Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“

Ausfertigung

Inhaltsübersicht

1.	Verfahrensübersicht	3
2.	Satzung	5
	A. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
	B. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.	Begründung	

VERFAHRENSÜBERSICHT

1.	Aufstellungsbeschluss	am	09.09.2019
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	21.11.20219
3.	Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung	am	25.10.2021
4.	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	am	28.10.2021
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	08.11.2021 10.12.2021
6.	Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss	am	24.10.2022
7.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	10.11.2022
8.	1. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	21.11.2022 03.01.2023
9.	Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	am	18.11.2022
10	Beschluss über 2. öffentliche Auslegung	am	24.07./25.09.23/09.09.24
11	Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung	am	24.10.2024
12.	2. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	04.11.2024 05.12.2024
13	Beschluss über 3. öffentliche Auslegung	am	07.07.2025 / 03.11.2025
14	Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegung		20.11.2025
15.	3. öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	24.11.2025 30.12.2025
16.	Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	24.10.2022 24.07./25.09.23 07.07.2025 26.01.2026
17.	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	am	26.01.2026

AUSFERTIGUNG
Reichenau, den 29.01.2026 ..... (Dr. Wolfgang Zoll Bürgermeister)
Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am

SATZUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (GBl. I S. 176)
Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (PlanZV)	i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189
Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg	i. d. F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2 Bestandteile der Satzung

a) <u>Bestandteile des Bebauungsplans</u>

1.	Zeichnerischer Teil	vom 03.11.2025
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 03.11.2025

b) <u>Beigefügt sind</u>:

4.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 03.11.2025
5.	Umweltbericht zum Bebauungsplan	vom 03.11.2025

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern” tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Reichenau, den 29.01.2026

Dr. Wolfgang Zoll
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: ……..

A. ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS

siehe separates Blatt

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

EFH 2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe:

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

Für die Gebäude, die nicht an eine Verkehrsfläche angrenzen oder für die die angrenzende Verkehrsfläche keinen hinreichenden Maßstab abgibt, werden Trauf- und Gebäudehöhen in m über NN festgesetzt.

GH 2.1.2 Gebäudehöhe (= Firsthöhe):

WA 1:

- Flst. Nr. 409 (Auf der Haide 11): …… 410,32 m ü. NN
- Flst. Nr. 410 (Auf der Haide 9): …….. 410,00 m ü. NN
- Flst. Nr. 412 (Auf der Haide 7): …….. 409,20 m ü. NN
- Flst. Nr. 413 (Auf der Haide 5): …….. 410,20 m ü. NN
- Flst. Nr. 445 (Im Genslehorn 15): ……... 409,55 m ü. NN
- Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 7):…… 408,10 m ü. NN

WA 2:

maximal 10,5 m

über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg).

WA 3:

maximal 11,0 m

über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) ausgenommen Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 5b) und Flst. Nr. 308 (Im Genslehorn 14), hier werden die Höhen über NN festgesetzt:

Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 5b):. 408,65 m ü. NN

WA 4:

- Flst. Nr. 433 und 434 (Im Genslehorn 11a): 406,75 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13a): 405,30 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13b): 403,20 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die festgesetzten Höhen einzuhalten.

WA 5:

- Flst. Nr. 433 (Im Genslehorn 11): 407,40 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13): 408,30 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die festgesetzten Höhen einzuhalten.

WA 6:

Flst. Nr. 308 (Im Genslehorn 14):

- II-geschossiges Gebäude 408,30 m ü. NN
- I-geschossiges Gebäude (NG) …….. 403,23 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die bisherigen Höhen einzuhalten.

TH 2.1.3 Traufhöhe:

WA 1:

- Flst. Nr. 409 (Auf der Haide 11): …… 406,10 m ü. NN
- Flst. Nr. 410 (Auf der Haide 9): …….. 406,00 m ü. NN
- Flst. Nr. 412 (Auf der Haide 7): …….. 405,20 m ü. NN
- Flst. Nr. 413 (Auf der Haide 5): …….. 406,00 m ü. NN
- Flst. Nr. 445 (Im Genslehorn 15): …….. 405,25 m ü. NN
- Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 7):... 404,00 m ü. NN

WA 2:

maximal 6,5 m

über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg).

WA 3:

maximal 6,5 m

über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Rands der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche oder landwirtschaftlicher Weg) ausgenommen Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 5b) und Flst. Nr. 308 (Im Genslehorn 14), hier werden die Höhen über NN festgesetzt:

Flst. Nr. 8635 (Niederzeller Straße 5b):. 404,15 m ü. NN

WA 4:

- Flst. Nr. 433 und 434 (Im Genslehorn 11a): 401,65 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13a): 401,00 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13b): 400,20 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die festgesetzten Höhen einzuhalten.

WA 5:

- Flst. Nr. 433 (Im Genslehorn 11): 402,45 m ü. NN
- Flst. Nr. 434 (Im Genslehorn 13): 402,55 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die festgesetzten Höhen einzuhalten.

WA 6:

Flst. Nr. 308 (Im Genslehorn 14):

- II-geschossiges Gebäude 403,40 m ü. NN
- I-geschossiges Gebäude (NG) …….. 401,15 m ü. NN

Die Höhe darf zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Bei Abbruch und Neubau sind die bisherigen Höhen einzuhalten.

2.1.4 Bezugspunkte bei mehreren Verkehrsflächen

Soweit in den Ziff. 2.1.1. bis 2.1.3. die angrenzende Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgebend ist, ist die im Mittel gemessene Höhe der Oberkante des Rands aller angrenzenden Verkehrsflächen maßgeblich, wenn ein Grundstück an mehr als einer Verkehrsfläche liegt.

2.1.5 Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden:

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

II 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil

GRZ GR 2.3 Grundflächenzahl bzw. Grundfläche § 19 BauNVO

WA 1: GRZ 0,3, dabei darf eine Grundfläche von 160 m² je Baugrundstück durch alle baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

WA 2: GRZ 0,3, dabei darf eine Grundfläche von 180 m² je Baugrundstück durch alle baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

WA 3: Die Grundfläche von 200 m² je Baugrundstück durch alle baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.

WA 4 und 5:
Die zulässige Grundfläche entspricht dem Flächeninhalt der festge-

setzten überbaubaren Grundstücksfläche. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

WA 6: Die Grundfläche von 260 m² durch alle baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden.

Hinweis: Vorhandene größere Gebäude genießen Bestandsschutz.

Die Grundflächenzahl und die Größe der Grundflächen darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie Balkone bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden.

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

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

4.	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 BauNVO

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

Darüber hinaus kann eine Überschreitung der Baugrenzen in der Tiefe durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 2,5 m zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO); für Überschreitungen in der Breite gilt § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO.

5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

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

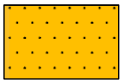
Hinweis: In den Fällen, in denen im Bestand mehr Wohneinheiten vorhanden sind, haben diese Bestandsschutz.

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

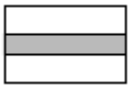
6.1 Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung

und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

7.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



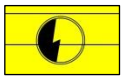
7.1 Verkehrsfläche



7.2 landwirtschaftlicher Weg

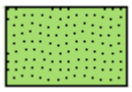
7.3 Uferweg (Zollweg) - nachrichtliche Darstellung

8.	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



8.1 Transformatorenstation

9.	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



9.1 Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Garten

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

9.2 Private Grünfläche im Uferbereich

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

Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anlegen geschotterter Flächen (insb. Schottergärten), das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen- und Tierarten und die Erstellung von Einfriedungen

jeglicher Art mit Ausnahme von max. 100 cm hohen Hecken.

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

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

10.1 Wasserdurchlässige Beläge

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.

10.2 Dacheindeckung

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.

10.3 Außenbeleuchtung

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. Eine Ausstrahlung in Richtung See ist nicht zulässig. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

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

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

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

Für alle Ersatzpflanzungen gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu 5 Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, BE-Flächen etc.) zugelassen sind.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise — § 9 (6) BauGB

13.1 Natura 2000-Gebiete

Der Bebauungsplan grenzt im Uferbereich (Private Fläche mit Zweckbestimmung Uferzone) an das FFH-Gebiet „Bodanrück und westlicher Bodensee“ und Flächen des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“. Die Abgrenzung der Schutzgebiete ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde ist bei allen Maßnahmen mit möglichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu beteiligen.

13.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet überschneidet sich im Bereich der Flurstücke 445 und 8329 mit dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“.

13.3 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

13.4 Bodenschutz

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

13.5 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.

13.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

schenzulagern.

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 über-schreiten.

13.7 Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; E-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Pfähle, Hölzer, Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auf-fällige 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.

13.8 Geotechnik

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

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

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

13.9 Landwirtschaftliche Flächen

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

13.10 Oberirdische Gewässer

Folgende Hinweise werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

13.11 Kulturdenkmale

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

• Niederzeller Straße, Riedstraße (Flstnr. 0-3, 0-8634)

Wegekreuz aus rotem Sandstein in neuromanischem Stil. Mit gold-bronzierten Serienkorpus. Erstellt 1898

• Niederzeller Straße 5 (Flstnr. 0-8634)

Gestelztes Rebbauernhaus, erbaut 1643 (d) unter Einbeziehung von Hölzern von 1492 (d) und des Mauerwerks eines älteren Kellers. Dreizonig mit Mittelflur, seitlich Weinkeller (mit gebauchter Stütze) bzw. Stall. Der dreizonige Grundriss auch für das Wohnobergeschoß, zu einer Seite Stube und Küche, zur anderen Seite zwei Zimmer, und das Dach (stehender Stuhl mit verblatteten Kopfbändern) bestimmend. Ausstattung einschließlich Schablonenmalerei und Kachelofen überwiegend Anf. 20.Jh.

• Riedstraße (Flstnr. 0-8331)

Trafohäuschen, aufwendig gestaltet mit Holzverkleidung und gotisierend steilem Dach, Anf. 20.Jh.(vgl. Oberzell, Oberzeller Straße 7).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bei Kulturdenkmalen ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im Jahr 2000 wurde die Klosterinsel Reichenau von der UNESCO in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Zum Welterbe Reichenau gehören nicht nur einzelne bedeutende Kulturdenkmale und überlieferte historische Elemente, sondern die gesamte Insel mit ihrer überlieferten Siedlungsstruktur. Diese Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Elementen gilt es bei zukünftigen Planungen sensibel zu berücksichtigen.

13.12 Archäologischen Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

• Mesolithische Fundstelle (Gänslehorn (Liste der KD lfd. Nr. 18, ADAB ID 99917603). Von Hans Reinerth erwähnte Fundstelle einer unbekannten Anzahl Silices, welche in das Mesolithikum datiert werden können. Eventuell wurde das Areal als Lagerplatz oder Jagdstation genutzt. Eine genaue Lokalisierung ist nicht möglich, als Fundort wird das Gewann "Genslishorn" angegeben.

• Riedstraße 18/Kleine Niederholz, Flstnr. 0-11, 0-2611, 0-8325-8327, 0-8329, 0-8334, 0-8337, 0-8341, 0-8341/1, 0-8342-8344, 0-8350, 0-8361, 0-8361/1, 0-8362-8365, 0-8632 (Liste KD lfd. Nr. 40, ADAB-Id. 97019972). Die historische Straßenbezeichnung Steinerner Damm (vgl. TK 8220.31) verweist auf eine historische Straßenführung, archäologische Strukturen sind im Untergrund zu erwarten.

13.13 Überschwemmungsgebiet (HQ100) und Extremhochwassers (HQextrem)

Teile des Bebauungsplanes liegen entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) sowohl im Überschwemmungsgebiet (HQ100) als auch im Bereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Bodensees. Somit sind die Regularien des § 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Da die Aufstellung des Bebauungsplans klar erkennbar der Bestandssicherung und Regelung der Bebauung von einzelnen Baulücken dient, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht von den Erfordernissen des § 78 Absatz 1 WHG, sondern denen des § 78 Abs. 3 WHG ausgegangen. Danach hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Da nur vier der angedachten Baufenster innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen und es sich dabei um bereits bestehende Bebauung handelt, können Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes sowie nachteilige Einwirkungen, auch durch die Lage am Bodensee (Untersee), auf Ober- und Unterlieger weitestgehend ausgeschlossen werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist demnach vor allem der hochwasserangepassten Errichtung von Bauvorhaben Rechnung zu tragen. Dementsprechend wird empfohlen, für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Teile des Bebauungsplanes und die dort bereits vorhandene Bebauung, Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner zu treffen.

Weitere Teilflächen des Bebauungsplans befinden sich im Bereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Bodensees und demnach in einem Risikogebiet. Nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in diesen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. In diesem Kontext wird auch auf die Regularien des § 78 c des WHGs hingewiesen.

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

Unterhalb der Höhe von 397,30 m ü. NN (100-jährliches Hochwasser) sind bauliche Anlagen aller Art einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

Bei Bestandsgebäuden ist die Hochwassersicherheit durch bauliche Maßnahmen zu erreichen.

Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“

Begründung **Ausfertigung**

I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Reichenau stellt für den Bereich „Genslehorn-Mutschellern“ im Westen der Insel einen Bebauungsplan auf. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen, getrennt durch das Landschaftsschutzgebiet.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist unter anderem ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Grundstück Flst. Nr. 311 für die Errichtung eines Wohnhauses an der Straße Im Genslehorn. Das Grundstück ist derzeit mit einem Gewächshaus überbaut, das für den Neubau teilweise entfernt werden sollte. Außerdem gibt es im Geltungsbereich noch mehrere weitere Bebauungswünsche. Im Rahmen des Verfahrens soll entschieden werden, wo und in welchem Umfang eine zusätzliche Bebauung städtebaulich verträglich ist.

II. Abgrenzung des Planungsgebiets und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet befindet sich ganz im Westen der Insel im Bereich der Straßen „Zum Sandseele“ und „Niederzellerstraße“, „Im Genslehorn“ und „Auf der Haide“ sowie der „Riedstraße“ im Einmündungsbereich in die „Niederzellerstraße“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere kleine Siedlungssplitter. Um die Straßen „Im Genslehorn“ und „Auf der Haide“ (teilweise) hat sich ein kleiner Siedlungszusammenhang entwickelt, der immer wieder durch Gewächshäuser unterbrochen wird. Insgesamt sind die umgebenden Freiflächen im Landschaftsschutzgebiet intensiv mit Gewächshäusern bestanden.

Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt, neben dem Haus Auf der Haide 2 befindet sich vorwiegend in der im Plan eingetragenen Garage und im davor liegenden Freibereich „Inges Badelädele“.

III. Flächennutzungsplan

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

Im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nur der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt, die Bebauung im westlichen Teil liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche.

Im südlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs sind der bereits in der Entwicklungssatzung „Haide“ einbezogene Teil sowie die Bebauung am westlichen Ende der Straße Im Genslehorn als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vier, ganz im Süden des Geltungsbereichs stehenden Wohngebäude befinden sich ebenfalls innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche.

Auszug aus dem FNP 2010

Die einzelnen, innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche befindlichen Gebäude, sollen im Bebauungsplan in Bauflächen eingebunden werden, um sie langfristig auch ohne Privilegierung zu sichern.

Im Bebauungsplan werden alle Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die gartenbauliche Nutzung allgemein zulässig ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

IV. Weltkulturerbe

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

Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zentren im frühen und hohen Mittelalter nördlich der Alpen. Als Weltkulturerbe wird hier mit der gesamten Insel eine Kulturlandschaft geschützt, die ein herausragendes Zeugnis der religiösen und kulturellen Rolle eines großen Benediktinerklosters im Mittelalter ablegt. Die drei Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeutung.

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

IV.1 Grundstrukturen der Siedlung auf der Reichenau

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

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

S. 120: „Trotz der in allen Bereichen feststellbaren starken Nachverdichtung aller Reichenauer Siedlungen – 1707 zählte die Insel keine 200 Häuser, 1876 existierten ca. 300 Gebäude – und einer darauf entstandenen Gesamtzahl von ca. 2000 Häusern prägen sich auf der Karte Teile der historischen Siedlungsstruktur sehr wohl durch. (..) Deutlich ins Auge sticht, dass sich zwischen 1707 und 1998 das Grundmuster der Anordnung von besiedelten Flächen und „freiem Feld“ nicht verändert hat.

Die Siedlungen konzentrieren sich in Mittelzell um das Kloster herum und entlang den Uferbereichen im Nordosten, im Süden sowie im Westen der Insel. Das offene Land im mittleren Bereich der Insel bleibt auch 1998 von Siedlungen weitgehend unangetastet.

Bezüglich der Strukturierung der für die Siedlung vorbehaltenen Flächen lassen sich zum Teil bereits in historischer Zeit Veränderungen erkennen, die bis heute fortschreibbar sind. Die wenigen 1707 am Nordostufer vorhandenen Gebäude verdichten sich bereits 1876 von Mittelzell und von Oberzell her zu einer Reihe. Bis 1998 schloss sich diese zu einem kompakten Band. Zu Reihen zusammengewachsen sind auch die bereits erwähnten Siedlungen im Südwesten der Insel. Die in historischer Zeit angelegten und sich bereits seit dem 19 Jhd. immer stärker verdichtenden Streusiedlun-

gen, die allerdings keine Ansätze zu einer deutlicheren Reihenbildung erkennen lassen, befinden sich im Südosten und im Westen.“

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

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

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

Die Besonderheit der Insel Reichenau besteht in ihrem Streusiedlungscharakter. Um diesen zu erhalten und langfristig zu sichern, hat das Entwicklungskonzept einen Schwerpunkt darauf gelegt, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestanteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.

Um diese Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel auch für zukünftige Generationen zu sichern, werden die nachfolgend aufgeführten Ziele verfolgt:

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

V.1 Entwicklungskonzept für den Bereich „Genslehorn-Mutschellern“

Bei allen Baumaßnahmen muss beachtet werden, dass der Streusiedlungscharakter erhalten bleibt und einzelne Siedlungszusammenhänge nicht zusammenwachsen. Dazu müssen zwischen den Siedlungskernen, kleineren Siedlungszusammenhängen, Hausgruppen und Einzelgebäuden deutliche Zäsuren erhalten werden. Selbst kleine Lücken sind hierbei von Bedeutung.

Ein Zusammenwachsen von Siedlungssplittern und Siedlungszusammenhängen soll aus o.g. Gründen auch innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets unterbleiben.

Grundlagen des Konzepts bilden unter anderem auch die Vorgaben der Raumordnung. Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist die Insel Rei-

chenau ein Ort mit sog. „Eigenentwicklung“, d.h. dass für den Bauflächenbedarf die Eigenentwicklung einer Gemeinde und keine Wanderungsgewinne zugrunde zu legen ist. Es darf also auf der Insel lediglich der Bedarf für die Reichenauer Bürger gedeckt werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwicklungskonzepts wurde ein „Belegungsdichterückgang“ oder „Auflockerungsbedarf“ eingeräumt, der bei jährlich ca. 0,5 % der Bevölkerung lag. Gerechnet über 20 Jahre entspricht das einem Zuwachs von ca. 350 Einwohnern. Bei durchschnittlich 2 Wohneinheiten pro Gebäude und 2 Personen pro Haushalt bedeutet das einen Zuwachs von ca. 87 Gebäuden in 20 Jahren.

Im Entwicklungskonzept sind die Bereiche bzw. Grundstücke dargestellt, auf denen dieser eingeräumte Bedarf untergebracht werden soll.

Auszug aus dem Entwicklungskonzept

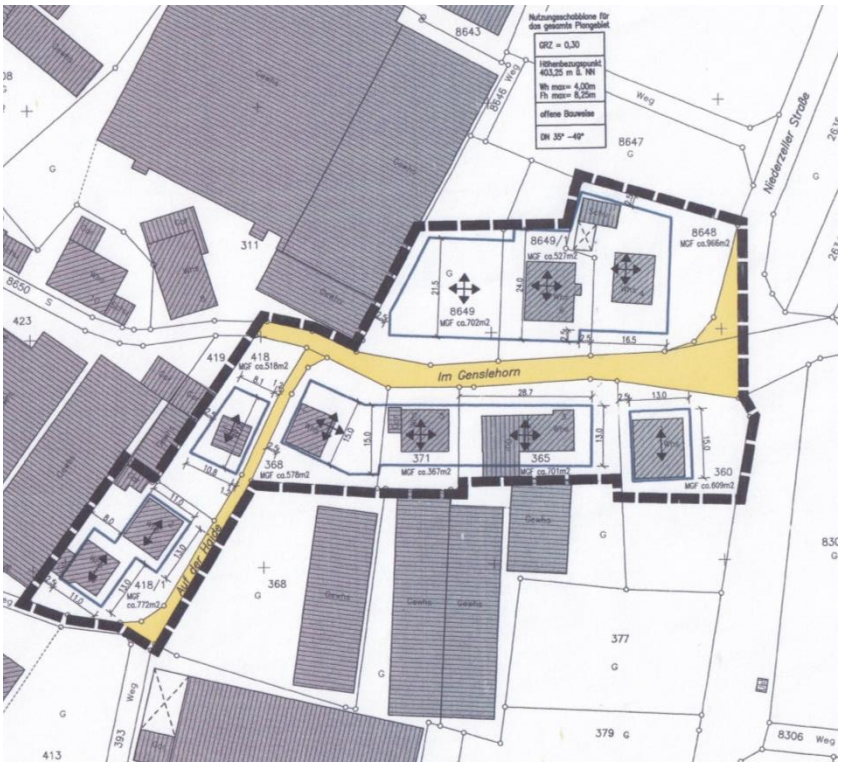
Eine Baulücke ist an der Straße Im Genslehorn dargestellt. Diese Baulücke wurde zwischenzeitlich bebaut.

VI. Entwicklungssatzung „Haide“

Am 14.04.1998 hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau die Entwicklungssatzung „Haide“ beschlossen. Die am 17.06.1998 ausgefertigte und anschließend bekanntgemachte Fassung enthielt einen vom beschlossenen Plan abweichenden Text, so dass hier ein Ausfertigungsmangel vorliegt. Da dieses einen beachtlichen Fehler begründet, ist der Plan nicht gültig.

Ziel der Satzung war es, die bisher im Außenbereich befindlichen Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um so auch nicht privilegierte Bebauung in diesem Bereich zulassen zu können.

Auf der Grundlage dieses Plans wurde ein Neubau erstellt, das Haus Auf der Halde 2. Das Grundstück Flst. Nr. 8649 ist bis heute nicht bebaut.



Entwicklungssatzung im Gewann „Haide“, von 1998

Die damals vorhandenen Gebäude wurden unter Einbeziehung der beiden o.g. Grundstücke zum Teil großzügig mit Baugrenzen umzogen. Außerdem wurden u.a. folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Grundflächenzahl 0,3
- offene Bauweise
- Wandhöhe (WH): maximal 4 m
- Firsthöhe (FH) : maximal 8,25 m
- Bezugspunkt für WH und FH: Höhenbezugspunkt 403,25 m ü.NN
- Firstrichtung, Dachneigung: 35° bis 49°
- Dachaufbauten bis höchstens 50% der Trauflänge, aber max. Länge der einzelnen Dachaufbauten von 2,5; Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang mind. 3,5 m; von Traufe und First sind Dachaufbauten deutlich abzurücken.
- Dachflächenfenster max. 1,5 m²
- Vorschriften zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Auf die Festsetzung der Art der Nutzung wurde verzichtet. Die öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Straßengrundstücken und sind im Bereich des Weges Auf der Haide lediglich ca. 2,5 m breit.

Da die Bürger davon ausgehen konnten, dass die Entwicklungssatzung wirksam ist, soll der jetzt neu vorgelegte Bebauungsplan die dort enthaltenen Baumöglichkeiten grundsätzlich beibehalten. Dabei sollen aber das Maß der Nutzung und die Lage der Baufenster entsprechend den heutigen Vorstellungen modifiziert werden.

VII. Bebauung und Nutzung im neuen Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“

Bestimmend für das Bild der Reichenau ist sein Streusiedlungscharakter, der die Insel auf weit mehr der Fläche prägt, als die beiden verdichteten Siedlungskerne, Mittelzell und das kleinere Niederzell. Insgesamt ist das gesamte Planungsgebiet noch heute ein Zeugnis für diesen traditionellen Siedlungstypus. Dies trifft auch zu, obwohl es inzwischen dicht gerahmt wird von Gewächshäusern.

Die überbaubaren Flächen sollen so gesetzt werden, dass eine weitere Verdichtung, die zum Zusammenschluss der bebauten Bereiche bzw. Grundstücke führen könnte, ausgeschlossen ist. An einer Stelle ist die Ergänzung von einem weiteren Gebäude in einer Baulücke dennoch möglich, weil diese Lücke deutlich dem Siedlungszusammenhang zuzuordnen ist. Diese Lücke ist durch die Darstellung im Entwicklungskonzept bereits vorbereitet. Dies gilt auch für das noch unbebaute Grundstück Flst. Nr. 8649 aus der Entwicklungssatzung „Haide“. Zwischen diesem Baugrundstück und dem Haus im Genslehorn 8 befindet sich ein großes Gewächshaus, das dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die hier vorhandene Siedlungszäsur soll unbedingt erhalten werden, da hier sonst ein unerwünschter Zusammenschluss bebauter Bereiche entstünde.

Die Festsetzungen im Einzelnen:

VII.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Entwurf sind die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da die Wohnnutzung deutlich überwiegt.

Die im Geltungsbereich befindlichen gartenbaulichen Flächen sollen gleichzeitig gesichert und gestärkt werden. Diese Nutzung führt im Regelfall zu keinen Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Wohnnutzungen. Daher wird gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe im WA allgemein zulässig sind.

In den Fällen, in denen sich bestehende Gebäude teilweise im Landschaftsschutzgebiet befinden, sind die betroffenen Grundstücksteile als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Überbaubare Fläche ist deckungsgleich festgesetzt, bauliche Erweiterungen sind im Landschaftsschutzgebiet nicht zugelassen.

