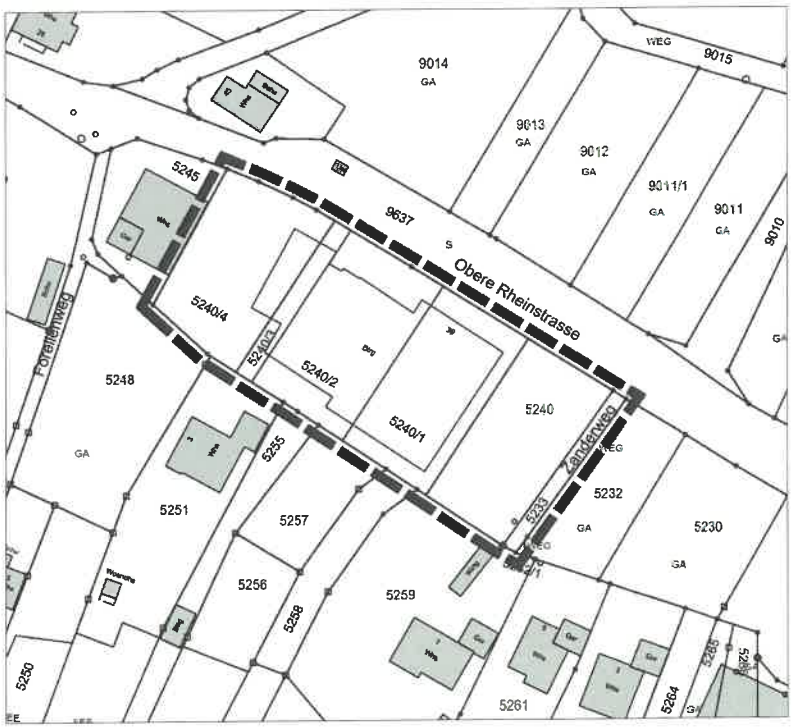
Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Obere Rheinstraße"

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Begründung und Umweltbeitrag

Stand: 26.01.2026
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Gemeinde Reichenau Landkreis Konstanz

SATZUNG

der Gemeinde Reichenau über den Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 26.01.2026 den Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2
Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan M 1:500 vom 26.01.2026
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) vom 26.01.2026

2. Beigefügt sind

a) Begründung zum Bebauungsplan vom 26.01.2026

b) Umweltbeitrag mit Anlagen vom 26.01.2026

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 29. Jan. 2026

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 05. Feb. 2026

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan "Obere Rheinstraße"
- Abgrenzungsplan

0 10 20 m 50 m

M. 1 / 1000

N

im A4-Format

Planstand: 26.01.2026
Projekt-Nr: S-21-105
Bearbeiter: Sam/Beck
26-01-26 Plan BPL (26-01-15).dwg

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 3
1.5 Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“ 3
1.6 Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“ 4
1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
2 KONZEPTION DER PLANUNG 6
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.2.1 Höhe baulicher Anlagen 7
3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl 7
3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 8
3.4 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen 8
3.5 Zahl der Wohneinheiten 8
3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 8
3.7 Private Grünfläche „Hausgarten“ 9
3.8 Grünordnerische Festsetzungen 10
4 UMWELTBELANGE 10
4.1 Umweltbeitrag 10
4.2 Artenschutz 10
5 BODENORDNUNG 11
6 KOSTEN 11
7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Insel Reichenau liegt im westlichen Teil des Bodensees, dem sog. Untersee. Überregional bekannt ist sie insbesondere durch die einzigartige Verbindung einer historischen Kulturlandschaft mit einer intensiv betriebenen Landwirtschaft. Aufgrund der religiösen und kulturellen Bedeutung im Mittelalter vor allem durch das Benediktinerkloster Mittelzell wurde die Insel Reichenau im November 2000 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. Auch aufgrund dessen erfreut sich die Insel in den letzten Jahren insbesondere im Bereich Tourismus größter Beliebtheit.

In den letzten Jahren konnte auf der Insel eine zunehmende Geschwindigkeit bei der Entwicklung von Bebauung, insbesondere im Bereich Wohnungsbau, festgestellt werden. Hier hat sich für die Gemeinde und den verantwortlichen Gemeinderat die Frage gestellt, wie eine maßvolle Entwicklung im Einklang mit den historischen und kulturellen Besonderheiten der Insel einhergehen kann. Die Gemeinde Reichenau hat daher im April 2014 ein Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau beschlossen, in dem konzeptionell die zukünftige Entwicklung der Insel beschrieben wird. Schwerpunkte des Entwicklungskonzeptes sind Aussagen über eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des städtebaulichen Kontextes sowie Aussagen zu Grünzäsuren und Sichtbeziehungen. Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds und zur Sicherung des kulturellen Erbes wurden auf Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes in den letzten Jahren abschnittsweise verschiedene Bebauungspläne auf der Insel aufgestellt.

Das hier vorliegende Plangebiet war ursprünglich gewerblich genutzt. Trotz einer verkehrlich, wie auch von der Standortgunst hervorragenden Lage, stand die vorhandene größere Gewerbehalle lange Zeit leer. Eine zwischenzeitlich geplante Nutzung als Hotelbetrieb ließ sich aus verschiedenen Gründen nicht realisieren. Das Grundstück hatte inzwischen auch den Besitzer gewechselt.

Nun hat der neue Grundstückeigentümer bei der Gemeinde die Umnutzung der Gewerbebrache für eine Wohnnutzung beantragt und hierfür auch ein Konzept vorgelegt. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat das Konzept beraten und für die Realisierung der vorgelegten Planung gestimmt. Auch der Gestaltungsbeirat hat sich für das Konzept ausgesprochen, weshalb die Gemeinde zugunsten des vorgelegten Bauantrags zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern entschieden hat und das hierfür nötige Planungsrecht mit Hilfe der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans schaffen will.

Der Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“ dient den nachfolgenden Zielen und Zwecken:

- Umnutzung einer bestehenden Gewerbebrache zur Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich
- Maßvolle Nachverdichtung auf vorhandenen Flächen
- Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes „Siedlung und Landschaft“ durch Freihaltung einer Fläche am Zanderweg
- Diversifizierung des Wohnraumangebots in der Gemeinde durch die Ermöglichung von Mehrfamilienwohnhäusern

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Insel Reichenau, im Ortsteil Oberzell, und ist im Norden direkt an die Obere Rheinstraße angebunden. Im Osten bildet der Zanderweg den Abschluss des Plangebietes. Im Süden sowie im Westen grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an. Der Standort liegt in direkter Nähe zum Bodenseeufer.

Auf dem Gelände befindet sich aktuell ein leerstehendes Fabrikgebäude, welches zur Realisierung der vorliegenden Planung abgerissen werden soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Größe von 3.774 m² umfassen.

Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Plangebiets, Quelle: LUBW 2021

1.3 Regionalplan

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor. Es ist hierdurch sichergestellt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden und die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht.

1.4 Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ 2013 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Umrandung)

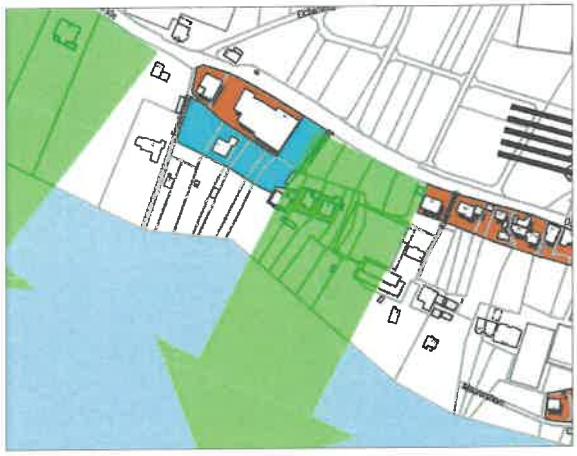
Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Mischbauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dahingehend berichtigt (Darstellung W-Fläche).

1.5 Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“

Für den Bereich „Obere Rheinstraße“ hat die Gemeinde im Jahr 2016 einen Bebauungsplan aufgestellt, der ein Sondergebiet für eine Hotelnutzung festsetzte. Dieser Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“ wurde vom VGH Mannheim aufgehoben und ist daher planungsrechtlich nicht mehr relevant.

1.6 Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“



Ausschnitt aus dem Konzept zur Siedlungsentwicklung, Quelle: Gemeinde Reichenau (2021): Entwicklungskonzept, Konzept zur Siedlungsentwicklung, o.M.

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat im Mai 2014 das Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“ beschlossen. Das Konzept ist in Bauleitplanverfahren gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Mit dem informellen Konzept „werden die Grundlagen für den Erhalt der Besonderheit der Siedlungsstruktur, der Landschaft und der Bewirtschaftung der Insel Reichenau im Einklang mit dem Weltkulturerbe geschaffen“[1]. Das Konzept „Siedlung und Landschaft“ trifft auch für den hier vorliegenden Bereich Aussagen und empfiehlt eine dringende Umnutzung, entweder wohnbaulich oder touristisch.

Der Standort befindet sich in direkter Seenähe und innerhalb eines Bereichs, der sich aufgrund der Standortgunst hervorragend für eine bauliche Nutzung eignet. Außerdem wird das Ortsbild durch das ungenutzte Fabrikgebäude eher negativ beeinträchtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann eine positive Veränderung angestoßen werden und der wohnbaulich geprägte Bereich an dieser Stelle abgerundet werden. Die gemäß Entwicklungskonzept „wichtige Sicht- und Grünverbindung zum See“ zwischen dem Zanderweg und dem Gebäude Obere Rheinstraße Nr. 31 bleibt durch die Planung unberührt und soll nach wie vor erhalten werden. Aufgrund der Ermöglichung einer guten baulichen Ausnutzung auf dem Flurstück, kann diese Sicht- und Grünverbindung auf der Ostseite des Plangebiets noch durch die Freihaltung einer Grünfläche gestärkt werden.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die vorliegende Planung zielt deutlich auf die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche ab, indem für eine brachliegende Fläche eine neue Nutzung ermöglicht werden soll.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans weist insgesamt nur 3.774 m² auf, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der genannten Schwelle liegt.

[1] Gemeinde Reichenau (2021): Entwicklungskonzept, Band 1: Siedlung und Landschaft auf der Insel Reichenau, S.1.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch eine Eingriffs- oder Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Verfahrensablauf

28.06.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
03.11.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Obere Rheinstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
24.11.2025 bis 30.12.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 21.11.2025 mit Frist bis 30.12.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.01.2026	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

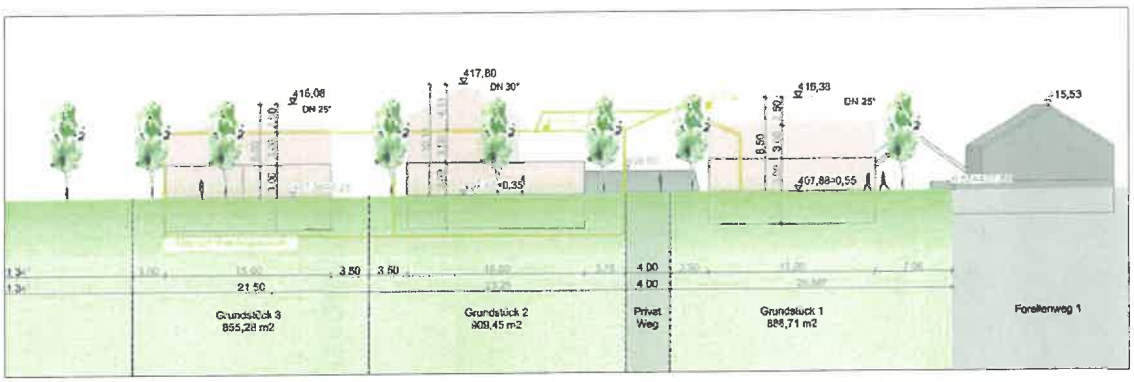
2 KONZEPTION DER PLANUNG

Bei der Gemeinde wurde im vergangenen Jahr 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, wodurch die Verwaltung und der Gemeinderat das Vorhaben kennt. Die Planung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern entspricht dabei den zukünftigen Plänen für den Bereich und wird deshalb als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan herangezogen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich sehr eng an der vorgelegten Planung. Zur Sicherung der wesentlichen Aspekte der Planung werden die Lage der Baufenster, das Maß der baulichen Nutzung und auch die Stellplatzorganisation planungsrechtlich so definiert, dass das Vorhaben aus der Bauvoranfrage entsprechend umgesetzt wird.

