirsche	*Prunus avium*	
12	Kirsche	*Prunus avium*	
13	Tanne	*Abies spp.*	
14	Walnuss	*Juglans regia*	ja
15	Walnuss	*Juglans regia*	ja
16	Walnuss	*Juglans regia*	ja
17	Walnuss	*Juglans regia*	ja
18	Zwetschge	*Prunus domestica subsp. domestica*	

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg www.lgl-bw.de
Grundlage: Daten aus dem Raumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [LUBW]

Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan Melcherleshorn II (2024)

Bestandsplan - Biotoptypen und Gehölze

Erfassungsdatum: 03.07.2014

Bebauungsplangebiet

Baumbestand (inkl. Nummer in der Baumliste)

Biotoptypen

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte
- 33.80 Zierrasen
- 35.62 Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte
- 37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- 37.21 Obstplantage
- 37.23 Rebflächen
- 37.28 Staudengärtnerei
- 44.30 Heckenzaun
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.10 Gewächshäuser
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke, Kies o. Schotter
- 60.24 Unbefestigter Weg oder Platz
- 60.25 Grasweg
- 60.41 Lagerplatz
- 60.50 Kleine Grünfläche
- 60.61 Nutzgarten
- 60.62 Ziergarten
- 60.63 Mischtyp von Nutz- u. Ziergarten

N

0 40 80 Meter

faktorgrün
Landschaftsarchitekten bdla

Partnerschaftsgesellschaft
Freiburg Rottweil Heidelberg Stuttgart
www.faktorgruen.de

Projekt: Gemeinde Reichenau - BPlan Melcherleshorn II (2024)

Planbez: Bestand - Biotoptypen und Gehölze
Erfassungsdatum: 03.07.2014

Maßstab 1:2.000	Bearbeiter CL	Datum 15.05.2025

L:\gvp\838-Reichenau_Melcherleshorn II (2024)\GIS\vg gvp838_Biotoptypen_230519.mxd

Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan
„Melcherleshorn II (2024)“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Der Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 12.06.2025 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB):

03.05.2021 bis 06.06.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
04.11.2024 bis 05.12.2024	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
02.06.2025	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Hinweis: Der Satzung liegt das für eine vollständige Satzung notwendige Aufstellungsverfahren zugrunde. Auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung konnte dabei verzichtet werden, da die wesentlichen Planungsziele bereits in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Melcherleshorn II“ mit dem Satzungsbeschluss am 04.10.2016 bzw. 29.04.2019 (ergänzendes Verfahren) im Einzelnen dargestellt und erörtert worden sind (vgl. § 3 Abs. 1 S. 3 BauGB).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt einen typischen Streusiedlungsbereich dar. Angrenzend an das kleine Wohngebiet Melcherleshorn stehen einzelne Gebäude und kleine Siedlungssplitter in sehr lockerer Anordnung. Das Umfeld ist intensiv gärtnerisch genutzt und durch viele Gewächshäuser geprägt.
Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, zum einen das Zusammenwachsens der aus historischen Gründen verstreuten Bebauung ohne Siedlungskern auszuschließen, zum anderen aber grundsätzlich auch ein solches Zusammenwachsen von bislang nicht zusammengehörigen Ortsteilen bzw. Bebauungszusammenhängen zu verhindern. Dies gilt vor allem, wenn es sich um die Bebauung im Randbereich zur freien Landschaft handelt, Sichtbeziehungen beibehalten werden oder weitere bauliche Entwicklungen nur innerhalb der bestehenden Siedlungszusammenhänge zugelassen werden sollen. Dies richtet sich jeweils nach der konkreten örtlichen Situation, bedeutet für den Bereich Melcherleshorn jedoch in erster Linie eine grundsätzlich Begrenzung auf den Bestand.
Nach dem Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau sollen bisherige Gewächshausstandorte grundsätzlich nicht für Wohnbebauung genutzt werden und die vorhandenen Streusiedlungen oder bislang getrennte Siedlungsbereiche nicht über bereits vorhandene städtebauliche Zusammenhänge hinaus zusammenwachsen. Diese Planungsziele verfolgt auch der Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)“.
Da das Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden, wo und in welcher Form zusätzliche bauliche Entwicklungen zugelassen werden können. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden. Im vorliegenden Planungsgebiet zwischen Bradlengasse und dem Bebauungsplan „Melcherleshorn III“ soll vor allem der typische Streusiedlungscharakter gesichert werden.