VII.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl oder Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (teilweise), die Gebäude- und die Traufhöhe festgesetzt. Soweit die Bebauung einen Bezug zu Verkehrsflächen hat, werden die Höhen über diesen definiert. Bei einer Reihe von Gebäuden ist dies nicht bzw. nicht eindeutig möglich, hier werden die Höhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Gebäude Niederzeller-

straße 5b und 7, Im Genslehorn 11, 11a, 13, 13a und b sowie sämtliche Gebäude im WA1.

Ausnahmen von den festgesetzten Erdgeschossfußboden-, Gebäude- und Traufhöhen sind bei Änderungen an bestehenden Gebäuden zulässig. Die vorhandenen Höhen dürfen aber, sofern sie bereits über den festgesetzten Höhen liegen, nicht weiter überschritten werden. Ausgenommen davon dürfen die bestehende Trauf- und Firsthöhe zur energetischen Sanierung um max. 40 cm, winkelrecht zur bestehenden Sparrenebene gemessen, überschritten werden.

Damit ein harmonisches und dem Status der Welterbestätte angemessenes Ortsbild entsteht, sollen sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur in einem definierten Rahmen bewegen. Dies wird durch die Festlegung von maximalen Höhen und zusätzlich die Begrenzung der Grundfläche differenziert nach Lage im Baugebiet erreicht.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse soll sich an dem heutigen Bestand orientieren. Die Gebäude in Seenähe haben deshalb in der Regel nur ein Vollgeschoss, die dahinter liegenden Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse aufweisen. Am westlichen Ende der Straße Im Genslehorn befinden sich zweigeschossige Gebäude direkt am See, bei diesen Gebäuden orientieren sich die Höhenfestsetzungen streng am Bestand.

Die Gebäude sind mit einem Satteldach abzuschließen. Ausnahmen hiervon sind im Bestand bei An- und Umbauten zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf im Regelfall auf 0,3 begrenzt. Damit wird gegenüber der heute durchschnittlich vorhandenen GRZ – diese beträgt 0,21 – eine deutliche Erhöhung vorgenommen. Im gesamten Planungsgebiet gibt es heute nur 4 bebaute Grundstücke mit einer GRZ über 0,3, dabei handelt es sich um die westliche Doppelhaushälfte Riedstraße 15a mit einer GRZ von 0,32 (die östliche ist nicht mitgerechnet, da dieses Gebäude zur Hälfte im Landschaftsschutzgebiet liegt und keine zugeordnete Baugebietsfläche besteht), die Häuser Niederzeller Straße 8 mit einer GRZ von 0,34 und Riedstraße 19 mit einer GRZ von 0,31 (die Häuser stehen auf der Grenze auf relativ kleinen Grundstücken), sowie das nach der Baulücke im Entwicklungskonzept errichtete Haus an der Straße Im Genslehorn 9, um das nur ein sehr kleines Grundstück gebildet wurde, so dass eine GRZ von 0,42 vorliegt. Bei den Gebäuden Im Genslehorn 11 und 11a sowie 13 bis 13b stehen jeweils mehrere Gebäude auf einem Grundstück, hier wurden die Werte entsprechend zusammengefasst. Die GRZ liegt wegen der großen Grundstücke trotz der spürbaren Dichte unter 0,3.

Im WA 1 ist eine maximale Grundfläche von 160 m², im WA 2 von 180 m² und im übrigen Gebiet von 200 m² festgesetzt. Ausgehend davon, dass im gesamten Baugebiet im Bestand nur 4 Gebäude eine größere Grundfläche als 180 m² haben, gibt es hier folglich noch ein wesentliches Nachverdichtungspotential.

Das Planungsgebiet wird in 6 Gebiete eingeteilt:

WA 1:

Im WA 1 sind alle Grundstücke zusammengefasst, die sich in seenaher Lage, aber außerhalb der Hochwasserzone HQ100 befinden. Da sie hinsichtlich der Fernsicht

vom See aus besonders in Erscheinung treten, sind Höhe und Grundfläche der Gebäude begrenzt. Diese Gebäude dürfen nur 1 Vollgeschoss haben und die Grundflächenzahl von 0,3, maximal aber von 160 m² nicht überschreiten. Beim Gebäude Niederzeller Straße 7 ist die überbaubare Grundstücksfläche maßgebend, das Baufenster ist hier mit ca. 154 m² etwas kleiner. Dies ist gerechtfertigt, weil hier der Baugebietsanteil relativ großzügig abgrenzt ist und im Verhältnis die größte Erweiterung möglich bleibt.

Da die meisten Gebäude keinen bzw. keinen eindeutigen Bezug zu einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, sind sämtliche Höhen im Metern über Normalnull festgesetzt. In der Regel sind eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,25 m zugelassen. Das relativ neue Gebäude Auf der Haide 11 ist im Bestand etwas höher (+ 21 cm), hier ist die bestehende Höhe festgesetzt.

WA 2:

Das WA 2 umfasst die Grundstücke, die sich bisher im Bereich der Entwicklungssatzung befunden haben.

Im Bereich der alten Entwicklungssatzung „Haide“ waren ausschließlich eingeschossige Gebäude zugelassen, was an der dort festgesetzten Wand- und Firsthöhe abzulesen ist. Diese Festsetzung wird nicht beibehalten, es wird für eine angemessene Nachverdichtung ein zweites Geschoss zugelassen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das zweite Geschoss in den meisten Fällen nicht durch Aufstockung realisiert werden kann, sondern nur bei Abriss und Neubau. Dies hat damit zu tun, dass diese Gebäude häufig ein sehr hohes Sockelgeschoss haben.

Die Gebäude dürfen 2 Vollgeschosse haben und die Grundflächenzahl von 0,3, maximal aber von 180 m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 6,5 m und die Firsthöhe 10,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Damit soll ein angemessener Übergang zu den Gebäuden im WA 1 und innerhalb des WA 2 selbst geschaffen werden, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass alle Gebäude in kürzerer Zeit vergrößert werden.

WA 3:

Im WA 3 sind die Gebäude zusammengefasst, die nach dem Entwicklungskonzept im Siedlungszusammenhang und in definierten Siedlungssplittern, aber außerhalb des HQ 100 liegen. Diese Gebäude dürfen zwei Vollgeschosse haben und eine maximale Grundfläche von 200 m². Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da die hier bestehenden sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen ansonsten zu einer sehr inhomogenen Bebauung führen würden. Die Traufhöhe ist mit 6,5 m und die Firsthöhe mit 11 m über der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Reihe der Gebäude im WA 3 sind bereits höher als 11 m, sie dürfen bei Erweiterungen die vorhandenen Höhen nicht zusätzlich überschreiten. Als Ausnahme wird dies in begrenztem Maß nur bei einer energetischen Dachsanierung zugelassen.

WA 4 und WA 5:

Ins WA 4 und WA 5 sind die Gebäude einbezogen, die sich ganz oder teilweise im HQ 100 befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Seenähe, der städtebaulichen Exponiertheit und der Hochwassersituation sollen hier keine zusätzliche Bebauung und auch keine bauliche Erweiterung stattfinden. Gleichwohl soll die vorhandene Bebauung einen erweiterten Bestandsschutz erhalten. Dazu wird direkt um die Gebäude eine Baugrenze gezogen. Die zulässige Grundfläche entspricht hier der überbaubaren Grundstücksfläche. Im WA 4 befinden sich die Gebäude mit einem Vollgeschoss, im WA 5 befinden sich die Gebäude mit zwei Vollgeschossen. Trauf- und Firsthöhe werden fixiert, lediglich zur energetischen Dachsanierung dürfen die vorhandenen Höhen um maximal 40 cm überschritten werden.

WA 6

Das direkt am See stehende Haus Im Genslehorn 14 wird hinsichtlich der zugelassenen Höhenentwicklung aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt. Hier ist eine Traufhöhe von 6 m über Gelände zugelassen (+ 30 cm gegenüber dem Bestand). Die Firsthöhe beträgt im Bestand ca. 10,5 m, hier werden 40 cm für eine energetische Dachsanierung zugegeben. Die Höhen werden wegen des fehlenden Bezugs zur öffentlichen Verkehrsfläche in Metern über Normalnull festgesetzt.

Beim bisherigen Nebengebäude vom Haus Im Genslehorn 14 ist eine geringere Höhe festgesetzt, da es sich in extrem exponierter Lage befindet und den Übergang in die Landschaft gestaltet. Hier soll nur eine Umnutzung der vorhandenen Baulichkeiten ermöglicht werden.

VII.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

VII.4 Bauweise

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

Bei Doppelhäusern sind 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte dann ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung der Freibereichsgestaltung und der Nachbargrundstücke angelegt werden können. Hierbei sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten (sind der Offenlagefassung nicht beigefügt, da

es örtliche Bauvorschriften für die gesamte Insel geben wird, die auch für diesen Geltungsbereich maßgeblich sein werden).

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

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

VII.5 Bedeutung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Von zentraler Bedeutung für die Gemeinde sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Diese sind in ihrer städtebaulichen Zielsetzung und Zweckmäßigkeit grundsätzlich trennbar von den weiteren Festsetzungen.

VIII. Erschließung

VIII.1 Straßen und landwirtschaftliche Wege

Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Straßen Niederzeller Straße und Riedstraße erschlossen. Die Gebäude Niederzeller Straße 5b und 7 werden durch einen befestigten gemeindeeigenen Weg Flst. Nr. 272 ausgehend von der Niederzeller Straße erschlossen.

Der südliche Teil des Planungsgebiets wird über die Straßen Im Genslehorn und Auf der Haide erschlossen. Die Straße Im Genslehorn endet im See, die Fortsetzung des Weges nach Norden führt über das Privatgrundstück Flst. Nr. 308 und endet in einem Feldweg (ebenfalls über Privatgrundstücke).

Für die Wohnhäuser auf Grundstück Flst. Nr. 434 gibt es ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht über das südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 445 in Richtung Süden zu einem Feldweg, der an den Weg Auf der Haide anschließt.

Die gemeindeeigenen Flurstücke, auf denen der Weg Auf der Haide verläuft, haben im nördlichen Teilstück eine Breite von ca. 2,50 m, neben dem Grundstück Flst. Nr. 413/1 verbreitert er sich auf ca. 4 m und läuft dann auf einem ca. 1,20 m breiten Feldweg in Richtung der Straße Zum Sandseele. Die Straße Im Genslehorn verläuft ebenfalls zu nicht unerheblichen Teilen über Privatgrundstücke. Tatsächlich sind also die Wege breiter ausgebaut. Die nicht auf gemeindeeigenem Grundstück verlaufenden Wegeteile sind schraffiert unterlegt. Grundsätzlich werden alle Wegestücke, die für die Erschließung benötigt werden, als Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Teilweise verlaufenden die Straßen seit jeher auf dieser Fläche, sodass eine unvordenkliche Verjährung gegeben sein kann. Ansonsten wird die Gemeinde

versuchen, die Flächen einvernehmlich von den Eigentümern zu erwerben, bevor etwaige zwangsweise Möglichkeiten geprüft werden.

VIII.2 Uferweg

Ein für die Gemeinde wichtiges städtebauliches Ziel ist es, den Seeuferweg um die Insel zu erhalten. Damit soll das Seeufer an möglichst vielen Stellen für die Allgemeinheit zugänglich bleiben.

Beim Uferweg handelt es sich um einen alten Zollweg, der im Planungsgebiet ausschließlich auf Privatgrundstücken liegt. Die Abgrenzung ist teilweise kaum genau möglich, da sie über befestigte Hofflächen verläuft. Auf den Verlauf des Uferwegs wird im zeichnerischen Teil symbolisch hingewiesen.

Die Nutzung des Uferwegs für die Öffentlichkeit erfolgt derzeit über Gewohnheitsrecht. Da eine Festsetzung des Gehrechts im Bebauungsplan auch langfristig nicht umsetzbar erscheint, wird auf die Festsetzung des Uferwegs bzw. eines Gehrechts im Bebauungsplan verzichtet.

VIII.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die gestalterischen Anforderungen werden in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

VIII.4 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser entweder ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. (Hinweis Landratsamt Konstanz, Abwassertechnik)

Grundwasserstände:

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die in den jeweiligen Planungen gebührend zu berücksichtigen sind. (Hinweis Landratsamt Konstanz, Grundwasserschutz)

VIII.5 Oberirdisches Gewässer - Bodensee

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den Bodensee an (Gewässer I. Ordnung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans darf maximal bis zur Uferlinie bzw. Mittelwasserlinie (394,98 m üNN) reichen. (Anmerkung: Der Bodenseepegel Radolfzell wurde neu eingemessen. Der Pegelnullpunkt liegt nun bei 391,83 m üNN.)

Entlang des Bodenseeufers ist ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen landseits der Linie des Mittelwasserstandes zu beachten und einzuhalten. Da im Gewässer-

randstreifen, über das Bauverbot hinaus, weitere Nutzungen verboten sind (vgl. § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 WG) wird der Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan kenntlich gemacht. In den betreffenden Bereichen ist der Geltungsbereich gegenüber der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenvoranhörung zurückgenommen worden.