Bauvoranfrage, Lageplan, Quelle: Claudia Gius 2020, o.M.

Die drei Wohngebäude werden als Einzelhäuser errichtet. Die beiden äußeren Gebäude sollen traufständig zur Oberen Rheinstraße ausgerichtet werden. Das mittlere Gebäude wird giebelständig ausgerichtet. Insgesamt sollen im Plangebiet 10 Wohnungen entstehen. Der Hochbauentwurf nutzt die zum Seeufer hinabfallende Topografie, um Gartengeschosse zu errichten, die zur Oberen Rheinstraße nicht in Erscheinung treten. Damit kann eine gute bauliche Ausnutzung geschaffen werden und dennoch ein harmonisches Einfügen der Bebauung in die Umgebung garantiert werden. Die Höhenentwicklung der Bebauung richtet sich dabei weitgehend nach der umliegenden Bebauung, wobei das mittlere Gebäude die höchste Gebäudehöhe der drei Neubauten erreichen wird.



Bauvoranfrage, Ansicht von der Oberen Rheinstraße, Quelle: Claudia Gius 2020, o.M.

Zur Bereitstellung der benötigten Stellplätze, ist in der Bauvoranfrage die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen entlang der Erschließungsstraße errichtet werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des geplanten Nutzungscharakters wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Das Plangebiet soll entsprechend dem Entwicklungskonzept weitgehend für die Wohnbaunutzung vorgehalten werden. Aus diesem Grund werden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein. Darüber hinaus werden auch die in Allgemeinen Wohngebieten zugelassenen Ausnahmen eingeschränkt: Betriebe des Beherbergungswesens, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da diese Nutzungen einen hohen Flächenanspruch haben und gleichzeitig größere Verkehrsmengen produzieren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Regelung zur Höhe der Gebäude und durch Festsetzungen zur Grund- und zu Geschossflächenzahl bestimmt.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH/GH) orientieren sich an der vorgelegten Bauvoranfrage und sichern gleichzeitig ein harmonisches Einfügen der Bebauung in den örtlichen Bestand.

Die Höhen werden dabei in jedem Baufenster gestaffelt festgesetzt, um zu verhindern, dass die Gebäude zu wuchtig in Erscheinung treten. Die niedrigere Ebene ermöglicht dabei eine Gebäudehöhe von maximal 412 m über Normalnull (m ü. NN). Für den Großteil der Baufenster wird eine Traufhöhe von 414, 414,5 bzw. 415,5 m ü. NN und eine Gebäudehöhe von 416,5 bzw. 418 m ü. NN festgesetzt. Bezogen auf die Höhe der Straße von ca. 407,7 m ü. NN kann auf der niedrigeren Ebene eine Gebäudehöhe von ca. 4,3 m erreicht werden. Ansonsten können die Gebäude eine Traufhöhe von bis zu ca. 7,8 m und eine Gebäudehöhe bis zu ca. 10,3 m erreichen. Von der Seeseite ist ein weiteres Geschoss sichtbar, da das Gelände zum See hin entsprechend abfällt. Die benachbarte Bebauung erreicht ähnliche Gebäudehöhen (zwischen 413,5 bis 416,5 m ü. NN).

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die jeweils realisierte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ) kann bestimmt werden, in welcher Intensität ein Baugrundstück bebaut bzw. ausgenutzt werden darf. Die GRZ bestimmt dabei, bis zu welchem Grad das Baugrundstück durch Hauptgebäude versiegelt werden darf und die GFZ bestimmt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete entspricht und damit eine gute und gleichzeitig verträgliche Ausnutzung des Grundstücks bzw. der Grundstücke sichert. Die GFZ wird ebenfalls entsprechend den Orientierungswerten der BauNVO gewählt und auf 1,2 beschränkt.

3.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Diese entspricht der ortstypischen Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen zu den benachbarten Grundstücken.

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Einzelbaufenster sichern eine aufgelockerte Bauweise sowie das Entstehen von ausreichend großen Grünflächen zwischen den Hauptgebäuden. Unterirdische Bauteile, wie beispielsweise Tiefgaragen, sollen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese städtebaulich betrachtet keine negativen Auswirkungen auf das vorhandene Ortsbild haben.

3.4 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Im Baugebiet sollen Fahrradstellplätze ohne Einschränkung zulässig sein, um eine attraktive Gestaltung und Lage der Stellplätze auf der Ebene des Bebauungsplans zu ermöglichen. Tiefgaragen dürfen zwischen der Oberen Rheinstraße und der hinteren Baufensterflucht errichtet werden. Damit werden größere oberirdische Stellplatzflächen vermieden und gleichzeitig die Entstehung von unbebauten Gartenflächen im hinteren Bereich der Grundstücke gefördert.

Oberirdische Kfz-Stellplätze dürfen innerhalb der Baufenster und in den speziell für diese vorgesehenen Zonen (ST) entlang der Oberen Rheinstraße errichtet werden. Damit bleibt die Möglichkeit offen, einige der erforderlichen Stellplätze in direkter Nähe zu den Hauseingängen zu realisieren. Garagen und Carports dürfen nur in den Baufenstern errichtet werden, um sicherzustellen, dass sich diese baulichen Anlagen in direkter Nähe zu den Hauptgebäuden befinden.

Im Bebauungsplan werden auch Festsetzung zu hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen getroffen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Es wird deshalb festgesetzt, dass diese im Baugebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass hochbauliche Anlagen – wie auch Garagen und Carports – zentriert, in direkter Nähe zum Hauptgebäude, errichtet werden müssen. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sollen flexibel zulässig sein und werden innerhalb des Baugebiets nicht weiter eingeschränkt.

3.5 Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten soll eine maßvolle bauliche Dichte und eine städtebaulich stimmige Einfügung in den Bestand sichern. Durch die Begrenzung auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude in den äußeren und vier Wohneinheiten je Wohngebäude im mittleren Baufenster bleibt die Bebauung in ihrer Maßstäblichkeit und Nutzung mit der Umgebung verträglich.

Das mittlere Baufenster ermöglicht eine etwas höhere Gebäudehöhe, weshalb dort eine zusätzliche Wohneinheit ermöglicht wird.

Mit der Festsetzung wird die im Vorbescheid gebilligte Gebäudekonzeption planungsrechtlich abgesichert und zugleich eine klare Obergrenze für die künftige Bebauung festgelegt. So wird die städtebauliche Ordnung gesichert und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen gewahrt.

3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im südöstlichen Randbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 5240 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „R1“ aufgenommen. Der Bebauungsplan nimmt damit eine im Bestand vorhandene, unbefestigte Wegebeziehung auf, die im Randbereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ verläuft und den

hinterliegenden Grundstücken Flst.-Nrn. 5259, 5258 und 5257 dient. Auf einer kleinen Fläche von rund 44 m² wird diese bestehende Situation im Bebauungsplan berücksichtigt, um die Möglichkeit einer langfristigen dinglichen Sicherung zumindest offenzuhalten. Eine Änderung der tatsächlichen Nutzung oder der bestehenden Wegeführung ist mit der Festsetzung nicht verbunden.

Unabhängig hiervon besteht für das Hinterliegergrundstück Flst.-Nr. 5251 ein privatrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht. Dieses Wegerecht war ursprünglich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 5240 eingetragen und wurde im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Katasterfortführung als eigenständige Wegefläche mit der Flurstücksnummer 5240/3 ausparzelliert. Da sowohl das Vorderliegergrundstück (Obere Rheinstraße 39) als auch das Hinterliegergrundstück Flst.-Nr. 5251 im Eigentum derselben Person stehen, besteht kein Erfordernis, diese interne Zuwegung bauleitplanerisch zu regeln.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks Flst.-Nr. 5255, auf dem sich ein Pumpwerk befindet, soll nach Zusage des Eigentümers zukünftig ebenfalls über die Flurstücke 5240/3 und 5251 gesichert werden. Das Grundstück Flst.-Nr. 5255 ist daher nicht Bestandteil der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts R1.

In der nachfolgenden Abbildung sind die einzelnen Flurstücke, der im und südwestlich des Plangebiets verlaufende Schotterweg sowie die im Plangebiet liegende Abgrenzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts dargestellt.

Bestandssituation im Luftbild mit Katasterdaten, Quelle: LUBW 2026

3.7 Private Grünfläche „Hausgarten“

Im Osten des Plangebiets wird zur Erweiterung der Sicht- und Grünbeziehungen zum See eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Zwar wurde der Bereich im Entwicklungskonzept noch als potenzielle Baulücke identifiziert, mit der nun vorliegenden Planung wird nach Ansicht der Gemeinde jedoch ein ausreichendes Maß zur Nachverdichtung definiert und die Sicherung einer nahegelegenen Grünfläche als sinnvoll erachtet. Innerhalb der Grünfläche werden untergeordnet auch bauliche Anlagen zugelassen, wobei dies auf eine Fläche von max. 50 m² begrenzt ist. Durch diese Festsetzung kann eine gärtnerische Nutzung (z.B. Kleingewächshaus),

aber auch eine Freizeitnutzung (z.B. Bänke und Tische, Spielgeräte) auf der Fläche stattfinden.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden mehrere grünordnerische Festsetzungen definiert, um eine Durchgrünung der Baugrundstücke sicherzustellen und gegenüber dem Bestand eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erreichen. Darunter fallen Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, wassersicheren Materialien und tierfreundlichen Beleuchtungen. Durch die Festsetzungen zu den Anpflanzungen von neuen Bäumen und Sträuchern kann neben der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen darüber hinaus auch eine positive Auswirkung für das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild erreicht werden.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag und einer artenschutzrechtlichen Untersuchung behandelt. Diese wurden vom Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün erstellt und liegen den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

4.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden erstmals im Rahmen der früheren Bebauungsplanaufstellung für ein Hotelvorhaben durchgeführt. Grundlage hierfür war eine artenschutzrechtliche Untersuchung aus dem Jahr 2016. Ergänzend wurde im Mai 2021 eine fachgutachterliche Relevanzbegehung durchgeführt. Beide Untersuchungen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der weitgehenden Versiegelung, der bestehenden Bebauung sowie der siedlungsgeprägten Vorbelastung des Plangebiets kein relevantes Habitatpotenzial für besonders oder streng geschützte Arten besteht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

Untersucht wurden neben Vögeln und Fledermäusen auch weitere Artengruppen, unter anderem Reptilien, Amphibien und Insekten. Darüber hinaus erfolgte eine Prüfung auf das Vorkommen geschützter Farn- und Blütenpflanzen. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten oder artenschutzrechtlich relevante Konflikte ergaben sich weder aus der Untersuchung von 2016 noch aus der Relevanzbegehung von 2021.