Gem. § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise der Berücksichtigung der

> Umweltbelange
> Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
> geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

1 Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)" wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet.

Fläche
In Folge des Bebauungsplans werden die bisherigen Nutzungen überwiegend rechtlich gesichert und die Flächen den entsprechenden Nutzungen der BauNVO zugeordnet. Insgesamt ändert sich die Flächennutzung im Plangebiet in Folge des Bebauungsplans jedoch kaum.

Boden
Die festgesetzten Baufenster sichern ganz überwiegend bereits bestehende Gebäude und ermöglichen geringfügige Erweiterungen. Die dadurch möglichen zusätzlichen Versiegelungen sind flächenmäßig jedoch gering und beschränken sich überwiegend auf bereits beeinträchtigte Böden (Versiegelung, Bodenumlagerungen etc.), sodass hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben. Es werden darüber hinaus lediglich zwei Baufenster für neue Wohngebäude festgesetzt; da sich diese aber in bereits versiegelten / bebauten Flächen (Gewächshaus, Betriebsgebäude) befinden und auch ohne Bebauungsplan Baurecht gemäß § 34 BauGB bestünde, ergeben sich hierdurch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Wasser
- Grundwasser

Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung bzw. eine neue Bebauung nur in bereits vorbelasteten Bereichen mit bestehendem Baurecht zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

- Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Sandseelegraben, der in diesem Bereich offen verläuft.

- HQ_{100} und HQ_{extrem}

Kleinere Bereiche im Westen des Plangebiets, die als Uferzone festgesetzt sind, liegen innerhalb des sog. HQ_{100} (100-jährliches Hochwasser, Bemessungshochwasser mit einer Wahrscheinlichkeit des Auftretens einmal in 100 Jahren). Das Plangebiet liegt darüber hinaus teilweise innerhalb des sog. HQ_{extrem} (§ 78b WHG, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Überwiegend handelt es sich um festgesetzte Uferzone, kleinflächig im Norden auch um Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sowie um private Grünflächen. Die entsprechenden Darstellungen wurden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im textlichen Teil wird auf die möglichen Hochwassergefahren hingewiesen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Bei Erweiterungen der bestehenden Bebauung sowie einer neuen Bebauung kann es durch die Beseitigung von Vegetation und Flächeninanspruchnahme zu Beeinträchtigungen kommen. Dies betrifft jedoch sehr gering- und geringwertige Biotoptypen. Während Bautätigkeiten ergeben sich in geringem Umfang Emissionen durch Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung. Hierdurch ergeben sich lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen. Landschaftsbildprägende Bäume mit Habitatpotenzial werden zum Erhalt festgesetzt und somit nachhaltig gesichert.

Klima, Luft
Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung bzw. eine neue Bebauung nur in bereits vorbelasteten Bereichen mit bestehendem Baurecht zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lokalklimas (bspw. Erwärmung) durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Veränderungen von Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten.

Landschaftsbild und Erholungswert
Die Planung sichert den Bestand und lässt Erweiterungen nur so weit zu, wie dies hinsichtlich des Landschaftsbilds verträglich ist. Die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes zum Plangebiet werden berücksichtigt.

Natura 2000-Gebiete
Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Mensch, einschließlich Gesundheit
Relevante Auswirkungen ergeben sich nicht, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig ist.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bei ggf. auftretenden archäologischen Funden ist die zuständige Fachbehörde zu informieren.

Wechselwirkungen zwischen den o.g. Schutzgütern
Wechselwirkungen sind nicht gegeben.

Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern
Relevante Erfordernisse ergeben sich nicht, da keine wesentliche Änderung der Nutzung zulässig ist.

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung
Die Festsetzungen lassen Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Solardächer, Solaranlagen), im Plangebiet grundsätzlich zu.

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

2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Bitte um Einstellung des Verfahrens	Der Stellungnahme wurde teilweise entsprochen. Das Verfahren wurde für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans, in welchem sich das in der Stellungnahme gegenständliche Grundstück befindet, eingestellt.
Bebauungsplan verstößt gegen verschiedene Vorschriften und schließt zu Unrecht eine Wohnbebauung auf Flst. 771 aus	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Verstöße gegen Vorschriften des BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht ersichtlich. Das genannte Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist als Landwirtschaftsfläche festgesetzt, sodass eine bisher zulässige privilegierte Bebauung weiterhin zulässig ist.
Bebauungsplan verstößt gegen verschiedene Vorschriften und schließt zu Unrecht eine Wohnbebauung auf den Flst. 531, 532 und 8654 aus	Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Verstöße gegen Vorschriften des BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht ersichtlich. Die genannten Grundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich und sind als Uferzone festgesetzt, in der eine Bebauung nicht zulässig ist. Eine Bebauung auf den ufernahen Grundstücken ist aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gründen unerwünscht. Dies entspricht nicht nur den gemeindlichen Planungszielen, die u.a. im Entwicklungskonzept niedergelegt wurden, sondern auch übergeordneten Planungen für den gesamten Bodenseeraum.
Verschiebung des Bauplatzes auf Flst. 687	Der Stellungnahme wurde entsprochen.