Entsprechend den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegen Teile des Bebauungsplanes sowohl im Überschwemmungsgebiet (HQ100) als auch im Bereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Bodensees. Somit sind die Regularien des § 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Teile des Bebauungsplans und die dort bereits vorhandene Bebauung sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner zu treffen.

Weitere Teilflächen des Bebauungsplans befinden sich im Bereich eines Extremhochwassers (HQextrem) des Bodensees und demnach in einem Risikogebiet. Nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in diesen Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Die HQextrem-Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Folgende Hinweise werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

IX. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet gelten die örtlichen Bauvorschriften, die für die ganze Insel aufgestellt worden sind.

Die vorhandene Bebauung weicht teilweise von den örtlichen Bauvorschriften ab. Sie sind – mit Ausnahmen – bei Umbauten an bestehenden Gebäuden, vor allem aber bei Ersatzbauten anzuwenden.

X. Kulturdenkmale

Im Jahr 2000 wurde die Klosterinsel Reichenau von der UNESCO in die Liste der Welterbestätten aufgenommen. Zum Welterbe Reichenau gehören nicht nur einzelne bedeutende Kulturdenkmale, sondern die gesamte Insel mit ihrer überlieferten Siedlungsstruktur. Diese Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Elementen gilt es bei zukünftigen Planungen sensibel zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet befindet sich ein Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

• Niederzeller Straße, Riedstraße (Flstnr. 0-3, 0-8634)

Wegekreuz aus rotem Sandstein in neuromanischem Stil. Mit gold-bronzierten Serienkorpus. Erstellt 1898

• Riedstraße (Flstnr. 0-8331)

Trafohäuschen, aufwendig gestaltet mit Holzverkleidung und gotisierend steilem Dach, Anf. 20.Jh.(vgl. Oberzell, Oberzeller Straße 7).

• Niederzeller Straße 5 (Flstnr. 0-8634)

Gestelztes Rebbauernhaus, erbaut 1643 (d) unter Einbeziehung von Hölzern von 1492 (d) und des Mauerwerks eines älteren Kellers. Dreizonig mit Mittelflur, seitlich Weinkeller (mit gebauchter Stütze) bzw. Stall. Der dreizonige Grundriss auch für das Wohnobergeschoß, zu einer Seite Stube und Küche, zur anderen Seite zwei Zimmer, und das Dach (stehender Stuhl mit verblatteten Kopfbändern) bestimmend. Ausstattung einschließlich Schablonenmalerei und Kachelofen überwiegend Anf. 20.Jh.

Das Haus Niederzellerstraße 5 besteht aus einem alten Teil von 1643 und einem Anbau aus den 60er Jahren. Um den denkmalschutzwürdigen Teil sichern und auch angemessen in Szene setzen zu können, wird vorgeschlagen, den 60er Jahre Teil abzureißen und durch einen mit einem ausreichenden Abstand sowohl zum Kulturdenkmal als auch zum westlich angrenzenden Grundstück vorzusehen. Damit hier kein zu großes und das Kulturdenkmal erdrückendes Gebäude entstehen kann, war von der Planerin ein entsprechend kleines Baufenster mit einer Breite von nur 7 m vorgesehen. Der Gemeinderat hat beschlossen, den Grundstückseigentümern einen größeren Spielraum zu lassen und die mögliche Baufensterbreite auf 9 m erhöht. Hier kann zwar ein zweigeschossiges, aber hinsichtlich der Grundfläche nur kleineres Gebäude vorgesehen werden.

XI. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

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

XII. Landwirtschaftliche Flächen

Nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Nach der ausdrücklichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt die Freistellung nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB auch für bereits nach § 35 BauGB bestehende Baurechte (so BVerwG, Beschl. v. 20.03.2012 – 4 BN 31/11, juris Rn 3; ebenso Brügelmann/Gierke, 109. EL Januar 2019, BauGB § 1a Rn. 175, Rn. 178; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 20.05.2003 – 4 BN 57/02, juris Rn. 27). Somit fallen auch nach § 35 BauGB bestehende Baurechte unter § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Ein Ausgleich ist damit auch insoweit auf Planungsebene nicht erforderlich. Da auch im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen für die Zulässigkeit von Vorhaben auf § 35 BauGB abzustellen ist, begründet die Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen keine zusätzlichen Baurechte. Für die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen ist ergänzend auf § 35 BauGB abzustellen. Daher sind Eingriffe durch bauliche Anlagen auf festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen bei der Vorhabenzulassung abzuhandeln. Das Verhältnis zwischen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Bauleitplanung ist in § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB ist kein Eingriff auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten; vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 17.12.1998 – 4 NB 4/97 –, juris Rn. 10: „Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB sagt als solche über die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von baulichen Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, weder positiv zulassend noch negativ ausschließend etwas Abschließendes aus.“; ähnlich EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 148a. Damit dürfte der Eingriff bei Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB nicht im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG „auf Grund“ der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sein, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen auch bei Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten ist. Jedenfalls werden auch nach der eindeutigen Rechtsprechung auch Baurechte nach § 35 BauGB von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB erfasst.

XIII. Flächenbilanz

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

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ……..... ca. 5,40 ha

davon sind:

- Allgemeines Wohngebiet ……..……..…….……..... ca. 2,15 ha
- private Grünflächen – Garten ……..……..…..... ca. 0,57 ha
- private Grünfläche im Uferbereich …… ca. 0,06 ha
- landwirtschaftliche Flächen ……...……..... ca. 2,29 ha
- Verkehrsfläche ……..…….…..... ca. 0,28 ha
- landwirtschaftliche Wege.....……..... ca. 0,03 ha

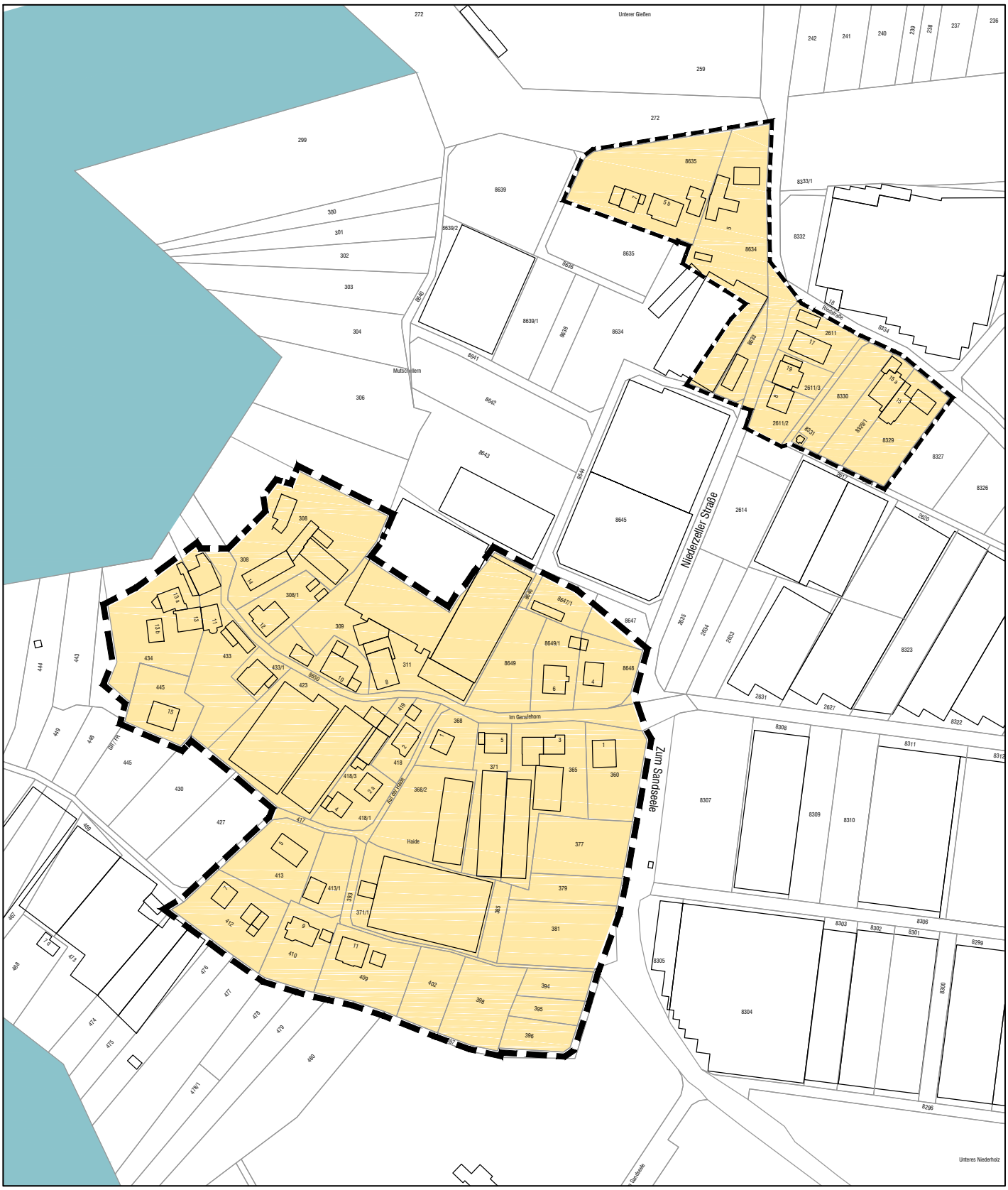
Reichenau / Gaienhofen, den 03.11.2025

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

GEMEINDE REICHENAU

Bebauungsplan "Genslehorn-Mutschellern"

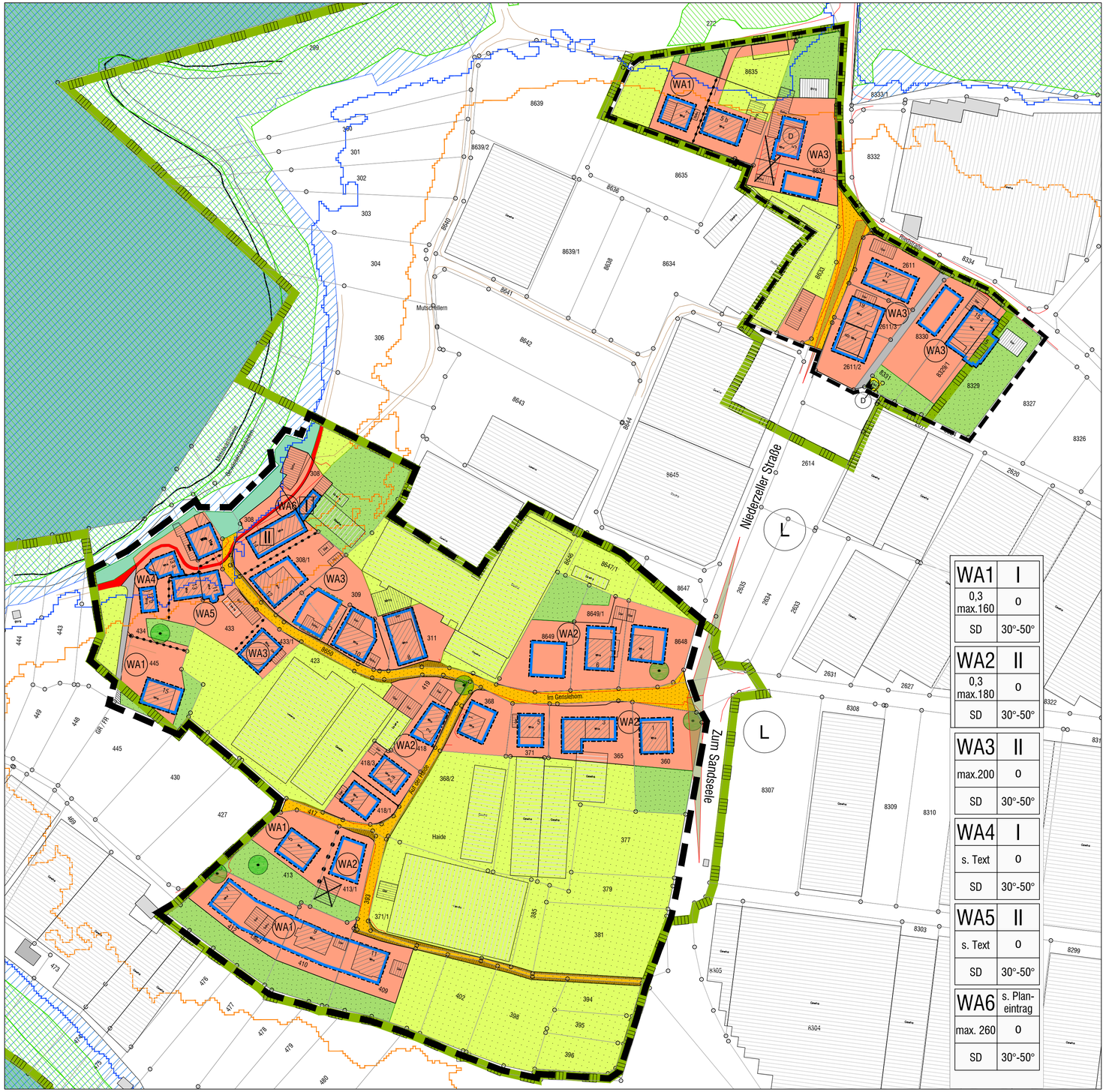
Abgrenzung des Geltungsbereichs



M 1:2500

Reichenau, den 29.01.2026

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7531.9386038
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de