Die baulichen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet haben sich seit der letzten Relevanzbegehung nicht wesentlich verändert. Insbesondere sind keine zusätzlichen Gehölzbestände oder sonstigen Strukturen entstanden, die ein erhöhtes Habitatpotenzial begründen würden. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse werden daher weiterhin als fachlich tragfähig eingeschätzt.

Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass aufgrund des Zeitablaufs des Planverfahrens eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erst im Zusammenhang mit konkreten Abriss-, Rückbau- oder Baumaßnahmen erfolgen kann. Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG wird daher im

Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wonach vor Beginn entsprechender Maßnahmen eine fachgutachterliche artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen ist. Erforderliche Maßnahmen ergeben sich gegebenenfalls im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Durch dieses Vorgehen wird gewährleistet, dass artenschutzrechtliche Belange angemessen berücksichtigt werden, ohne dass der Bebauungsplan Vorhaben vorbereitet, deren Umsetzung zwangsläufig gegen artenschutzrechtliche Vorgaben verstoßen würde.

5 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6 KOSTEN

Die Kosten der Planung sind vom Planungsbegünstigten zu tragen.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet WA	2.889,5 m²
Private Grünfläche „Hausgarten“	749,0 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	135,0 m²
Summe / Geltungsbereich	**3.773,5 m²**

Reichenau, den _____

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 29. Jan. 2026

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 05. Feb. 2026

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind von den in § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der Höhe der baulichen Anlagen (hier Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH)), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.2 Die festgesetzte TH gilt nur für Gebäude und Gebäudeteile mit Sattel- oder Walmdach.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. im Bereich von Dachterrassen die Oberkante der Brüstung.

Hinweis:
Zu den zulässigen (sichtbaren) Wandhöhen siehe Örtliche Bauvorschriften Ziffer 1.1.1.

1.3.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe (GH) um max. 0,5 m überschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Unterirdische bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.6 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.6.1 Fahrradstellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.6.2 Tiefgaragen sind zulässig im Baugebiet zwischen der Erschließungsstraße (Obere Rheinstraße) und der hinteren Baufensterflucht.

1.6.3 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der hierfür festgesetzten Zonen (ST) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.6.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.7.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.8 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird
- im Baufenster Nr. 1 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude,
- im Baufenster Nr. 2 auf 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und
- im Baufenster Nr. 3 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude

beschränkt.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 (s. Planzeichnung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke Flst.-Nrn. 5259, 5258 und 5257 zu belasten.

1.10 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.10.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.10.2 Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche 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 insgesamt maximal 50 m².

1.10.3 Nicht zulässig sind asphaltierte oder betonierte Flächen, Gartenlauben, Geräteschuppen, Terrassen sowie Schottergärten.

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

1.11.1 Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen gegeben ist.

1.11.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometern oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.12 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.12.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, sind entlang der Oberen Rheinstraße Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang von mind. 16-18 cm) vorgesehen. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 2 x 3 m und 12 m³ frei durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Die festgesetzten Standorte sind bis zu 2 m verschiebbar. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

1.12.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die gemäß Festsetzung 1.11.1 anzupflanzenden Bäume können hierbei angerechnet werden.

2 HINWEISE

2.1 Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) 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 Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.haldtaLRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

2.2 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Vor Abriss-, Rückbau- oder bauvorbereitenden Maßnahmen ist durch eine fachgutachterliche artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zu prüfen, ob geschützte Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind. Sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) rechtzeitig umzusetzen, z.B. das Anbringen von Nistkästen.

Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, wonach Gehölze nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden dürfen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

2.4 Boden

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4.3 Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Erdmassenausgleich anzustreben ist. Art und Umfang eines möglichen Bodenaushubs sind vorhabenabhängig und im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

2.5 Geologie und Baugrund

Im Plangebiet stehen quartäre Lockergesteine der Hasenweiler-Formation an; im Untergrund ist die Festgesteinseinheit der Oberen Süßwassermolasse zu erwarten. Mit lokalen Auffüllungen aus früheren Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei geotechnischen Fragestellungen im Zuge der weiteren Planung oder der Bauausführung (z. B. Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Gründung, Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 und DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bei Eingriffen in unversiegelte Böden ist auch in Siedlungsbereichen ein sparsamer und schonender Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und den Vorgaben des Bodenschutzrechts zu beachten.

Informationen zu geologischen, bodenkundlichen und geothermischen Verhältnissen können den Daten und Informationssystemen des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), insbesondere dem LGRB-Kartenviewer und dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG), entnommen werden. Für geologische Untersuchungen besteht eine Übermittlungspflicht nach dem Geologiedatengesetz (GeoIDG).

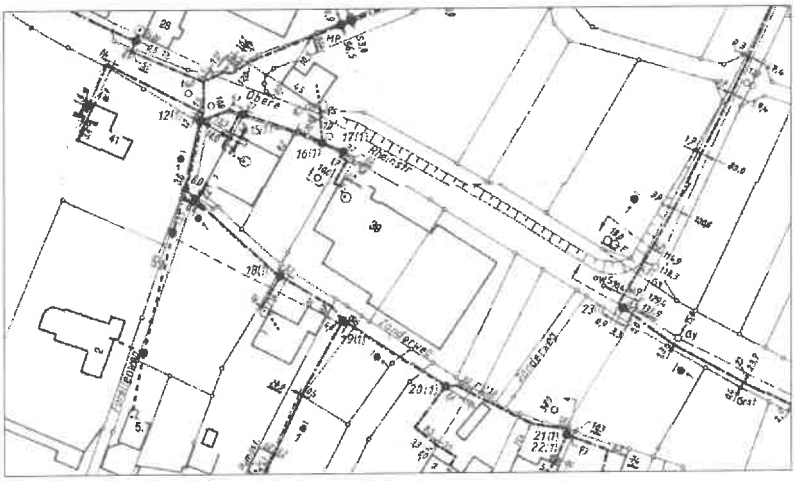
2.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die angrenzend zum Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

2.7 Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Netzbetreiber erforderlich. Erforderliche Hausanschlüsse sind vom Bauherrn zu beantragen.

Ansprechpartner Bauherrenservice Deutsche Telekom:
Tel. 0800 3301903 (gebührenfrei)
Web: https://vAvw.telekom.de/bauherren



2.8 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden 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.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

http://www.lai-immissionsschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf

Reichenau, den _____

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 29. Jan. 2026

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 05. Feb. 2026

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 2
A.1 Landratsamt Konstanz Bauplanungs- und Ordnungsrecht 2
A.2 Landratsamt Konstanz Abfallrecht und Gewerbeaufsicht 2
A.3 Landratsamt Konstanz Kreisarchäologie 3
A.4 Landratsamt Konstanz Naturschutz 4
A.5 Landratsamt Konstanz Straßenverkehrsamt 5
A.6 Landratsamt Konstanz Wasserwirtschaft und Bodenschutz 5
A.7 Landratsamt Konstanz Vermessung 5
A.8 Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau 6
A.9 Landesamt für Denkmalpflege 9
A.10 Deutsche Telekom Technik GmbH 9
A.11 Netze BW GmbH 9
A.12 Vodafone West GmbH 10
A.13 Polizeipräsidium Konstanz 10
A.14 ICOMOS Germany 11
B PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT 12
B.1 Person 1 12
B.1 Person 1 14

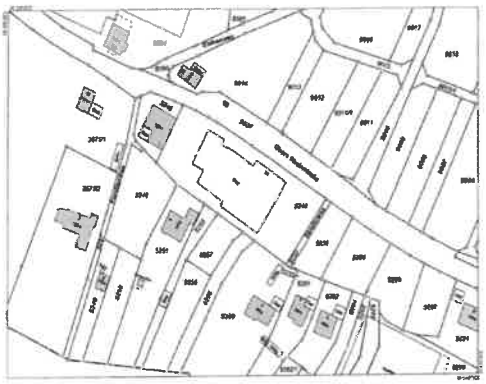
A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Konstanz Bauplanungs- und Ordnungsrecht** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.1.1	Es wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee" die Fläche noch als Mischbaufläche ausgewiesen ist. Im geplanten Bebauungsplan soll nunmehr die Fläche als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen werden. In der Begründung des vorgenannten geplanten Bebauungsplans ist bereits aufgeführt, dass der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt wird (Darstellung W-Fläche).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden (§ 4a Absatz 3 BauGB). Es wird hierzu insbesondere auf den Fachbereich Naturschutz verwiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung einer erneuten Veröffentlichung ist nicht vorgesehen.
A.2	**Landratsamt Konstanz Abfallrecht und Gewerbeaufsicht** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.2.1	Nach Einsichtnahme in den oben genannten Bebauungsplan ergeben sich gegenüber diesem keine fachlichen Bedenken und Anregungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	Hinweis:	Dies wird berücksichtigt, indem ein Hinweis hierzu aufgenommen wird. Da es sich um einen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	Angebotsbebauungsplan handelt, sind Art und Umfang eines möglichen Bodenaushubs im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend bestimmbar. Ob im Zuge der späteren Umsetzung ein Bodenaushub von mehr als 500 m³ anfällt, ist vorhabenabhängig und im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.
A.3	**Landratsamt Konstanz Kreisarchäologie** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.3.1	Es bestehen keine fachlichen Bedenken. Es wird um Aktualisierung des Hinweises zur Archäologischen Denkmalpflege (Punkt 2.1) gemäß folgender Formulierung gebeten: Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.haldtaLRAKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstsitz Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.	Dies wird berücksichtigt und der Hinweis entsprechend aktualisiert.