3 Behördenbeteiligung

Landratsamt – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Art und Weise der Berücksichtigung
Nähere Definition des zulässigen Nutzungsrahmens bei Landwirtschaftsflächen	Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Gemeinde hält die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Nutzungen allgemein für zweckmäßig. Eine Begrenzung auf einzelne Unterarten landwirtschaftlicher Nutzungen wird nicht als erforderlich oder sachgerecht angesehen.
Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften	Die örtlichen Bauvorschriften wurden zwischenzeitlich für die gesamte Insel einheitlich in einer eigenständigen Satzung festgesetzt. Deshalb kann hier auf örtliche Bauvorschriften verzichtet werden.
Einheitliche Jahreszahl bei Titulierung	Der Anregung wurde entsprochen. Der Plan enthält durchgehend die Bezeichnung „2024“.

Landratsamt – Naturschutz	Art und Weise der Berücksichtigung
Textliche Festsetzung bzgl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung bei privilegierten Bauvorhaben	Der Anregung wurde nicht entsprochen. Für eine solche Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage. Es wurde jedoch ein Hinweis dazu aufgenommen.

Landratsamt – Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweis auf Gewässerrandstreifen beim Sandseelegraben	Der Gewässerrandstreifen gilt kraft Gesetzes, wurde im Bebauungsplan jedoch auch als private Grünfläche, Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt (soweit nicht bebaut).

Landratsamt – Vermessung	Art und Weise der Berücksichtigung
Hinweis auf veraltete Kartengrundlage	Dem Plan wurde die aktuellste Plangrundlage zugrunde gelegt.

4 Planungsalternativen

Der Aufstellung der hier angewendeten Leitlinien des Entwicklungskonzeptes ging eine umfangreiche Bestandsanalyse sowie eine Beteiligung von Bürgern, Gemeinderäten und Verwaltung unter Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten voraus. Weitere grundsätzliche Planungsmöglichkeiten ergeben sich unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht. Die in der Begründung erläuterten Planungsziele zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde lassen sich nach Auffassung der Gemeinde am besten mit den nun gewählten Festsetzungen verwirklichen, die im Einzelnen in der Begründung erläutert sind.

Der Satzungsbeschluss wird jedoch entgegen den zunächst vorgesehenen zwei Teilbereichen derzeit nur für den nördlichen Gebietsteil gefasst. Insbesondere von einer Eigentümerin im südlichen Gebietsteil (Flst. Nrn. 809 und 810) kamen sehr umfangreiche Einwendungen. Unter anderem wurde vorgetragen, dass das dort vorgesehene Baufenster deutlich zu gering dimensioniert sei. Sowohl im Verhältnis zu den Grundstücksflächen als auch zum vorhandenen Baubestand sei ein deutlich zu geringes Baurecht vorgesehen. Auch die vorgesehenen Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und der Uferzone werden von der Eigentümerin ebenso wie weitere Festsetzungen abgelehnt. Unter Berücksichtigung aller privaten und öffentlichen Belange kam die Gemeinde dagegen zu dem Ergebnis, dass die Baurechte nicht in dem geforderten Ausmaß eingeräumt werden können, da diese insbesondere dem gemeindlichen Entwicklungskonzept und der konkreten Lage des Grundstücks widersprechen würden. Das für die einzelnen Grundstücke im Plangebiet aus Sicht der Gemeinde sachgerecht festzusetzende Maß der baulichen Nutzung einschließlich der überbaubaren Grundstücksfläche wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten örtlichen Situation ermittelt.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Gemeinde folgerichtig, den bislang vorgesehenen südlichen Teil des Bebauungsplans zumindest vorläufig nicht als Satzung zu beschließen.

Unter Berücksichtigung aller Aspekte und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau daher am 02.06.2025 den Bebauungsplan „Melcherleshorn II (2024)" in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.

Reichenau, den 12.06.2025