WA1
WA2
WA3
WA4
WA5
WA6
Niederzeller Straße
Zum Sandseele
Im Gerslehorn
Mutschellern
Haide
Riedstraße
GR /FR
Graben
Weg
Weg bzw. Graben
Graben bzw. Weg
Graben bzw. Böschung
Graben bzw. Hecke
Graben bzw. Gehölz
Graben bzw. Gebüsch
Graben bzw. Baumreihe
Graben bzw. Feldgehölz
Graben bzw. Feldhecke
Graben bzw. Ufergehölz
Graben bzw. Ufergebüsch
Graben bzw. Ufersaum
Graben bzw. Ufervegetation
Graben bzw. Ufervegetation
Graben bzw. Ufervegetation

faktorgrün

Gemeinde Reichenau

Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Freiburg, den 03.11.2025

faktorgrün

Gemeinde Reichenau, Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“, Umweltbericht, Durchführung der 3. Offenlage

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. Anlass und Ausgangslage 1

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis 2

2.1 Rechtliche Grundlagen 2
2.2 Allgemeine Umweltziele 3
2.3 Geschützte Bereiche 5
2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 6
2.5 Prüfmethoden 10
2.6 Datenbasis 11

3. Beschreibung der Planung 12

3.1 Städtebauliche Planung 12
3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften 12
3.1.2 Wirkfaktoren der Planung 12
3.1.3 Relevanzmatrix 13
3.2 Grünordnungsplanung 14
3.2.1 Konzeption 14
3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen 14
3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug 18
3.2.4 Umweltbezogene Hinweise 18

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 20

4.1 Fläche 20
4.2 Boden 21
4.3 Wasser 23
4.4 Klima / Luft 24
4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25
4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen 25
4.5.2 Tiere / Artenschutz 26
4.6 Landschaftsbild und Erholungswert 28
4.7 Mensch 28
4.8 Kultur- und Sachgüter 29
4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche 31
4.10 Abwasser und Abfall 31
4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung 32
4.12 Wechselwirkungen 32
4.13 Störfallbetrachtung 32
4.14 Kumulation 32

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 34

5.1 Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter 34

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 36

7. Planungsalternativen 36

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 36

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 36

8. Zusammenfassung 37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan. 6
Abb. 3: Flachwasserschutzzone II des Bodenseeplans 7
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 8
Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 8
Abb. 6: Auszug aus dem Entwicklungskonzept 9

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands 10
Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen 11
Tab. 3: Relevanzmatrix 13
Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung - Nördliche Teilfläche 20
Tab. 5: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung - Südliche Teilfläche 20

Anhang

- Fotodokumentation
- Auflistung markanter Bäume
- Bestandsplan

Anlage

- Formblatt zur FFH-Vorprüfung
- Formblatt zur VSG-Vorprüfung

1. Anlass und Ausgangslage

Anlass

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, für den Bereich „Genslehorn-Mutschellern“ ganz im Westen der Insel einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass ist unter anderem ein Antrag auf Bauvorbescheid für das Grundstück Flst. Nr. 311 für die Errichtung eines Wohnhauses an der Straße „Im Genslehorn“. Das Grundstück ist derzeit mit einem Gewächshaus überbaut, das für den Neubau teilweise entfernt werden soll.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, dessen Band 1 „Siedlung und Landschaft“ am 28.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Lage des Plangebiets

Das insgesamt ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Insel im Bereich der Straßen „Zum Sandseele“ und „Niederzeller Straße“, „Im Genslehorn“ und „Auf der Haide“ sowie der „Riedstraße“ im Einmündungsbereich in die „Niederzeller Straße“ und umfasst Siedlungsflächen, Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen (vereinzelt mit Gewächshäusern / Folientunneln bestanden). Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen, getrennt durch das Landschaftsschutzgebiet. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan.

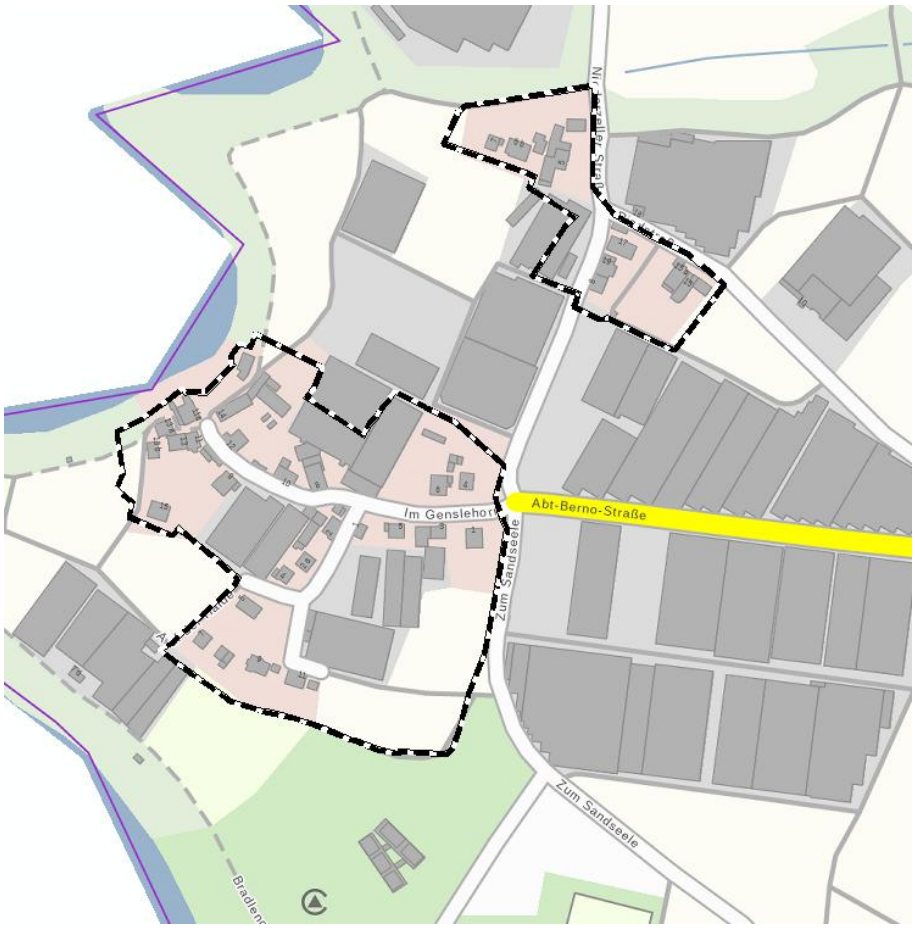


Abb. 1: Lage des Plangebietes

2. Rechtliche und planerische Vorgaben, Prüfmethoden, Datenbasis

2.1 Rechtliche Grundlagen

Umweltschützende Belange im BauGB:

Umweltprüfung

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

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

Untersuchungsumfang und -methode

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

Aus der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Fassung des Umweltbericht wurden der aus Sicht der Gemeinde erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Prüfmethoden zur Ermittlung der Umweltbelange deutlich; auf die Durchführung eines eigenständigen Scopingtermins und die Erstellung eines separaten Scopingpapiers wurde verzichtet. Die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und der Umweltbericht entsprechend ergänzt / angepasst. Gleiches gilt für im Rahmen der Offenlage eingegangene Stellungnahmen.

Eingriffsregelung nach BNatSchG und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Artenschutzrecht

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

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

2.2 Allgemeine Umweltziele

Definition

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

Vorgaben

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

Pflanzen und Tiere

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt
- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten
- Ermöglichung des Austausches zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen
- Entgegenwirken hinsichtlich Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten
- Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung

Fläche, Boden und Wasser

Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung
- Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang

Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere

- Erhalt der Böden, sodass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können
- Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, Überlassen der natürlichen Entwicklung

	Vorgaben des Wasserhaushaltgesetzes, insbesondere • Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut • Keine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands von Fließgewässern • Keine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers • Ortsnahe Versickerung / Verrieselung von Niederschlagswasser oder Einleitung in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser, sofern dem keine wasserrechtlichen / öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
Luft / Klima	Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere • Vermeidung von Emissionen • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie • Den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere • Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild; Erholungswert; Kultur- und Sachgüter	Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere • Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft • Bewahrung der Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen • Schutz und Zugänglich-Machen nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft
Mensch / Lärm	Vorgaben der DIN 18005 hinsichtlich Orientierungswerten zum Lärmschutz Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Grenzwerten zum Lärmschutz

2.3 Geschützte Bereiche

Natura2000 (§ 31 ff BNatSchG)	Im Westen grenzen im Bereich der Uferzone (Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone) Flächen des FFH-Gebiets „Bodanrück und westl. Bodensee“ und des Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“, die das Bodenseeufer umfassen, direkt an das Plangebiet an.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Das Naturschutzgebiet „Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee“ befindet sich gut 3 km östlich des Plangebiets.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Ein Nationalpark ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Ein Biosphärenreservat ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Das Plangebiet überschneidet sich im Bereich der Flurstücke 445, und 8329 mit dem Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“; ansonsten grenzt es in weiten Teilen unmittelbar an.
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Ein Naturpark ist im weiten Umfeld nicht vorhanden.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Naturdenkmäler sind im Plangebiet und dessen nahen Umfeld nicht vorhanden.
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Westlich des Plangebiets liegen z. T. die gesetzlich geschützten Biotope „Flachwasserzone Westufer Insel Reichenau“ und „Westufer Insel Reichenau“.
Wasserschutzgebiet	Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. 60 m westlich der südlichen Teilfläche liegt das „WSG TB GENSLEHORN, Reichenau (Insel)“.
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG)	Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte befinden sich im Westen der südlichen Teilfläche am Bodenseeufer und im Norden der nördlichen Teilfläche.

2.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Regionalplan

Die Gemeinde Reichenau befindet sich in der Randzone um den Verdichtungsraum des Oberzentrums Konstanz. Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee sind die bestehenden Siedlungsflächen im Plangebiet größtenteils dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan (gemäß Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg). Das Ausschlussgebiet für Rohstoffaufbau ist als Kreuzschraffierung ersichtlich; das Plangebiet (rot) wurde ergänzend dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Hinsichtlich des Schutzguts Boden sieht der Landschaftsrahmenplan (LRP) die vordringliche Sicherung als Standort für Kulturpflanzen sowie die Sicherung empfindlicher Böden gegenüber Schadstoffeintrag vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser sieht der LRP die Sicherung der Böden mit mittlerer bis sehr hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Biotope sieht der LRP die Sanierung und Aufwertung der Siedlungsbiotope vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch sieht der LRP die Sicherung unzerschnittener hochwertiger Landschaftsräume vor.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima trifft der LRP keine Aussage.

Bodenseeuferplan

Im Bodenseeuferplan ist der Bodensee angrenzend an das Plangebiet als Flachwasser-Schutzzone I dargestellt.

Abb. 3: Flachwasserschutzzonen I und II des Bodenseeplans in lila (verschiedene Farbtöne; gemäß Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg). Das Plangebiet (rot) wurde ergänzend dargestellt.

Flächennutzungsplan

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

Im nördlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nur der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt, die Bebauung im westlichen Teil liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche.

Im südlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs sind der bereits in der Entwicklungssatzung „Haide“ einbezogene Teil sowie die Bebauung am westlichen Ende der Straße „Im Genslehorn“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vier ganz im Süden des Geltungsbereichs stehenden Wohngebäude befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche. Die einzelnen innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche befindlichen Gebäude sollen im Bebauungsplan in Bauflächen eingebunden werden, um sie langfristig auch ohne Privilegierung zu sichern. Im Bebauungsplan werden alle Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die gartenbauliche Nutzung allgemein zulässig ist. Damit kann der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplan erforderlich wird.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (gemäß Homepage der Stadt Konstanz). Das Plangebiet (rot) wurde ergänzend dargestellt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die Bauflächen gemäß FNP im Plangebiet ohne Darstellung; die restliche Fläche ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend angepasst.