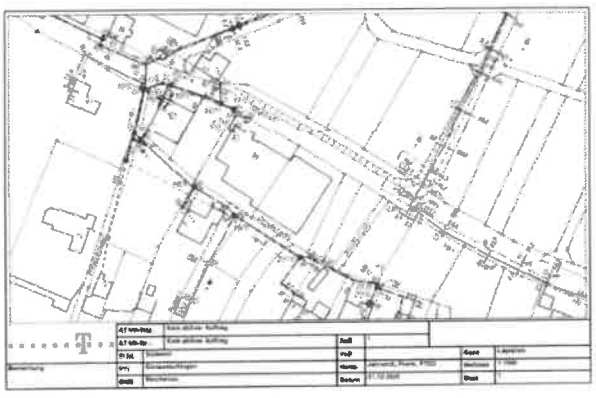
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4	**Landratsamt Konstanz Naturschutz** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.4.1	Der Bebauungsplan „Obere Rheinstraße" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 29. September 2016 sind nicht mehr aktuell und können nicht als Grundlage für die vorliegende Stellungnahme dienen. Im Gegensatz zur Aussage des Umweltbeitrags muss daher aufgrund mangelnder Datenlage aus naturschutzfachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte bestehen könnten. Eine Relevanzbegehung ist erforderlich, um artenschutzrechtliche Belange auszuschließen. Um die Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden, wird empfohlen mit genügend zeitlichem Vorlauf (ca. 1 Jahr) weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Es ist durch eine fachgutachterliche Relevanzbegehung sicherzustellen, dass durch den Abriss der jetzigen Gewerbefläche keine nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Arten betroffen sein werden. Falls doch, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz (CEF) zu planen und durchzuführen. Es wird empfohlen einen ausreichenden zeitlichen Vorlauf für die Untersuchungen einzuplanen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Tatsächlich wurde zuletzt im Mai 2021 eine Relevanzbegehung durch das Büro faktorgruen durchgeführt. Die Begründung sowie der Umweltbeitrag werden dazu entsprechend angepasst. Auch die zuletzt durchgeführte Untersuchung bestätigt die Ergebnisse aus dem Jahr 2016, dass aufgrund der weitgehenden Versiegelung, der bestehenden Bebauung sowie der siedlungsgeprägten Vorbelastung des Plangebiets keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind. Als Maßnahme wurde eine zeitliche Beschränkung von Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit benannt. Die baulichen Strukturen und die Nutzung des Plangebiets haben sich seit 2021 nicht wesentlich verändert. Insbesondere sind keine zusätzlichen Gehölzbestände oder sonstigen Strukturen entstanden, die ein erhöhtes Habitatpotenzial für besonders oder streng geschützte Arten begründen würden. Die grundlegenden Annahmen der 2016 sowie der 2021 durchgeführten Potenzialanalyse gelten daher weiterhin. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass aufgrund des Zeitablaufs des ganzen Planungsprozesses eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung erst im Zusammenhang mit konkreten Abriss-, Rückbau- oder Baumaßnahmen erfolgen kann, was auch in einem Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt wurde. Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG wird der bestehende Hinweis im Bebauungsplan angepasst, indem aufgenommen wird, dass vor Abriss- oder Bauarbeiten eine fachgutachterliche artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen ist. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft und gegebenenfalls als Auflagen festgelegt. Durch dieses Vorgehen wird gewährleistet, dass artenschutzrechtliche Belange angemessen berücksichtigt werden, ohne dass der Bebauungsplan Vorhaben vorbereitet, deren Umsetzung zwangsläufig gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen würde.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5	**Landratsamt Konstanz Straßenverkehrsamt** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.6	**Landratsamt Konstanz Wasserwirtschaft und Bodenschutz** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.6.1	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine fachlichen Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Abwassertechnik Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser entweder ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet gelten die Regelungen der inselweiten örtlichen Bauvorschriften, in welchen das Sammeln / Rückhalten / Versickern des anfallenden Regenwassers vorgesehen ist.
A.6.3	Altlasten Altlasten wurden in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3.1	Auf der geplanten Fläche befindet sich derzeit ein leerstehendes Fabrikgebäude, wodurch eine gewisse Vorbelastung gegeben ist. Dieses soll zudem zur Realisierung der vorliegenden Planung abgerissen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.3.2	Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist generell zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan wird die zulässige Versiegelung gegenüber dem Bestand minimiert, wodurch auch für das Schutzgut Boden insgesamt mit geringeren Eingriffen zu rechnen ist.
A.6.4	Hinweis: Der Verzicht auf eine formelle Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, die Bodenbelange nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Abwägung zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Schutzguts Bodens wurden in die Abwägung eingestellt.
A.6.5	Ein Entwurf zum Umweltbeitrag liegt vor. Die darin enthaltenen Maßnahmen sind u.a. im Bebauungsplan mit aufzunehmen und festzuschreiben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die durch den Umweltplaner vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.
A.7	**Landratsamt Konstanz Vermessung** (Schreiben vom 17.12.2025)	
A.7.1	Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird auf nachfolgendes hingewiesen: Der zeichnerische Teil ist noch um den Maßstab zu ergänzen.	Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und der zeichnerische Teil des Bebauungsplans um die Angabe des Maßstabs ergänzt. Unabhängig davon war der Maßstab im ausgelegten Abgrenzungsplan enthalten, der Bestandteil der

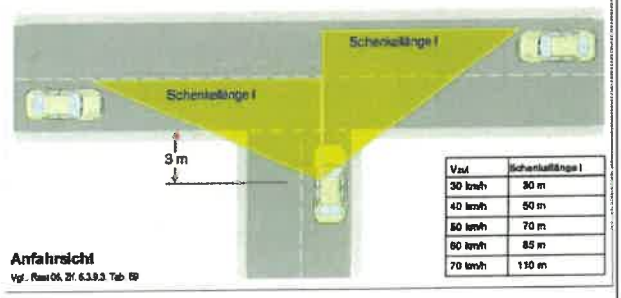
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		ausgelegten Unterlagen war. Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets war damit für die Öffentlichkeit eindeutig erkennbar. Ein inhaltlicher Mangel des Bebauungsplans liegt nicht vor.
A.8	**Regierungspräsidium Freiburg - Ref. 91 Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 05.12.2025)	
A.8.1	**Geologische und bodenkundliche Grundlagen** <u>Geologie</u> Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Hasenweiler-Formation" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Obere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. <u>Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben. <u>Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungs- daten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Bei Betroffenheit unversiegelter Böden sollte	Die hier gegebenen Informationen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	berücksichtigt werden, dass diese trotz ggf. anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen können. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB und §2 LBodSchAG auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Hydrogeologie Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. Geothermie Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	„Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe) Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Landesbergdirektion Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden, Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9	**Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 15.12.2025)	
A.9.1	Seitens der archäologischen Denkmalpflege des Landesamts für Denkmalpflege wird auf die Stellungnahme der Kreisarchäologie hingewiesen, die im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz abgegeben wird. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10	**Deutsche Telekom Technik GmbH** (Schreiben vom 01.12.2025)	
A.10.1	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 (0)800 3301903 (Gebührenfrei) Web: https://vAvw.telekom.de/bauherren 	Dies wird berücksichtigt, indem ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
A.11	**Netze BW GmbH** (Schreiben vom 04.12.2025)	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11.1	Wir haben keine weiteren Bedenken vorzubringen. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12	**Vodafone West GmbH** (Schreiben vom 08.12.2025 – Vorgangsnummer OEG-35509)	
A.12.1	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	**Polizeipräsidium Konstanz** (Schreiben vom 05.12.2025)	
A.13.1	Der Bebauungsplan enthält keine Ausführungen zur Anzahl der Kfz-Stellflächen, die je Wohneinheit nachzuweisen sind. Gerade im ländlich strukturierten Raum mit einem eingeschränkten ÖPNV-Angebot, dem gesteigerten individuellen Mobilitätsbedürfnis und einem geändertes Freizeitverhalten mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen zeigt deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von 2 Stellflächen pro Wohneinheit orientiert. Dies reduziert den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und ein unerwünschtes, in der Regel behinderndes Parken auf dem Straßenkörper kann weitestgehend vermieden werden. Um eine feingliederige Anpassung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl zu ermöglichen, kann auch auf das Instrumentarium einer stufenweisen Anpassung je nach der Größe der Wohneinheit	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der rechtswirksamen inselweiten Örtlichen Bauvorschriften, die auch die Zahl der Stellplätze gestaffelt festsetzt. Die Höhe der Einfriedungen ist in den Örtlichen Bauvorschriften ebenfalls einheitlich geregelt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zurückgegriffen (z.B.: bis 30 m² = 1 Stellplatz; bis 75 m² = 1,5 Stellplätze; größer 75 m² = 2 Stellplätze - die Werte sind beispielhaft angeführt und variabel). Wir plädieren für eine maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn im Sichtdreieck des Privatwegs von 60 cm, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Einfahren in die Obere Rheinstraße andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können. Für die freizuhaltenden Sichtweiten gelten die Vorgaben aus Ziffer 63.9.3 der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006). 	
A.14	**ICOMOS Germany** (Schreiben vom 22.12.2025)	
A.14.1	Die vorliegende Planung verbessert die Bestandssituation wesentlich und wird daher im Sinne des Weltkulturerbes Reichenau grundsätzlich positiv bewertet. Eine Parzellierung der Gesamtbaumasse in drei Einheiten, respektiert die ortsübliche Bebauung und erlaubt eine wesentlich bessere Sicht und Durchlässigkeit in Richtung See zwischen den Gebäuden. Eine weitere Verbesserung der Sichtbeziehung zum See wäre allerdings die Umdrehung der geplanten Gebäudepositionierung der zwei parallel (traufständig) zum Ufer stehenden Bauten und dem quer ausgerichteten (giebelständig) zu zwei quer stehenden (giebelständig) und einem parallelen (traufständig), was zudem eine spannendere Raumbildung ergeben würde. Die Führung des durchgehenden Uferweges scheint uns im gesamten Kulturerbe Insel Reichenau ein gewünschtes Ziel zu sein und soll auch im vorliegenden Planungsfall berücksichtigt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Was die Gebäude- First- und Traufhöhen betrifft, gehen wir davon aus, dass sie sich an jenen der Bestands- Gebäude orientieren und sich in die Gestaltungsordnung einfügen.	

B PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1	**Person 1** (Schreiben vom 28.12.2025)	
B.1.1	Wir vertreten die Interessen der Eigentümer des Grundstücks Flst. 5240, Gemarkung Reichenau: [redacted] vertreten durch Herrn Theodor Maurer, Stahläckerweg 7, 71334 Waiblingen Rems. Eine auf uns lautende Vollmacht hängt an. Im Rahmen der Offenlage des im Betreff genannten Bebauungsplanentwurfs geben wir für unsere Mandantschaft die folgende Stellungnahme ab:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
B.1.2	Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen identisch mit dem im Eigentum unserer Mandanten stehenden Flurstück 5240. Mit einbezogen ist lediglich das der Erschließung der Anwesen Zanderweg 3, 5 und 7 dienende Wegegrundstück Flst. 5233. Das Grundstück unserer Mandanten wurde zwischenzeitlich aufgeteilt in di Flurstücks 5240 (neu), 5240/71, 5240/3 und 5240/4. 	Dies wird berücksichtigt und die Katastergrundlage entsprechend aktualisiert.
B.1.3	Der Bebauungsplan sieht unter Ziff. 1.9 im Bereich der südöstlichen Ecke des Flst. 5240 (neu) ein auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetztes Geh- Fahr-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der im Plangebiet bereits heute verlaufende Schotterweg stellt eine bestehende tatsächliche Wegebeziehung dar. Die Festsetzung des Geh-, Fahr-, und

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 5259 vor. Die diesbezügliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da das in der Festsetzung genannte Flurstück 5259 durch das Wegegrundstück 5233 bereits vollständig baurechtlich erschlossen ist. Ein zivilrechtlich/dingliches Recht oder eine Baulast, zugunsten des genannten Flst. 5259, und zulasten des Flst. 5240 bzw. 5240 (neu), welches durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht abgebildet werden könnte, existiert nicht. Außerdem liegt das Flst. 5259 außerhalb des Bebauungsplans. Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 3.6 erfolgten Ausführungen sind mit dem Festsetzungstext nicht in Einklang zu bringen. Unter Ziff. 3.6 der Begründung wird ausgeführt, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht diene dafür, dass ein sich südwestlich des vorgesehenen Geh- Fahr und Leitungsrechts sich befindlicher, über private Grundstücke verlaufender Schotterweg, vom Zanderweg aus weiterhin erreichbar sei. Zunächst ist neben der bereits erwähnten Widersprüchlichkeit zum eigentlichen Festsetzungstext festzustellen, dass für eine solche Erreichbarkeit die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht erforderlich ist. Ein in irgendeiner Art zivilrechtlich oder durch Baulast gesicherter „Privatweg" existiert nicht. Die Erschließung der sich südlich außerhalb des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke geschieht auf Grundlage von privatrechtlichen Duldungen. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans zu Lasten des betroffenen Flurstücks eine Erreichbarkeit der sich südlich des Plangebiets befindlichen Freizeitgrundstücke sicherzustellen, zumal diese sich außerhalb des Bebauungsplangebiets befinden. Letztlich würde die Belastung, bzw. das Recht auch nicht allen Grundstücken dienen können, sondern lediglich dem Flst. 5259. Dieses ist aber, wie ausgeführt bereits durch den Zanderweg vollständig erschlossen. Die sich westlich an dieses Grundstück anschließenden Grundstücke müssten jeweils ein gesichertes Recht haben, über das Flst. 5259 zu gelangen, was aber nicht der Fall ist.	Leitungsrechts dient im Randbereich der Grünfläche ausschließlich der planungsrechtlichen Freihaltung dieser Fläche und der Vermeidung einer eine Zuwegung unmöglich machenden Nutzung dieser Fläche. Mit der Festsetzung wird weder eine neue Erschließung begründet noch ein dingliches Recht geschaffen. Eine tatsächliche Nutzung oder eine Eintragung im Grundbuch ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und bleibt einer künftigen Umsetzung etwa durch eine privatrechtliche Einigung vorbehalten. Auch wenn sich die südlich gelegenen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs befinden, stellt die bestehende Erreichbarkeit des Schotterwegs aus Sicht der Gemeinde einen abwägungsrelevanten Belang dar. Die Festsetzung dient lediglich als Grundlage für eine Aufrechterhaltung der bestehenden Situation, ohne die dafür notwendige rechtliche Absicherung selbst zu begründen. Die Inanspruchnahme beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 44 m² innerhalb der festgesetzten Grünfläche und ist im Rahmen der Abwägung verhältnismäßig. Eine Widersprüchlichkeit zwischen Begründung und Festsetzungen liegt aus Sicht der Gemeinde nicht vor.
B.1.4	Nur ergänzend ist anzumerken, dass für eine Erreichbarkeit des einzigen, mit	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	einem Gebäude (Pumpwerk) bebauten Grundstücks 5255 ein zivilrechtliches Geh- und Fahrrecht über das neu gebildete Flst. 5240/3 und 5251 eingeräumt werden wird.	Die Erreichbarkeit des Grundstücks Flst.-Nr. 5255 (Pumpwerk) wird unabhängig vom Bebauungsplan privatrechtlich über die Flurstücke 5240/3 und 5251 geregelt. Das Grundstück Flst.-Nr. 5255 ist daher nicht Gegenstand der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts R1. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht insoweit nicht.
B.1.5	Zusammenfassend ist festzuhalten: Ein Regelungsbedarf des Bebauungsplans, zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Flst. 5257,5256 und 5258 ist nicht gegeben, da diese, um darauf zu gelangen das Flst. 5259 nutzen müssen, welches aber ohnehin bereits vollständig durch die öffentliche Straße „Zanderweg" erschlossen ist, sodass der vorgebliche Zweck des Geh- Fahr- und Leitungsrechts, den privaten Schotterweg, der dort beginnt, zu erreichen, auch ohne eine Inanspruchnahme des Flst. 5240 (neu) erreicht wird. Das vorgesehene Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist hierfür nicht erforderlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der planungsrechtlichen Freihaltung einer bestehenden Wegebeziehung im Plangebiet. Ohne diese Festsetzung würde der Bebauungsplan eine neue Barrierewirkung erzeugen. Ob angrenzende Grundstücke anderweitig erschlossen sind, ist hierfür nicht maßgeblich. Die Festsetzung begründet keine dinglichen Rechte und ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme verhältnismäßig.
B.1.6	Wir danken für eine Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
B.1	**Person 1** (Ergänzungsschreiben vom 30.12.2025)	
B.1.1	Im Nachgang und in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 28.12.2025 möchten wir nach Rücksprache mit der von unseren Mandanten beauftragten Architektin, Frau Claudia Gius noch auf folgendes ergänzend hinweisen: Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen 1.6.2 ist die Formulierung „Tiefgaragen sind zulässig im Baugebiet zwischen der Erschließungsstraße (Obere Rheinstraße) und der hinteren Baufensterflucht" noch missverständlich. Eindeutiger wäre evtl. eine Formulierung wie: [...] zwischen der südlichen bzw. seeseitigen Baufensterflucht. Auch sollte präzisiert werden, dass in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" auch eine Tiefgarage in der Flucht des angrenzenden westlichen Baufensters zulässig ist. Wie dies auch der genehmigte Bauvorbescheid vorsieht, der ja Blaupause für die Planfestsetzungen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 1.6.2 ist eindeutig formuliert. Der zulässige Bereich für Tiefgaragen wird klar durch die Erschließungsstraße und die hintere Baufensterflucht begrenzt. Ein Regelungsdefizit besteht nach Ansicht der Plangeberin nicht. Die private Grünfläche dient vorrangig der langfristigen Sicherung der im Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft" festgelegten Sicht- und Grünbeziehung zum See. Diese Sichtbeziehung ist ein zentrales städtebauliches Ziel und soll dauerhaft erhalten bleiben. Eine bauliche Nutzung der Grünfläche durch eine Tiefgarage würde diese Zielsetzung beeinträchtigen und wird daher ausgeschlossen. Unabhängig davon war eine Nutzung der Grünfläche für eine Tiefgarage nicht Bestandteil der Vorhabenpläne. Die Tiefgarage endet in den Plänen mit der Gebäudekante des östlichsten Wohngebäudes.

faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“

Umweltbeitrag

Freiburg, den 26.01.2026

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“, Umweltbeitrag

Projektleitung und -bearbeitung:
Christoph Laule, M.Sc. ETH Umwelt-Natw. im bdla, Beratender Ingenieur

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
67346 Speyer
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1

1.1 Vorhabenbeschreibung 1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen 2
1.3 Geschützte Bereiche 3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 3

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 4

3. Prüfung der UVP-Pflicht 4

4. Prüfung der Natura 2000-Betroffenheit 4

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen 4

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 5

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen 10

8. Zusammenfassung 11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1

Anhang

Fotodokumentation (Alle Fotos von Christoph Laule - faktorgruen, 27.05.2021 [inkl. Titelblatt])

Bestandsplan - Biotoptypen und Schutzgebiete (Begehung am 27.05.2021)

Anlage

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

Formblatt zur VSG-Vorprüfung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Das vorliegende Plangebiet mit einer Größe von 3.774 m² war ursprünglich gewerblich genutzt. Trotz einer verkehrlich wie auch von der Standortgunst hervorragenden Lage stand die vorhandene größere Gewerbehalle lange Zeit leer. Eine zwischenzeitlich geplante Nutzung als Hotelbetrieb ließ sich aus verschiedenen Gründen nicht realisieren. Das Grundstück hatte inzwischen auch den Besitzer gewechselt.

Nun hat der neue Grundstückeigentümer bei der Gemeinde die Umnutzung der Gewerbebrache für eine Wohnnutzung beantragt und hierfür auch ein Konzept vorgelegt. Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat das Konzept beraten und für die Realisierung der vorgelegten Planung gestimmt. Auch der Gestaltungsbeirat hat sich für das Konzept ausgesprochen, weshalb die Gemeinde zugunsten des vorgelegten Bauantrags zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern entschieden hat und das hierfür nötige Planungsrecht mit Hilfe der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB schaffen will. Hierbei werden ca. drei Viertel des Plangebiets als Allgemeinen Wohngebiet mit drei Baufenstern und das östliche Viertel, angrenzend an den Zanderweg, als private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgarten", festgesetzt.

Lage des Plangebiets

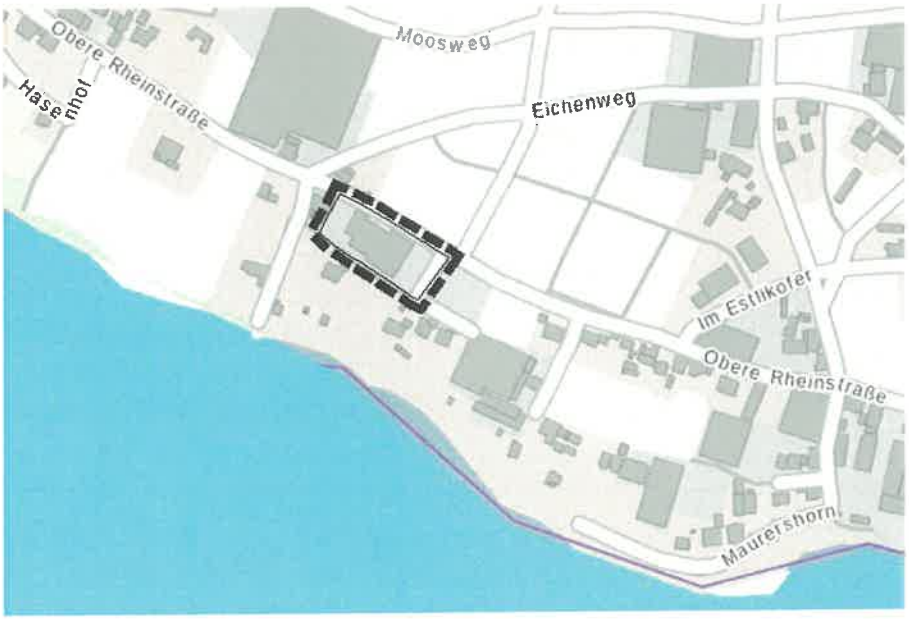


Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt). (Hintergrund: Map4BW © LGL BW).

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB) (s. hierzu Kap. 1.1)

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag".

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)

Das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ und das VSG „Untersee des Bodensees“ befinden sich ca. 50 m südlich des Plangebietes.

Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Das LSG „Insel Reichenau“ liegt ca. 15 m westlich des Plangebietes.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Nördlich der Oberen Rheinstraße liegt nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt das geschützte Biotop „Feldhecke 'Eichen', Insel Reichenau“ (Biotop-Nr. 183203350056). Es handelt sich um eine Feldhecke aus überwiegend Hartriegel, Hasel sowie Feld- und Berg-Ahorn.

Weitere geschützte Bereiche nach BNatSchG bzw. NatSchG

Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks, Naturdenkmäler oder geschützte Streuobstbestände sind auf Grund ihrer Lage (weit) außerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und HQ_{100}-Bereichen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplanes dahingehend berichtigt (Darstellung W-Fläche).

Landschaftsplan

Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsgebiet bleibt der Landschaftsplan 2010 ohne Aussagen für das Plangebiet.

Entwicklungskonzept

Im Entwicklungskonzept sind zum Plangebiet keine näheren Aussagen getroffen. Es ist bereits als Siedlungszusammenhang (im Bestand) dargestellt. Östlich befindet sich eine wichtige Sicht- und Grünverbindung zum See (Pfeildarstellung).