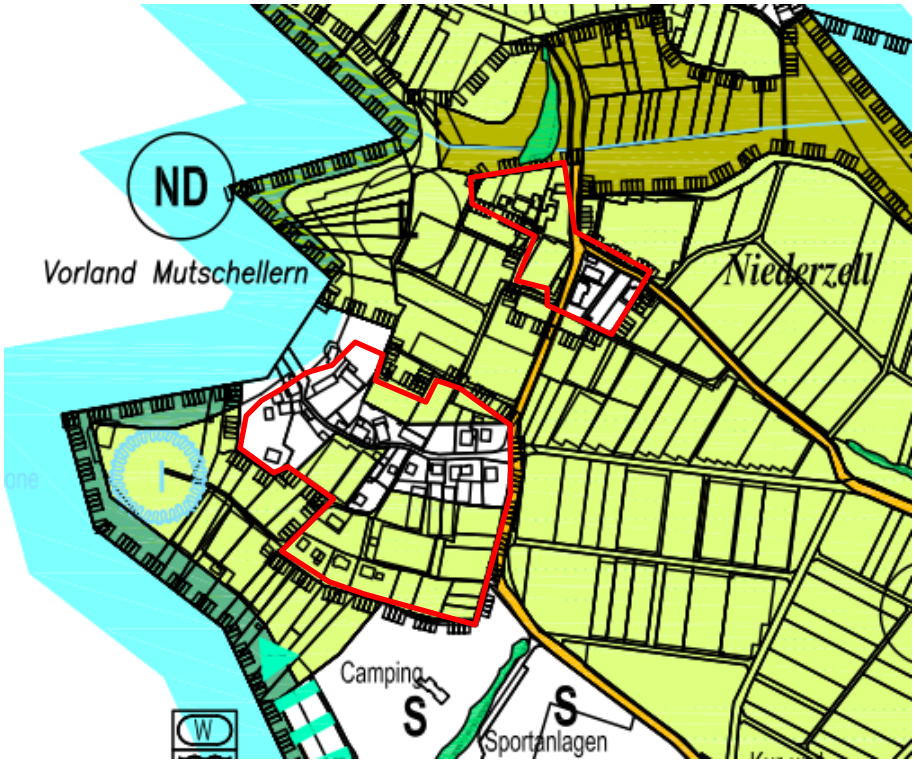


Abb. 5: Auszug aus dem Landschaftsplan (Gemeinde Reichenau). Das Plangebiet (rot) wurde ergänzend dargestellt.

Entwicklungskonzept

Band 1 „Siedlung und Landschaft“ des Entwicklungskonzepts für die Insel Reichenau, dessen Ziel es ist, eine landschaftlich und städtebaulich verträgliche Entwicklung der Insel und den Erhalt des Weltkulturerbes sicherzustellen, wurde im April 2014 nach rund siebenjähriger Planungszeit vom Gemeinderat beschlossen.

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

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist die bestehende Bebauung im Bereich „Im Genslehorn“ als Siedlungszusammenhang im Bestand dargestellt. Die Bebauung im nördlichen Teilgebiet sowie im Süden im Bereich „Auf der Haide“ ist als Siedlungssplitter dargestellt.

An der Straße „Im Genslehorn“ sind außerdem zwei Baulücken dargestellt, eine davon ist seit Aufstellung des Entwicklungskonzeptes bereits geschlossen worden (Gebäude Im Genslehorn 9).

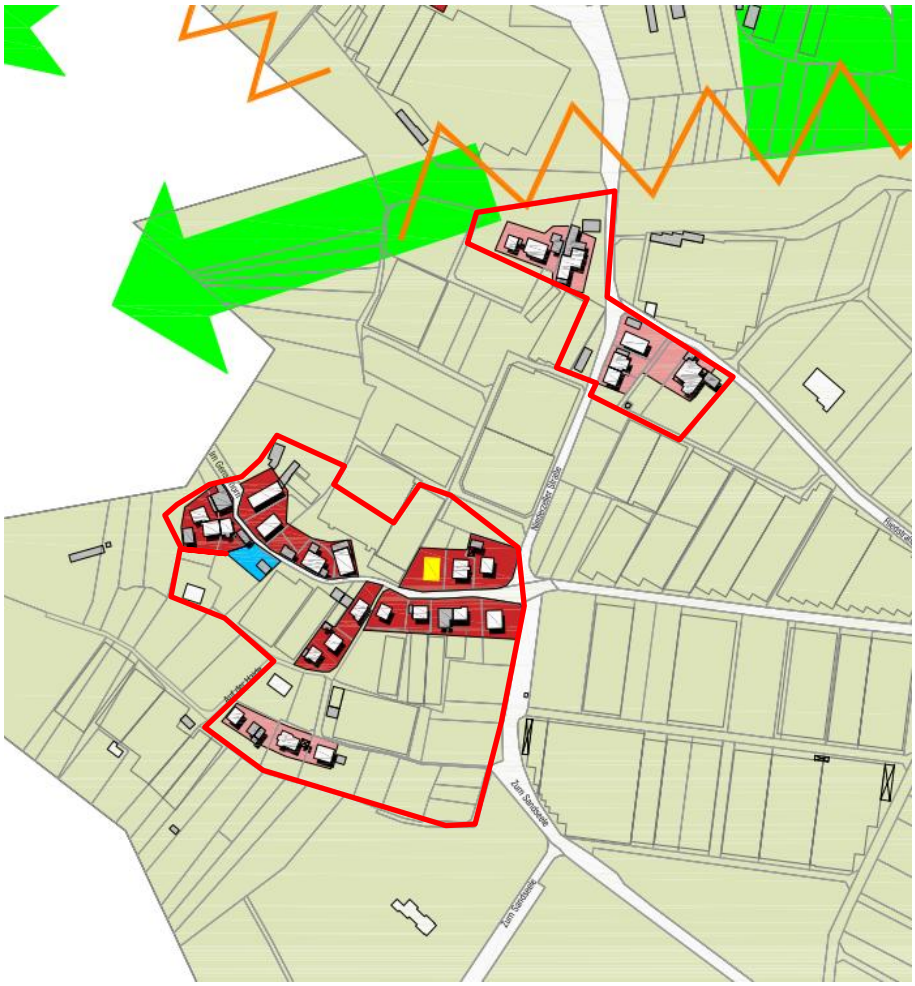


Abb. 6: Auszug aus dem Entwicklungskonzept (rot: Siedlungszusammenhang im Bestand; rosa: Siedlungssplitter; blau und gelb: Baulücken; oliv: Landwirtschaftsfläche; grüne Pfeile: wichtige Sicht- und Grünverbindungen zum See). Das Plangebiet (rot) wurde ergänzend dargestellt.

Hinsichtlich Natur und Landschaft gibt es im Norden randlich eine Überschneidung des Plangebiets mit dem Entwicklungsziel „Uferzone“, im Westen am Bodenseeufer mit dem Entwicklungsziel „Ried / naturnahe Ufervegetation“.

Außerdem befinden sich an mehreren Orten Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, die mit dem Entwicklungsziel des Freiland-Gemüseanbaus hinsichtlich der Landwirtschaft verbunden sind. Im Südosten des nördlichen Teilgebietes haben die landwirtschaftlichen Flächen das Entwicklungsziel mit dem Schwerpunkt des Gewächshausbaus.

Bestehende Bebauungspläne

Für einen Teil des Plangebiets wurde 1998 die Entwicklungssatzung „Haide“ beschlossen. Aufgrund eines Ausfertigungsmangels, der einen beachtlichen Fehler begründet, ist der Plan jedoch nicht gültig.

2.5 Prüfmethoden

Allgemein

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden. Für die Ermittlung und Bewertung der Bestandssituation und der zu erwartenden Umweltauswirkungen werden eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie weitere bestehende Unterlagen herangezogen (s. hierzu auch Kap. 2.6).

Anwendung der Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Verbindliche Vorgaben zu Prüfmethoden in der Eingriffsregelung sind im BauGB nicht enthalten. Im Rahmen dieses Umweltberichts erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs für die verschiedenen Schutzgüter verbal-argumentativ.

Bewertung des Ist-Zustands

Die Bewertung der aktuellen Leistungs- / Funktionsfähigkeit der Schutzgüter wird mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt:

Tab. 1: Wertungsstufen bei der Beurteilung des Ist-Zustands

Leistung / Funktion	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Zur besseren Übersicht wird bei den Beschreibungen zum Ist-Zustand des jeweiligen Schutzguts / Themenfeldes zur Darstellung der Bewertung des Ist-Zustandes folgendes Symbol verwendet:

➔ Bewertung des Ist-Zustandes

Bewertung der prognostizierten Auswirkungen

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt wird ebenfalls mittels einer fünfstufigen Skala durchgeführt.

Die Bewertung der nachteiligen Auswirkungen ist bei den von der Eingriffsregelung erfassten natürlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Land-

schaftsbild) regelmäßig mit der Eingriffsbewertung verknüpft. Bei der Eingriffsbewertung wird untersucht, ob die aufgrund der Planung zulässigen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die fünf Bewertungsstufen der Umweltverträglichkeitsprüfung und die zwei Bewertungsstufen der Eingriffsregelung werden wie folgt einander zugeordnet, wobei der Übergang von „unerheblichen“ zu „erheblichen Beeinträchtigungen“ im Einzelfall schutzgutbezogen zu begründen ist:

Tab. 2: Bewertungsstufen bei der Beurteilung von nachteiligen Auswirkungen

Bewertung von nachteiligen Auswirkungen	keine/ sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Eingriffsbewertung	unerheblich		erheblich		

In der Umweltprüfung sind bei der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auch die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter darzustellen.

Zur besseren Übersicht werden bei den Texten zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen folgende Symbole verwendet:

▶ erhebliche Beeinträchtigung
▷ unerhebliche (oder keine) Beeinträchtigung
+ positive Auswirkung

2.6 Datenbasis

Verwendete Daten

Zusätzlich zu den in Kap. 2.4 behandelten übergeordneten und kommunalen Planungen bilden die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen die Grundlage für Bestands- und Eingriffsbewertung:

- Entwurf des Bebauungsplans (textlich und zeichnerisch) zur 2. Offenlage (Stadtplanung Nocke)
- Eigene Biotoptypenkartierung und Übersichtsbegehungen bzgl. Baumbestand und sonstigen Beobachtungen (27.05.2021)
- Bodenkarte 1:50.000 (BK50)
- Hydrogeologische Karte 1:50.000 (HK50)
- Pegelmessung Bodensee (Pegel Konstanz)
- Klimadaten zur Insel Reichenau
- Emissionskataster
- Weitere abrufbare Informationen des Daten- und Kartendienstes der LUBW zu Schutzgebieten (Verordnungen), Hochwasserschutz (Überflutungsflächen) sowie Solarpotenzial (Potenzialatlas Erneuerbare Energien für Baden-Württemberg)
- Stellungnahmen aus Frühzeitiger Beteiligung sowie Offenlage

3. Beschreibung der Planung

3.1 Städtebauliche Planung

3.1.1 Ziele und umweltrelevante Festsetzungen / Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes verträgliche bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Im vorliegenden Plangebiet bedeutet dies zum einen, dass der vorliegende Siedlungscharakter gesichert wird und Erweiterungen der bestehenden Bebauung verträglich vorgenommen werden. Im Bebauungsplan wird hierzu die bestehende Bebauung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In WA1, WA2 und WA3 beträgt die GRZ 0,3, wobei jeweils auch die maximal zulässige Grundfläche in qm festgesetzt wird. In WA4 und WA5 entspricht die zulässige Grundfläche dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baufenster bei bestehenden Gebäuden sind prinzipiell jeweils so dimensioniert, dass der Bestand gesichert ist und moderate Erweiterungen möglich sind. Ausnahmen stellen die Gebäude Im Genslehorn 11, 11a, 13, 13a und 13b dar (WA4 sowie WA5), die sich ganz oder teilweise im HQ_{100} befinden und deren Baufenster daher direkt an den bestehenden Gebäudekanten verlaufen, und das Gebäude Niederzeller Straße 5, bei dem zwei getrennte Baufenster das Bestandsgebäude überlagern (vor allem aus Gründen des Denkmalschutzes). Zudem befinden sich in der Riedstraße (Flst. 8330) und in der Straße Zum Genslehorn (Flst. 8649) noch unbebaute Baufenster. Zwischen den Gebäuden Im Genslehorn 10 und 12 befindet sich ein Schuppen, bei dem ein Neubau als Wohnhaus zulässig wäre. Bei diesen Fällen handelt es sich um unbebaute Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, d. h., es besteht bereits ein Baurecht.

Zudem werden als Gartengrundstück genutzte und von den Hauptgebäuden abgesetzte Flächen entsprechend ihrer Nutzung / gemäß privaten Stellungnahmen als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Um das Siedlungsbild zu wahren, enthalten die Festsetzungen entsprechende Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

3.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Baubedingt

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

Anlagebedingt

An der bisherigen Nutzung wird weitgehend festgehalten. Die Unterteilung zwischen Flächen für die Landwirtschaft, privaten Grünflächen und Siedlungsbereichen wird anhand der tatsächlichen Nutzung angepasst. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung neuer Gebäude können anlagebedingt Auswirkungen aufgrund des Wirkfaktors „Flächeninanspruchnahme“ auftreten.

Betriebsbedingt

Durch die Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Errichtung zwei bis drei neuer Gebäude können betriebsbedingt Auswirkungen aufgrund der Wirkfaktoren „Schallemissionen“ und „Lichtemissionen“ auftreten.

3.1.3 Relevanzmatrix

Um gemäß dem Prinzip der Angemessenheit nicht alle denkbaren, sondern nur die relevanten Wirkungen vertieft zu untersuchen, erfolgt eine Relevanzeinschätzung. In der nachfolgenden Relevanzmatrix erfolgt eine Voruntersuchung der Wirkfaktoren hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Mögliche Auswirkungen von Wirkfaktoren auf Schutzgüter werden identifiziert und dann wie folgt unterschieden:

(■) Erhebliche nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen werden weitergehend geprüft.