Bestehender Bebauungsplan

Für den Bereich „Obere Rheinstraße“ hat die Gemeinde im Jahr 2016 einen Bebauungsplan aufgestellt, der ein Sondergebiet für eine Hotelnutzung festsetzte. Dieser Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“ wurde vom VGH Mannheim aufgehoben und ist daher planungsrechtlich nicht mehr relevant.

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes und der Überprägung der Grünflächen ergeben sich baubedingte Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Beseitigung von Vegetation und anderen Lebensraumstrukturen", „Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Lagerflächen", „Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)", „Erschütterungen" und „Schallemissionen (Lärm)".

Anlagenbedingt

Positive anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Entsiegelung von Fläche gegenüber dem heutigen Zustand.

Betriebsbedingt

Durch die Wohnnutzung können betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Schallemissionen" und „Lichtemissionen" auftreten.

3. Prüfung der UVP-Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes. Dieses unterliegt keiner UVP-Pflicht.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

4. Prüfung der Natura 2000-Betroffenheit

Natura 2000-Vorprüfung

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld mehrerer Natura 2000-Gebiete. Aus diesem Grund wurde anhand des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg eine Natura 2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee" und das VSG „Untersee des Bodensees" (vgl. Kap. 1.3) durchgeführt. Die ausgefüllten Formblätter sind als Anlage beigefügt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete ergeben sich nicht. Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes (vgl. Kap. 1.1). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Fläche		
	Bei der ca. 3700 m² großen Fläche handelt es sich um eine Gewerbebrache mit einem großen Gebäude (Obere Rheinstraße 39) sowie (teil-) versiegelten Stellplatz- / Lagerflächen mit Gehölzbeständen, teilweise aus Sukzession. Gebäudefläche: 1.500 m² (Teil-)versiegelte Fläche: 1.600 m² Gehölze / Gebüsch: 600 m²	Durch den Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 ist eine Inanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung im Allgemeinen Wohngebiet inkl. zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen in Höhe von ca. 1.735 m² zulässig. Damit reduziert sich die Inanspruchnahme gegenüber dem derzeitigen Zustand um 1.365 m². Die Planung führt im Sinne der qualifizierten Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum und mehr Grünflächen im Siedlungsbereich ohne neue Fläche im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Sie hat insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.
Boden		
	Im Plangebiet handelt es sich um überbaute, versiegelte oder veränderte Böden des Siedlungsbereichs mit einer geringen Wertigkeit für die Funktionserfüllung (Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) im Bereich der Gehölze / Gebüsche und ohne Funktionserfüllung im Bereich der versiegelten bzw. überbauten Fläche. Das Plangebiet wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort geführt. Im Rahmen einer Gefahrverdachtserkundung im Jahr 2009 konnten lediglich geringe Schadstoffkontaminationen festgestellt werden.	In Folge der Planung kommt es gegenüber dem heutigen Zustand durch die Entsiegelung auf einer Fläche von ca. 1.365 m² zur Aufwertung der Böden im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen sind die Anforderungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Von einer Gefährdung durch Altlasten ist nicht auszugehen. Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich des Altstandortes sind jedoch durch einen Altlastengutachter zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Wasser		
	Im Bereich der teilversiegelten Fläche und der Gehölzbestände kann das anfallende Niederschlagswasser z. T. versickern. Das im bebauten und versiegelten Bereich anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und anschließend versickert oder in die Kanalisation abgeleitet. Oberflächengewässer, Wasser- oder Quellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsflächen sind nicht betroffen.	Durch die Entsiegelung kann im Zuge des neuen Bebauungsplans mehr Wasser im Plangebiet versickern. Dadurch hat die Planung positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet.
Klima / Luft		
	Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung im Plangebiet heizt sich dieses im Sommer stark auf. Die wenigen Gehölzstrukturen erfüllen eine gewisse Kühl- und Filterfunktion im Plangebiet. Die wichtigen Kaltluftentstehungsbereiche für das Plangebiet und seine Umgebung liegen über dem Bodensee im Süden und nördlich der Oberen Rheinstraße im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen. Da das Gebäude zurzeit nicht genutzt wird, gehen vom Plangebiet keine Luftschadstoffemissionen aus. In geringem Umfang sind Luftschadstoffimmissionen durch den Verkehr auf der Oberen Rheinstraße vorhanden.	Durch die Entsiegelung und entsprechende Begrünung der unbebauten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet wird sich das Plangebiet künftig weniger stark aufheizen. Außerdem führt die Ausweisung von drei einzelnen Baufenstern zu einer lockeren Bebauung, die weniger stark als Barrieren im Luftaustausch vom See zum Inneren der Insel wirken. Die Planung hat daher positive Auswirkungen auf das Lokalklima. Der durch die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum entstehende Anwohnerverkehr verbleibt auf Grund des geringen Umfangs unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Am 27.05.2021 wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung erfasst. Das Plangebiet ist geprägt von der bestehenden Bebauung und den (teil-)versiegelten Flächen. Die nach Süden ausgerichteten Böschungen sind zum Teil mit Rasengittersteinen befestigt, sodass sich trocken-warme Verhältnisse eingestellt haben.	In Folge der Planung werden die vorhanden Gehölzstrukturen verloren gehen. Die nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes werden gärtnerisch angelegt. Hierzu enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Grünfläche und zu Baumpflanzungen.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Die Gehölze / Gebüsche sind überwiegend aus Sukzession hervorgegangen und bilden stellenweise sehr dichte Bestände. Es dominieren Arten wie Birke, Esche, Haselnuss und Hartriegel. Im Westen befindet sich außerdem eine große, abgängige Esche, die sehr dicht mit Efeu überwachsen ist.	
Habitatpotenzial	Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung am 27.05.2021 wurde auch das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten gemäß § 44 BNatSchG erfasst. An dem Gewerbegebäude befinden sich Spalten, Nischen und Öffnungen, die ggf. den Einflug von Fledermäusen ermöglichen und gebäudebrütenden Vögeln Nistplätze bieten. Folgende auf der Reichenau vorkommende Fledermausarten (LUBW) nutzen auch Nischen an Gebäuden als Sommerquartiere, teilweise auch als Winterquartiere: • Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) • Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) Als mögliche Gebäudebrüter kommen z. B. Haus- und Feldsperling (*Passer domesticus* und *P. montanus*), aber auch der in der Umgebung vorkommende Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) in Frage. Der Gehölzbestand bietet außerdem Habitatpotenzial für Gehölzfrei- sowie Heckenbrüter wie z. B. Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) oder Goldammer (*Emberiza citrinella*), deren Vorkommen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Offenland im Norden nicht auszuschließen ist. Daneben wird von einem Vorkommen weit verbreiteter und störungstoleranter Arten des Siedlungsraums ausgegangen.	Um die Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden, sind im Falle eines Abbruchs weitergehende Untersuchungen durch eine/n Fachgutachter/in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Bei einem Vorkommen sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Abrissarbeiten zu ergreifen (bspw. zeitliche Abrissbeschränkungen zur Vermeidung einer Tötung). Ggf. vorhandene Quartiere können bei Erfordernis in der Umgebung durch das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen prinzipiell ausgeglichen werden; für derartige Ausgleichsmaßnahmen kann bei den anzunehmenden vorkommenden Arten von einer hohen Prognosesicherheit ausgegangen werden. Unter Beachtung des gesetzlichen Rodungszeitraums (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch Gehölzrodungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen baulichen Maßnahmen im Plangebiet und die Vorbelastung im Siedlungsbereich sind keine Störungen zu erwarten, die sich erheblich auf potenzielle Lebensstätten im Umfeld auswirken.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Trotz der vorhandenen Habitatstrukturen kann auf Grund der isolierten Lage und der aktuellen Verbreitung ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilien im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.	Hinsichtlich der Außenbeleuchtung wird zudem eine tierarten-verträgliche Ausführung festgesetzt.
Landschaftsbild und Erholungswert		
	Die Gewerbebrache bildet einen Siedlungszusammenhang mit weiteren Gebäuden im Umfeld entlang der Oberen Rheinstraße. Das stillgelegte Gebäude und die Lagerflächen bilden jedoch ein Störelement im typischen Landschaftsbild der Reichenau mit Einzelhausbebauung und Gemüseanbau (Freiland und Gewächshäuser).	In Folge der Planung wird das große Gebäude (Obere Rheinstraße 39) durch drei Wohngebäude ersetzt. Im Hinblick auf den Gebäudebestand ergeben sich daher größere Veränderungen im Ortsbild, die jedoch nicht zu erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung führen.
	Erholungseinrichtungen, öffentliche Grünflächen oder wichtige Wegeverbindungen zur Erholung sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Die nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes werden gärtnerisch angelegt. Dadurch fügt sich die geplante Bebauung in die bestehende Bebauung in der Umgebung ein.
Mensch		
	Besondere Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen entstehen auf Grund der aktuellen Nichtnutzung im Plangebiet nicht.	Lärm-, Luftschadstoff- und Geruchsemissionen durch das Allgemeine Wohngebiet verbleiben aufgrund des geringen Umfangs unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.
Kultur- und Sachgüter		
	Als Weltkulturerbe steht die gesamte Insel unter Schutz. 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.	Eine Beeinträchtigung von Kulturdenkmalen ist nicht gegeben. Ein Vorkommen archäologischer Funde ist nicht völlig auszuschließen. Bei einem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Schutzgut / Prüfaspekte	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	In der „Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg - Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte“ des Landesamtes für Denkmalpflege (Ausdruck: 01.12.2020) ist das Gebäude Obere Rheinstraße 39 nicht aufgeführt. Das Plangebiet trägt zur Schutzwürdigkeit der Insel nicht bei.	
Abwasser und Abfall		
	Das Plangebiet ist an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen.	Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Infrastruktur für die geplante Nutzung ausreichend ist.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Eine Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt derzeit nicht.	Gemäß § 23 KlimaG BW besteht bei Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche. Demgemäß ist von einer künftigen Nutzung / Produktion erneuerbarer Energien auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zur Entwicklung des Plangebiets entsprechend den bestehenden Anforderungen an Gebäude und Freiflächen gemäß dem Entwicklungskonzept sowie den Planungsvorgaben an vergleichbaren Stellen der Insel.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgarten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche 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 insgesamt maximal 50 m².

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

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

<u>Wasserdurchlässige Beläge</u>

Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

<u>Dacheindeckung</u>

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen gegeben ist.

<u>Außenbeleuchtung</u>

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometern oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

<u>Baumanpflanzungen Stellplatzbereiche</u>

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind entlang der Oberen Rheinstraße Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang von mind. 16-18 cm) vorgesehen. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 2 x 3 m und 12 m³ frei durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

Die festgesetzten Standorte sind bis zu 2 m verschiebbar.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und bei Abgang / Fällung durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Weitere Gehölzanpflanzungen Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die gemäß der Festsetzung bzgl. zu pflanzender Bäume in den Stellplatzbereichen festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden.

Umweltbezogene Hinweise

Artenschutz

Um die Tötung oder Verletzung von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden, sind im Falle eines Abbruchs oder Umbaus weitergehende Untersuchungen durch eine/n Fachgutachter/in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG i. V. m. § 44 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

8. Zusammenfassung

Anlass

Im Bereich der Oberen Rheinstraße 39 (Flurstücke Nr. 5240 und 5233, Gemarkung Reichenau) besteht derzeit eine Gewerbebrache. Um die Errichtung von drei Wohnhäusern zu ermöglichen, soll hierfür nun ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Aufgabenstellung

In jedem Bebauungsplanverfahren sind die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag".