(□) Nachteilige Auswirkungen können nach fachlicher Ersteinschätzung nicht ausgeschlossen werden. Sie verbleiben jedoch mit hinreichender Gewissheit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle oder werden durch regelmäßig anzuwendende Maßnahmen bereits frühzeitig vermieden. Weitergehende Prüfungen sind nicht erforderlich und werden nicht vorgenommen.

(-) keine Auswirkungen oder Auswirkungen irrelevant

Tab. 3: Relevanzmatrix

		Boden	Wasser	Klima, Luft	Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt	Landschafts-bild / Erholung	Mensch - Wohnen	Kultur- / Sachgüter
Baubedingt								
	Beseitigung von Vegetation	-	□	□	■	■	-	-
	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen	■	■	□	■	□	-	■
	Luftschadstoffemissionen (inkl. Stäube)	□	□	■	□	-	□	-
	Erschütterungen	-	-	-	□	-	□	-
	Schallemissionen (Lärm)	-	-	-	□	□	□	-
Anlagebedingt								
	Flächeninanspruchnahme	■	■	■	■	■	-	■
Betriebsbedingt								
	Schallemissionen durch das Vorhaben	-	-	-	□	□	■	-
	Lichtemissionen	-	-	-	■	-	□	-

3.2 Grünordnungsplanung

3.2.1 Konzeption

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

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen und umweltbezogene Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

3.2.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Formulierungsvorschlag:

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

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

Begründung:

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten dienen der Eigenversorgung mit Zierpflanzen, Gemüse und Obst sowie der Erholung der Anwohner. Während sich gärtnerisch genutzte / nutzbare Flächen im direkten Umfeld der Hauptgebäude innerhalb des WA befinden, befinden sich die festgesetzten privaten Grünflächen, Zweckbestimmung Garten, in abgesetzter Lage zu den Hauptgebäuden. Für diese Grünflächen mit Zweckbestimmung Garten wird ein überwiegend begrünter Zustand angestrebt, sodass zwar gewisse bauliche Anlagen wie Wege, kleinere Sitzplätze, Pergolen, Kleingewächshäuser, Spielgeräte etc., die für eine Nutzung gemäß obiger Definition notwendig bzw. zweckdienlich sind, zulässig sind, diese jedoch auf maximal 10 % bzw. maximal 50 qm der als private Grünflächen festgesetzten Flurstücksgröße beschränkt sind.

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

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

Formulierungsvorschlag:

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

Zulässig ist die Anlage von Grünflächen, Wiesenflächen und Gärten.

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

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

Begründung:

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Uferzone dienen dem Schutz der Uferzone (Schutzzone I gemäß Bodenseeuferplan) sowie dem Erhalt wertgebender Sichtbezüge zum See und den gegenüberliegenden Ufern. Zudem befindet sich die private Grünfläche, Zweckbestimmung Uferzone, großflächig im Bereich des HQ_{100}, wodurch ebenfalls ein höherer Schutz der Fläche gerechtfertigt ist.

Ausgeschlossen werden sollen Handlungen, die den genannten Zielen zuwiderlaufen könnten. Insbesondere können Sichtbeziehungen durch große Hecken, aber auch geschotterte Flächen, gestört werden. Letztere stellen zudem ein Habitat dar, welches kaum durch Arten besiedelt werden kann, insbesondere nicht durch die eher feuchte Bedingungen benötigende Arten der Uferzone. Das Ausbringen gebietsfremder Arten kann die Integrität der angrenzenden Schutzgebiete stören, indem heimische Arten verdrängt werden.

Innerhalb der Uferzone stattfindende Landwirtschaft ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erwünscht. Allerdings würde ein vollständiger Ausschluss einer landwirtschaftlichen Nutzung diejenigen Landwirte / Gärtner erheblich treffen, die auf eine Bewirtschaftung der bestehenden Flächen angewiesen sind. Ein vollständiger Ausschluss landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt daher nicht; allerdings wird er auf die Flächen beschränkt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auch bereits entsprechend bewirtschaftet werden, sodass der Bestand zwar gesichert wird, jedoch keine weitere Umwandlung von Uferflächen in Landwirtschaftsflächen zulässig ist. Da die Errichtung von Gebäuden jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Ufers und Gefährdung des Bodensees bedeuten würde, wird eine Bebauung ausgeschlossen.

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

Wasserdurchlässige Beläge

Formulierungsvorschlag:

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.

Begründung:

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB dient die Begrenzung der Flächenversieglungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Dacheindeckung

Formulierungsvorschlag:

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

Begründung:

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

Außenbeleuchtung

Formulierungsvorschlag:

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. Eine Ausstrahlung Richtung See ist nicht zulässig. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ und an Offenland. Die vorgeschriebene Art der Beleuchtung soll dem Schutz von Insekten und Vögeln dienen, die sich nachts anhand von natürlichen Lichtquellen (Mond, Sterne) orientieren und die durch künstliche (kaltweiße) Beleuchtung orientierungslos werden bzw. bis zur Erschöpfung um die Lichtquelle fliegen.

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

Formulierungsvorschlag:

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

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

Für alle Ersatzpflanzungen gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu 5 Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, BE-Flächen etc.) zugelassen sind.

Begründung:

Da es auf der Insel Reichenau keine Waldflächen gibt, finden sich flächige zw. größere Gehölzbereiche vorwiegend in Form von Ufergehölzen und in parkartig gestalteten Gartenanlagen. An der Hochwart finden sich zudem einige Obstbaumbestände. Prägend für das typische Landschafts- bzw. Ortsbild der Reichenau sind daher die Einzelbäume im Bereich der Siedlungsflächen, wobei sich sowohl Obstgehölze und heimische Laubbäume (teilweise in Sorten) als auch Ziergehölze (Laub- und Nadelbäume) finden. Gerade großkronige Bäume nehmen für das Landschaftsbild eine wichtige Rolle ein und dienen oftmals auch als Orientierungsmarken. Derartige Bäume sollen daher zum Erhalt des typischen Landschaftsbildes festgesetzt werden. Als „typisch für das Landschaftsbild“ werden i. d. R. zum einen standortgerechte, heimische Baumarten gezählt und zum anderen Obstbäume, die seit jeher durch die Bewohner genutzt wurden und werden. Abweichend hiervon sollen neben zwei Birnen, zwei Walnussbäumen und einer Stieleiche im vorliegenden Fall auch eine Roteiche und eine Zeder zum Erhalt festgesetzt werden, die zwar nicht als Insel-typisch anzusehen sind, im vorliegenden Fall das Landschaftsbild aufgrund ihrer Erscheinung jedoch derart prägen, dass eine Erhaltungsfestsetzung gerechtfertigt erscheint. Roteiche und Zeder befinden sich auf zwei Grundstücken beidseitig in der Straße Im Genslehorn am Anfang des Plangebiets. Sowohl von Westen als auch von Norden und Süden kommend sind sie sichtbar und stehen gleichsam als Torwächter an der Einmündung in die Straße Im Genslehorn.

Die Vorgaben zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Pflege sind für einen langfristigen Erhalt der festgesetzten Bäume notwendig; die Vorgabe zur Ersatzpflanzung vergleichbarer Gehölze, d. h. standortgerechte, heimische Laubhölzer oder Obstbäume, bei Abgang der zum Erhalt festgesetzten Bäume sichert das typische Landschaftsbild langfristig. Die Festsetzung zur Abweichung bei den Ersatzpflanzungen für abgegangene, zum Erhalt festgesetzte Bäume ermöglicht den privaten Grundstückbesitzern (alle zum Erhalt festgesetzten Bäume befinden sich auf Privatgärten), auf ggf. geänderte Bedingungen in den Privatgärten / privaten Grünflächen zu reagieren.

Im vorliegenden Fall kann diese Abweichung toleriert werden, da es sich um Einzelbäume handelt, die jeweils einen bestimmten Teilbereich des Plangebiets prägen; es liegt jedoch kein geordnetes Pflanzregime zu Grunde, welches durch eine Abweichung erheblich beeinträchtigt werden könnte (was bspw. bei einer einheitlich geordneten Baumreihe entlang einer Straße der Fall wäre). Die Prägung des jeweiligen Teilbereichs durch die Einzelbäume ergibt sich auch noch bei einer kleinräumigen Verschiebung innerhalb des jeweiligen Grundstücks.

3.2.3 Örtliche Bebauungsvorschriften mit Umweltbezug

Da der Gemeinderat für die gesamte Insel separat eine Satzung zu örtlichen Bauvorschriften beschlossen hat, werden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

3.2.4 Umweltbezogene Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bodenschutz

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

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

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

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

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

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

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

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

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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

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

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

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

Archäologische Denkmalpflege

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn aller Erdarbeiten frühzeitig, mindestens jedoch 14 Tage vor Beginn der eigentlichen Bau- und Baggerarbeiten, dem Landesamt für Denkmalpflege am Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Gaienhofen-Hemmenhofen, Fischersteig 9 (Tel.: 07735/93777114; E-mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

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.

Landwirtschaftliche Flächen

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

Gewässerschutz

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen.

Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen. Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 wurde das WHG geändert. Mit dem neuen § 78c wurden neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten festgelegt.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

4.1 Fläche

Flächenbilanz

Die derzeitigen und künftigen Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen sind in den nachfolgenden Tabellen gegenübergestellt, jeweils separat ersichtlich für die beiden Teilflächen des Plangebiets (Abweichungen rundungsbedingt).

Tab. 4: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung - Nördliche Teilfläche (rundungsbedingte Differenzen)

Bisherige Nutzung		**Zukünftige Nutzung**	
Gartenflächen	0,52 ha	Grünflächen	0,18 ha
Infrastruktur-, Hof- und Gebäudeflächen *(ohne LW-Gebäude / -Infrastruktur)*	0,33 ha	Allgemeines Wohngebiet (inkl. Versorgungsfläche)	0,63 ha
		Verkehrsflächen	0,07 ha
Landwirtschaftsflächen (inkl. LW-Gebäude / -infrastruktur)	0,19 ha	Landwirtschaftsflächen	0,15 ha
	1,04 ha		1,03 ha

Tab. 5: Flächenbilanz der bisherigen und zukünftigen Nutzung - Südliche Teilfläche

Bisherige Nutzung		**Zukünftige Nutzung**	
Gartenflächen	1,31 ha	Grünflächen	0,45 ha
Infrastruktur-, Hof- und Gebäudeflächen *(ohne LW-Gebäude / -Infrastruktur)*	1,06 ha	Allgemeines Wohngebiet	1,52 ha
		Verkehrsflächen	0,24 ha
Landwirtschaftsflächen (inkl. LW-Gebäude / -infrastruktur)	1,98 ha	Landwirtschaftsflächen	2,14 ha
	4,35 ha		4,35 ha

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

In Folge des Bebauungsplans werden die bisherigen Nutzungen überwiegend rechtlich gesichert und die Flächen den entsprechenden Nutzungen der BauNVO zugeordnet.

Aufgrund der Festsetzungen verschieben sich nominell Anteile der verschiedenen Flächennutzungen (s. Tab. 4 und Tab. 5). Allerdings ist dabei folgendes zu beachten:

Das Allgemeine Wohngebiet beinhaltet auch gärtnerisch genutzte Freiflächen der Baugrundstücke. Daher nimmt das WA mehr Fläche ein als die Infrastruktur-, Hof- und Gebäudeflächen im Ausgangszustand. Der Anteil der festgesetzten Grünflächen ist dementsprechend kleiner als die Gartenflächen im Ausgangszustand, die sich nun teilweise im WA befinden, aber weiterhin als Gartenflächen genutzt werden.

Insgesamt ergeben sich keine relevanten Änderungen in der Flächennutzung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Ausweisung unbebauten Baufenster(-teile) lediglich dort, wo eine weitere Bebauung gemäß § 34 BauGB bereits zulässig wäre

Keine Ausweisung neuer Verkehrsflächen

Fazit

Die Planung ergibt keinen wesentlich höheren Flächenverbrauch; allerdings erfolgt auch keine höhere Ausnutzung der bereits für Wohnzwecke genutzten Bereiche als bisher.

4.2 Boden

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Bodenfunktionen</u>

In den bebauten Bereichen des Plangebiets sowie den diese umgebenden Flächen befinden sich gemäß der Bodenkarte 1:50‘000 (BK50) Böden des Siedlungsbereichs.

Im Bereich der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen findet sich überwiegend der Bodentyp „Kalkhaltiger Hortisol aus Geschiebemergel“ (U161) sowie z.T. „Kalkhaltiger Parabraunerde-Hortisol („U162“)“ mit folgender Wertigkeit:

Bodenfunktion	**U161**	**U162**
Standort für naturnahe Vegetation	Nicht relevant	Nicht relevant
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel bis hoch (2.5)	Mittel (2.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Mittel bis hoch (2.5)	Sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Hoch (3.0)	Mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	**2.67**	**2.83**

Die vorliegenden Bodentypen haben somit gesamthaft eine hohe Wertigkeit.