Ergebnis

In Folge der Planung werden drei Baufenster festgesetzt und das bestehende Gebäude abgerissen. Der Versiegelungsgrad wird reduziert und das Plangebiet durch die Anlage von Gärten (im Rahmen einer privaten Grünfläche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets außerhalb der überbaubaren Flächen) aufgewertet. Daher ergeben sich keine negativen Auswirkungen bzw. verbleiben mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Zum Schutz möglicher Vorkommen von planungsrelevanten Vögeln und Fledermäusen müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden:

- Untersuchung des Gebäudebestandes vor Sanierungs- und Abrissarbeiten auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern.
- Keine Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.

Fotodokumentation

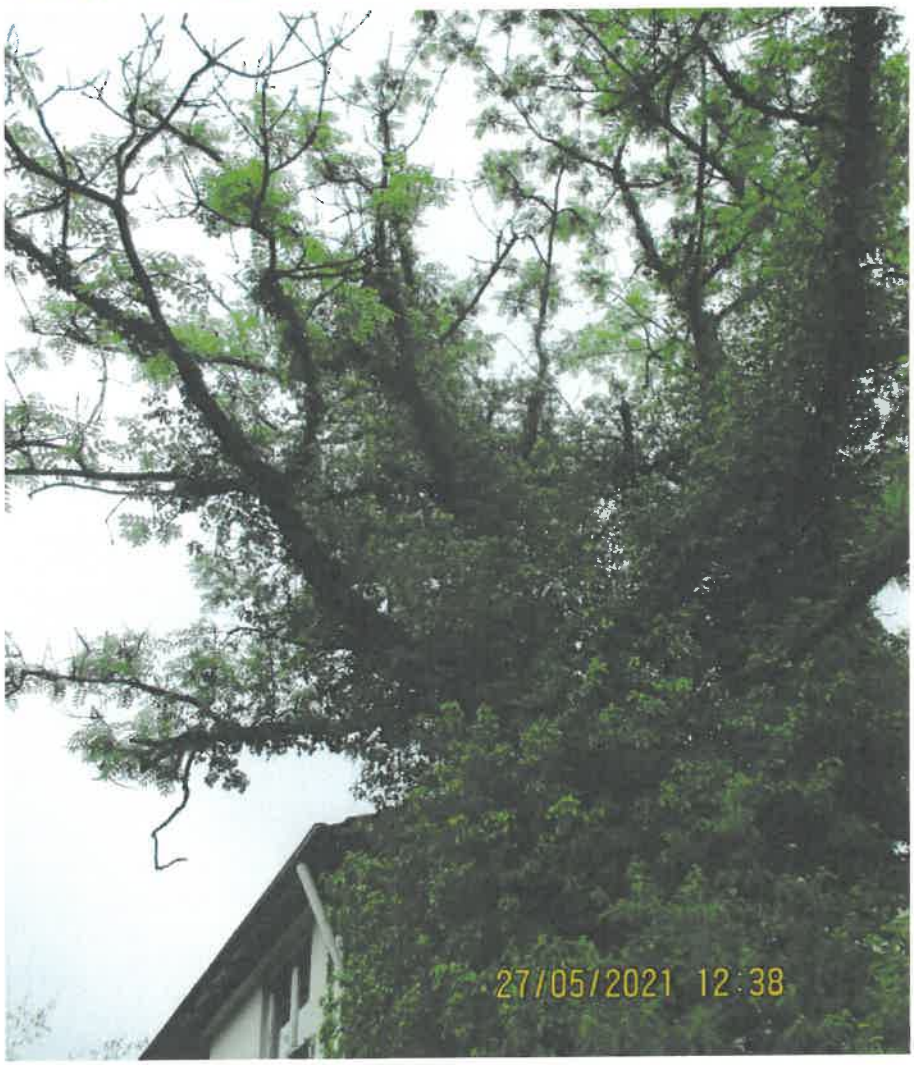
(Alle Fotos Christoph Laule - faktorgruen, 27.05.2021)

Lager- / Stellplatzfläche und das Gebäude Obere Rheinstraße 39, Blick von Osten.

Gebüsch an der Südseite des Gebäudes, Blick von Osten.

Sukzession westlich des Gebäudes, Blick von Süden.

Abgängige Esche südwestlich des Gebäudes, Blick von Südosten.



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Wü

Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Obere Rheinstraße"

Bestandsplan - Biotoptypen und Schutzgebiete

Erfassungsdatum Biotoptypen: 27.05.2021

Biotoptypen Bestand

- 42.00 Gebüsche
- 58.11 Sukzessionswald aus langlebigen Bäumen
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz

Schutzgebiete

- Geschütztes Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

Sonstiges

- Plangebiet
- Flurstück
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Sonstige Gebäude
- Bauteile
- Öffentliche Gebäude

0 20 40 Meter

N

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

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

Projekt	Gemeinde Reichenau - BPlan "Obere Rheinstraße"
Planbez.	Bestand - Biotoptypen und Schutzgebiete Erfassungsdatum: 27.05.2021
Maßstab	1:1.000
Bearbeiter	CL
Datum	25.10.2021

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	*Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“*	
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) *8220-401*	Gebietsname(n) *Untersee des Bodensees*
1.3	Vorhabenträger	Adresse *Gemeinde Reichenau* *Herr BM Dr. Zoll* *Münsterplatz 2* *78479 Reichenau*	Telefon / Fax / E-Mail *07534 / 801-121* *07534 / 801-144* *Dr.Zoll@reichenau.de*
1.4	Gemeinde	*Reichenau*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	*Da der FNP im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans genehmigungsfrei.*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Konstanz*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*s. Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplanverfahren* ☒ weitere Ausführungen: siehe oben	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☐ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *

faktorgruen
Christoph Laule
Merzhauser Str. 110
79100 Freiburg

Telefon * *0761 / 707 647 37*

Fax * *0761 / 707 647 50*

e-mail * *laule@faktorgruen.de*

* sofern abweichend von Punkt 1.3

Christoph Laule

26.01.2026
Datum Unterschrift

Eingangsstempel Naturschutzbehörde
(Beginn Monatsfrist gem. § 34 Abs. 6 BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de → "Formblätter Natura 2000"

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde
Fristablauf:
(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:	Vermerke der zuständigen Behörde
<u>Brutvogelarten:</u> A103 Wanderfalke A193 Flussseeschwalbe A229 Eisvogel <u>Gastvogelarten:</u> A005 Haubentaucher A008 Schwarzhalstaucher A017 Kormoran A038 Singschwan A050 Pfeifente A051 Schnatterente A052 Krickente A053 Stockente A054 Spießente A058 Kolbenente A059 Tafelente A061 Reiherente A062 Bergente A067 Schellente A068 Zwergsäger A070 Gänsesäger A125 Blesshuhn A142 Kiebitz A177 Zwergmöwe A193 Flussseeschwalbe A197 Trauerseeschwalbe	Immissionen aus dem Plangebiet (stofflich, akustisch) Optische Wirkungen	

Sonstige Vogelarten des VSG gemäß MaP	Keine Betroffenheit gegeben, da gemäß MaP nicht in relevantem Umkreis vorhanden	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)		nicht gegeben	
6.1.2	Flächenumwandlung		nicht gegeben	
6.1.3	Nutzungsänderung		nicht gegeben	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen		nicht gegeben	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes		nicht relevant	
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen		nicht gegeben	
6.2.2	akustische Veränderungen		nicht gegeben	
6.2.3	optische Wirkungen		nicht gegeben	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas		nicht relevant	
6.2.5	Gewässerausbau		nicht gegeben	
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)		nicht gegeben	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision		nicht gegeben	
6.3	**baubedingt**			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze)		nicht gegeben	
6.3.2	Emissionen	A103, A193, A229, A005, A008, A017, A038, A050, A051, A052, A053, A054, A058, A059, A061, A062,	Grundsätzlich ergeben sich stoffliche Emissionen im Rahmen des Abrisses des Bestandsgebäudes und der Errichtung neuer Gebäude. Da der Bebauungsplan jedoch nur drei Baufenster ausweist, ist der Umfang der Baumaßnahmen gering. Es ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	

		A067, A068, A070, A125, A142, A177, A193, A197	
6.3.3	akustische Wirkungen	A103, A193, A229, A005, A008, A017, A038, A050, A051, A052, A053, A054, A058, A059, A061, A062, A067, A068, A070, A125, A142, A177, A193, A197	Grundsätzlich ergeben sich akustische Emissionen im Rahmen des Abrisses des Bestandsgebäudes und der Errichtung neuer Gebäude sowie durch die Wohnnutzung. Da der Bebauungsplan jedoch nur drei Baufenster ausweist, ist der Umfang der Baumaßnahmen und die Emissionen im Betrieb als gering zu bewerten. Es ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	*Bebauungsplan „Obere Rheinstraße“*	
1.2	Natura 2000-Gebiete (bitte alle betroffenen Gebiete auflisten)	Gebietsnummer(n) *8220-341*	Gebietsname(n) *Bodanrück und westl. Bodensee*
1.3	Vorhabenträger	Adresse *Gemeinde Reichenau* *Herr BM Dr. Zoll* *Münsterplatz 2* *78479 Reichenau*	Telefon / Fax / E-Mail *07534 / 801-121* *07534 / 801-144* *Dr.Zoll@reichenau.de*
1.4	Gemeinde	*Reichenau*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	*Da der FNP im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden kann, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans genehmigungsfrei.*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Konstanz*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*s. Begründung und Umweltbeitrag zum Bebauungsplanverfahren* ☒ weitere Ausführungen: siehe oben	

2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartenauszüge soweit dargestellt werden, dass dessen Dimensionierung und örtliche Lage eindeutig erkennbar ist. Für Zeichnung und Karte sind angemessene Maßstäbe zu wählen.

2.1 ☒ Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsunterlagen enthalten

2.2 ☐ Zeichnung / Handskizze als Anlage ☐ kartographische Darstellung zur örtlichen Lage als Anlage

3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger oder Beauftragter):

Anschrift *	Telefon *	Fax *
faktorgruen *Christoph Laule* *Merzhauser Str. 110* *79100 Freiburg*	*0761 / 707 647 37*	*0761 / 707 647 50*

e-mail *
laule@faktorgruen.de

* sofern abweichend von Punkt 1.3

26.01.2026 Christoph Laule

Datum Unterschrift

Eingangsstempel Naturschutzbehörde
(Beginn Monatsfrist gem. § 34 Abs. 6 BNatSchG)

Erläuterungen zum Formblatt sind bei der Naturschutzbehörde erhältlich oder unter http://natura2000-bw.de → "Formblätter Natura 2000"

4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

☐ in einem Natura 2000-Gebiet oder

☒ außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?

⇨ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

☒ **ja** ⇨ weiter bei Ziffer 5

☐ **nein** ⇨ weiter bei Ziffer 4.3

4.3 ☐ Da das Vorhaben keiner behördlichen Erlaubnis oder Anzeige an eine Behörde bedarf, wird es gemäß § 34 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz der zuständigen Naturschutzbehörde hiermit angezeigt.

⇨ weiter bei Ziffer 5

Vermerke der zuständigen Behörde
Fristablauf:
(1 Monat nach Eingang der Anzeige)

5. Darstellung der durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten *)

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten **)	Lebensraumtyp oder Art bzw. deren Lebensraum kann grundsätzlich durch folgende Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden:	Vermerke der zuständigen Behörde
3140 Kalkreiche, nährstoffarme Stillgewässer mit Armleuchteralgen	Immissionen aus dem Plangebiet (Stoffeintrag ins Gewässer) Eingriffe ins Grundwasser	
Sonstige LRT gemäß MaP	Keine Betroffenheit gegeben, da gemäß MaP nicht in relevantem Umkreis vorhanden	
Lebensstätten von Arten gemäß MaP	Keine Betroffenheit gegeben, da gemäß MaP nicht in relevantem Umkreis vorhanden	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraum-typen oder Arten *) **)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
6.1	**anlagebedingt**			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)		nicht gegeben	
6.1.2	Flächenumwandlung		nicht gegeben	
6.1.3	Nutzungsänderung		nicht gegeben	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen		nicht gegeben	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	3140	Grundsätzlich sind bei Tiefbaumaßnahmen Eingriffe ins Grundwasser möglich, da der Grundwasserspiegel mit dem Bodensee korrespondiert. Da der Bebauungsplan jedoch in einem bereits bebauten Bereich liegt und das Bestandsgebäude abgerissen wird, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge der Planung.	
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen		nicht relevant	
6.2.2	akustische Veränderungen		nicht relevant	
6.2.3	optische Wirkungen		nicht relevant	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas		nicht relevant	
6.2.5	Gewässerausbau		nicht gegeben	
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)		nicht gegeben	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision		nicht gegeben	
6.3	**baubedingt**			
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze)		nicht gegeben	
6.3.2	Emissionen	3140	Grundsätzlich ergeben sich stoffliche Emissionen im Rahmen der Errichtung neuer Gebäude. Da der Bebauungsplan jedoch nur drei Baufenster ausweist, ist der Umfang der Baumaßnahmen gering. Es ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	
6.3.3	akustische Wirkungen		nicht relevant	

*) Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art an verschiedenen Orten vom Vorhaben betroffen ist, bitte geografische Bezeichnung zur Unterscheidung mit angeben.
Sofern ein Lebensraumtyp oder eine Art in verschiedenen Natura 2000-Gebieten betroffen ist, bitte die jeweilige Gebietsnummer – und ggf. geografische Bezeichnung – mit angeben.

**) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

☐ ja ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	**mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen ?**	**welche Wirkungen sind betroffen?**	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

☒ nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage

9. Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde

☐ Auf der Grundlage der vorstehenden Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

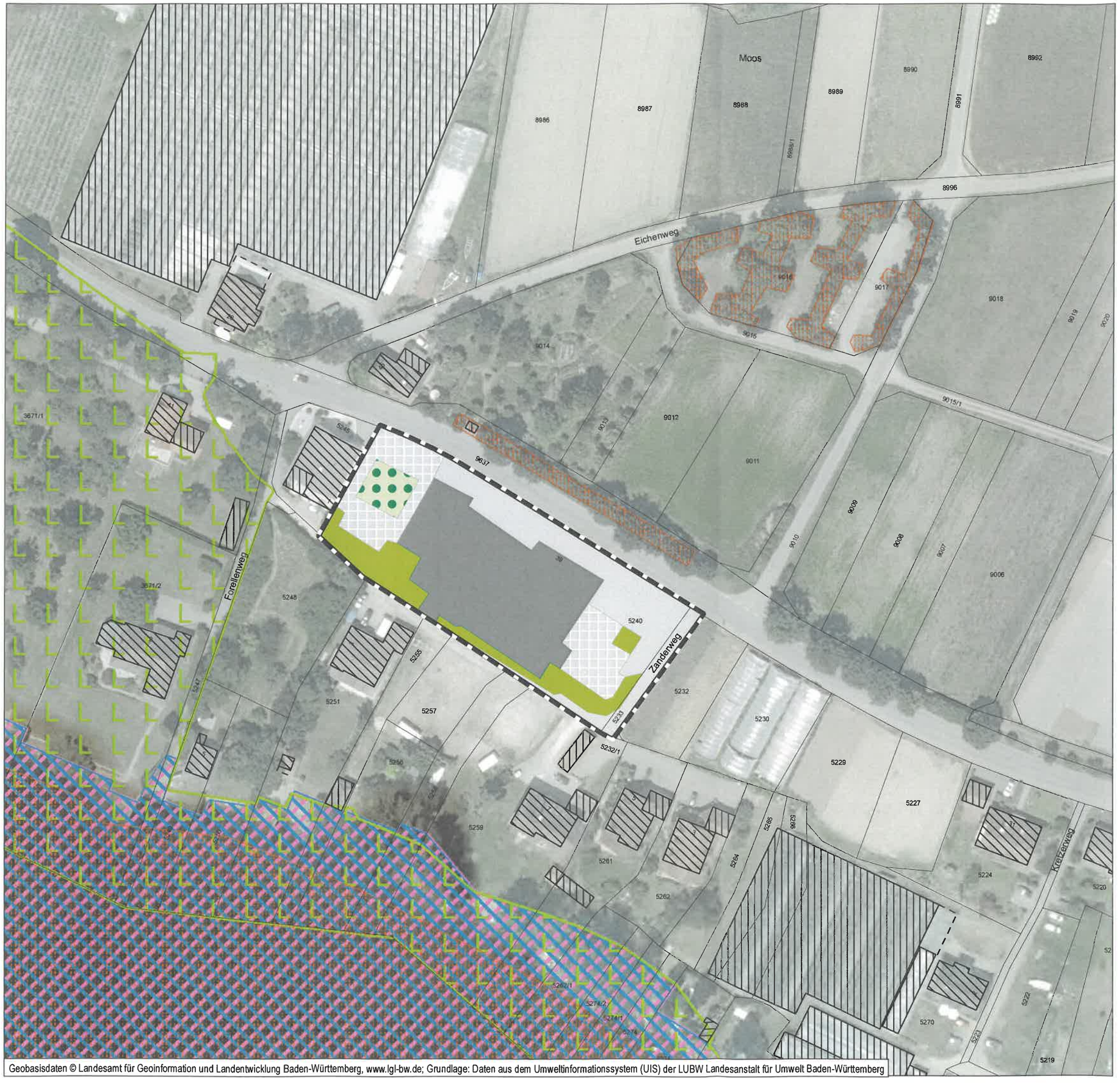
Begründung:

☐ Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. **Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.**

Begründung:

Bearbeiter Naturschutzbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen
Erfassung in Natura 2000 Eingriffsdatenbank durch:	Datum	Handzeichen	Bemerkungen

Bearbeiter Genehmigungsbehörde (Name, Telefon)	Datum	Handzeichen	Bemerkungen



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Obere Rheinstraße"

Bestandsplan - Biotoptypen und Schutzgebiete

Erfassungsdatum Biotoptypen: 27.05.2021

Biotoptypen Bestand

- 42.00 Gebüsche
- 58.11 Sukzessionswald aus langlebigen Bäumen
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz

Schutzgebiete

- Geschütztes Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

Sonstiges

- Plangebiet
- Flurstück
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Sonstige Gebäude
- Bauteile
- Öffentliche Gebäude

0 20 40 Meter

N

faktorgrün
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure

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

Projekt	Gemeinde Reichenau - BPlan "Obere Rheinstraße"
Planbez.	Bestand - Biotoptypen und Schutzgebiete Erfassungsdatum: 27.05.2021
Maßstab	1:1.000
Bearbeiter	CL
Datum	25.10.2021

WA	TH s. Planeintrag GH s. Planeintrag
GRZ 0,4	(1,2)
E	-

WA

TH=414,5
GH=416,5
GH=412
TH=415,5
GH=418
GH=412
TH=414
GH=416,5
GH=412
Hausgarten
Zanderweg
Obere Rheinstrasse
WEG
Foretlanweg
Whs
Gar
Schu
Btrg
Woendhs
Wirtg
St
Usl
L
R1
9014
GA
9015
9013
GA
9012
GA
9011/1
GA
9011
GA
9637
S
5245
5240/4
5240/3
5240/2
5240/1
5240
5232
5233
5230
5248
5255
5251
5257
5256
5259
5258
3671/2
5247
5262/1
5265

Zeich

Art der bauli

WA a

Maß der baul

GRZ G

GFZ G

VG Z

TH T

GH G

Bauweise, Ba

E o

B

Verkehrsfläch

öf

Grünflächen

pr

Maßnahmen
und Erhaltun
(§ 9 Abs. 1 Nr

A

Sonstige Pla

Fl (§

Z

m

B

R1 G

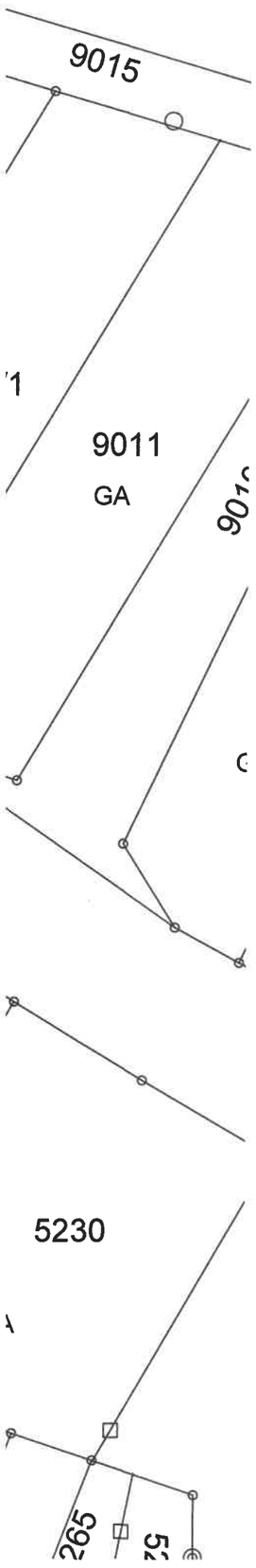
G

A (§

Sonstige Dar

100 b

L La



Zeichenerklärung

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

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- **GRZ** Grundflächenzahl
- **GFZ** Geschossflächenzahl
- **VG** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- **TH** Traufhöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull) als Höchstmaß
- **GH** Gebäudehöhe in m ü. NN (Meter über Normalnull) als Höchstmaß

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

E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (1)-(3) Baufensternummerierung

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzung und Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung Bäume

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: St: Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

R1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textliche Festsetzungen Ziffer 1.9)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des maßes der Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

100 bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

L Landschaftsschutzgebiet

Gemeinde Reichenau
Ortsteil Oberzell

Bebauungsplan "Obere Rheinstraße"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	28.06.2021
Offenlage	24.11.2025 - 30.12.2025
Satzungsbeschluss	26.01.2026

Die Planunterlage nach dem Stand vom 01/2026 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021.
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM
Verwendetes Höhenbezugssystem: NN

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau übereinstimmen.

Reichenau, den 29. Jan. 2026

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

GEMEINDE 6 REICHENAU

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 05. Feb. 2026

Reichenau, den .....

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Plandaten

0 5 10 25 50 m

M.1:500
im Planformat: 765 x 297 mm

Planstand: 26.01.2026
Projekt-Nr: S-21-105
Bearbeiter: Sam/Beck
26-01-26 Plan BPL (26-01-23).dwg

N

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de