➔ Die versiegelten Böden im Plangebiet verfügen über keine Funktionserfüllung mehr, die veränderten Böden (bspw. in Folge von Umlagerung, Verdichtung etc.) in den privaten Grünflächen über eine sehr geringe Funktionserfüllung und die landwirtschaftlichen Nutzflächen über einer hohe Funktionserfüllung.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

➔ Das Plangebiet ist hinsichtlich Altlasten ohne Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Der überwiegende Teil der vorgesehenen Baufenster sichert bereits bestehende Haupt- und Wirtschaftsgebäude und ermöglicht geringfügige Erweiterungen. Die dadurch möglichen zusätzlichen Versiegelungen sind flächenmäßig jedoch gering und beschränken sich überwiegend auf bereits beeinträchtigte Böden (Versiegelung, Bodenumlagerungen etc.), sodass hierdurch hervorgerufene Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle verbleiben.

Neben dieser baurechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung weist der Bebauungsplan zudem bislang noch unbebaute Baufenster(-teile) aus. Diese Neuversiegelung stellt zwar grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts dar. Allerdings handelt es sich um Bereiche, für den bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht, sodass es sich um keinen auszugleichenden Eingriff handelt.

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

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

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

Soweit auf den Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) Eingriffe zulässig sind, begründet dies keinen Ausgleichsbedarf nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dürfte auch bei der Zulassung (privilegierter) landwirtschaftlicher Anlagen im Bereich festgesetzter landwirtschaftlicher Flächen auf Ebene der Vorhabenzulassung abzuarbeiten sein. Jedenfalls ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies gilt auch für Baurechte nach § 35 BauGB.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung

Bei Berücksichtigung der rechtlichen und fachlichen Vorgaben sowie der guten fachlichen Praxis (vgl. die Hinweise zum Bodenschutz im Anschluss an die planungsrechtlichen Festsetzungen) werden erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen vermieden.

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.3 Wasser

Bestandsdarstellung / -bewertung

Grundwasser

Gemäß der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 (HK50) liegen im Plangebiet Glazialsedimente (Fluvioglaziale Kiese und Sande im Alpenvorland) und am Bodenseeufer Beckensedimente des Rheingletschers (Tone, Schluffe, Feinsande und Diamikte) vor. Diese führen zu engen Wechsellagerungen zwischen Grundwasserleitern und Grundwassergeringleitern.

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

➔ Hinsichtlich des Grundwassers ist das Plangebiet von mittlerer Wertigkeit.

Oberflächengewässer

Im Westen umfasst das Plangebiet einen kleinen Teil des Ufers des Bodensees.

➔ Hinsichtlich der Oberflächengewässer ist das Plangebiet von mittlerer Wertigkeit.

Hochwasser / Überflutungsflächen

Im Westen der südlichen Teilfläche am Bodenseeufer und im Norden der nördlichen Teilfläche befinden sich Überflutungsflächen (HQ_{100}) der Hochwassergefahrenkarte.

➔ Das Plangebiet ist mittlerer Bedeutung für den Hochwasserschutz.

Quell- / Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich weder Quell- noch Wasserschutzgebiete.

➔ Das Plangebiet ist ohne Bedeutung hinsichtlich Quell- / Wasserschutzgebiete.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Grundwasser

Da der Bebauungsplan vorwiegend nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Ebenso ist auch die Auswirkung in den noch unbebauten Baufenster(-teilen) zu bewerten, obwohl durch eine Versiegelung der Fläche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung auftreten.

Diese sind allerdings als unerheblich einzuschätzen, da es sich zum einen um vergleichsweise kleine Flächen handelt, auf denen zum anderen bereits Baurechte bestehen.

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

▷ unerhebliche Beeinträchtigung

Oberflächengewässer

Der Bodensee und dessen Gewässerrandstreifen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Der Gewässerrandstreifen (5 m landeinwärts ab der Mittelwasserlinie) wird nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Dort gelten die gesetzlichen Vorschriften des § 38 WHG und § 29 WG. In Folge des Bebauungsplans ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf den Bodensee zu rechnen.

▷ keine Beeinträchtigung

Hochwasser / Überflutungsflächen

Im HQ_{100}-Bereich sind bei Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, wovon ausgegangen wird, keine Auswirkungen zu erwarten. Im Bereich des HQ_{extrem} sind die gesetzlichen Vorgaben zur Eigenvorsorge zu beachten. Beide Anschlagslinien sind in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen.

▷ keine Beeinträchtigung

Quell- / Wasserschutzgebiete

Von der Planung nicht betroffen.

▷ keine Beeinträchtigung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung

Festsetzung der Uferzone, soweit innerhalb des Plangebiets, als private Grünfläche mit entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung

Interne Ausgleichmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.4 Klima / Luft

Bestandsdarstellung / -bewertung

Der Bodensee hat eine ausgleichende Wirkung auf das Klima der Insel Reichenau. Dadurch werden die Temperaturunterschiede zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht abgemildert. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 9 - 10°C. Im Winterhalbjahr liegt die durchschnittliche Temperatur bei 3 - 4°C, im Sommerhalbjahr bei 14 - 15°C. Die Winter sind vergleichsweise mild und niederschlagsarm. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm.

Im Plangebiet herrschen, wie auf der gesamten Insel, südwestliche bis westliche Winde vor.

➔ Aufgrund der lockeren Bebauung des Plangebiets und teilweiser Nutzung als Landwirtschafts- und Grünflächen verfügt das Plangebiet hinsichtlich des Lokalklimas über eine mittlere Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Da der Bebauungsplan nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung zulässt, verbleiben die Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Veränderungen von Luftleitbahnen sind nicht zu befürchten. *<u>Hinweis:</u>* *Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die entsprechend als Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt werden. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung ist mit Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen.*
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Interne Ausgleichsmaßnahmen	Nicht notwendig.
Fazit	Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine erheblichen Auswirkungen gegeben.

4.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.5.1 Pflanzen und Biotoptypen

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Biotoptypen (-komplexe)</u>

Auf knapp 60 % der Plangebietsfläche befinden sich Bereiche der dörflichen Siedlung. Wohn- und Nebengebäude machen davon knapp ein Fünftel der Fläche aus; hinzukommen (teil-)versiegelte Höfe, Stell- und Lagerplätze sowie Zier- und Nutzgärten. In Randbereichen und an selten genutzten Stellen findet sich Ruderal- / Spontanvegetation.

Knapp 30% der Flächenanteile sind Grünland bzw. mit Gewächshäusern bestanden; knapp 13 % des Plangebiets werden für den Freilandgemüseanbau verwendet.

An asphaltierten Flächen finden sich Straßen und befestigte Hofflächen.

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

➔ Die (teil-)versiegelten Flächen verfügen über keine oder nur eine sehr geringe Wertigkeit, da ein Pflanzenwachstum nicht oder nur in einem sehr untergeordneten Maße möglich ist.

Auch die landwirtschaftlichen Flächen verfügen nur über eine sehr geringe Wertigkeit.

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

	Pflanzenarten von besonderer Bedeutung Im angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop „Westufer Insel Reichenau“ kommt auf den verschiedenen Teilflächen auch das nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte und laut Roter Liste Baden-Württemberg vom Aussterben bedrohte Bodensee-Vergissmeinnicht (*Myosotis rehsteineri*) vor. Weitere nach Roter Liste auf der Vorwarnliste gelistete, gefährdete bis vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten wie die Späte Gelbsegge (*Carex viridula*) oder die Strand-Schmiele (*Deschampsia rhenana*) kommen ebenfalls in dem Biotop vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet selbst kann aufgrund der bestehenden Nutzungen in den Grünflächen des Plangebiets jedoch ausgeschlossen werden. ➔ Hinsichtlich der Pflanzenarten von besonderer Bedeutung ist das Bodenseeufer angrenzend zum Plangebiet von hoher Bedeutung. Das Plangebiet selbst ist dagegen ohne Bedeutung.
Darstellung und Bewertung der Auswirkungen	Bei Erweiterungen der bestehenden Bebauung sowie der Errichtung von Gebäuden in den unbebauten Baufenster(-teilen) kann es durch die Beseitigung von Vegetation und Flächeninanspruchnahme zu Beeinträchtigungen kommen. Dies betrifft jedoch vorwiegend sehr gering- und geringwertige Biotoptypen. Während Bautätigkeiten ergeben sich in geringem Umfang Emissionen durch Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung. ▷ Hierdurch ergeben sich lediglich unerhebliche Beeinträchtigungen, zumal für die zulässigen Neubauten bereits ein Baurecht gemäß § 34 BauGB besteht. Landschaftsbildprägende Bäume mit Habitatpotenzial werden zum Erhalt festgesetzt und somit nachhaltig gesichert. **+** positive Auswirkungen
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	Erhalt landschaftsbildprägender Bäume mit Habitatpotenzial Festsetzung der Uferzone, soweit innerhalb des Plangebiets (und damit außerhalb der Schutzgebiete) gelegen als private Grünfläche mit entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung
Interne Ausgleichsmaßnahmen	Nicht erforderlich.
Fazit	Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotoptypen sind nicht gegeben.

4.5.2 Tiere / Artenschutz

Bestandsdarstellung / -bewertung

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

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

Für das Vorkommen sonstiger Tierarten des Anhangs IV im Plangebiet selbst gibt es auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und Habitatstrukturen bzw. der intensiven landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung keine Hinweise.

Europäische Vogelarten:

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant. Es ist davon auszugehen, dass in den vorhandenen Nutz- und Ziergärten allgemein verbreitete, typische Vertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen sind. Besonders interessante Habitate stellen die größeren Gehölze dar.

➔ Hinsichtlich des Schutzguts Tiere und der Arten des besonderen Artenschutzes ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Bebauung, die erhebliche Beeinträchtigungen für die oben genannten Arten des Anhangs IV sowie die Artengruppe der Vögel erwarten lassen würden.

Die noch nicht mit Hauptgebäuden bebauten Baufenster, für die auch bereits ein Baurecht besteht, befinden sich auf bereits überwiegend versiegelten oder mit Nebenanlagen bebauten Flächen, die nur über ein sehr geringes Habitatpotenzial verfügen. Die Erweiterung der bestehenden Bebauung findet nur in sehr geringem Umfang statt und betrifft Bereiche, die allenfalls häufig verbreiteten Vogelarten als Nahrungshabitat dienen könnten. Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen baulichen Erweiterungen und Neubauten sind auch keine Störungen zu erwarten, die sich erheblich auf potenzielle Lebensstätten auswirken. Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Folge einer Bebauung ist daher nicht anzunehmen.

▷ keine Beeinträchtigung / kein Eintreten von Verbotstatbeständen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen / erheblicher Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Festsetzung des Uferbereichs als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone und entsprechenden Nutzungs- / Gestaltungseinschränkungen
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Vögel
- Rodungsverbot von Gehölzen zw. 1. März und 30. September

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Nicht erforderlich

Fazit	Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere sowie ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen sind nicht gegeben.

4.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Bestandsdarstellung / -bewertung

Landschaftsbild

Das Plangebiet, welches von landwirtschaftlichen Flächen, großflächig auch mit Gewächshäusern bestanden, im Norden, Osten und Süden sowie dem See im Westen umgeben ist, verfügt über das typische Ortsbild der Reichenau mit einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden innerhalb und im Umfeld von landwirtschaftlichen Flächen. Vereinzelt finden sich landschaftsbildprägende Einzelbäume.

➔ Das Plangebiet verfügt über eine mittlere Wertigkeit.

Erholungswert

Erholungsrelevante Einrichtungen befindet sich keine im Plangebiet. Ein öffentlicher Seezugang ist ebenfalls nicht gegeben. Der Seeuferweg führt im Plangebiet am Bodenseeufer entlang. Auch der Bodenseeradweg führt durch das Plangebiet. Damit sind zwei wichtige Wegeverbindungen für die Erholung vorhanden.

➔ Hinsichtlich des Erholungswerts ist das Plangebiet von hoher Bedeutung.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Die Planung sichert den Bestand und lässt Erweiterungen nur so weit zu, wie dies hinsichtlich des Landschaftsbilds verträglich ist.

Die Vorgaben des Entwicklungskonzeptes zum Plangebiet werden berücksichtigt.

+ Es ergeben sich positive Auswirkungen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Erhalt landschaftsbildprägender Bäume mit Habitatpotenzial

Ausweisung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Uferzone, am Bodenseeufer

Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß; Ausführung in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung

Interne Ausgleichmaßnahmen

Nicht erforderlich.

Fazit	Für das Schutzgut Landschaftsbild sind positive Auswirkungen gegeben.

4.7 Mensch

Bestandsdarstellung / -bewertung

Das Plangebiet ist deutlich geprägt durch die für die Insel Reichenau typische Verzahnung von kleineren Siedlungsbereichen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich zwischen der Wohnbebauung befinden.

Hinsichtlich des Wohnens verfügt das Plangebiet über eine mittlere Wertigkeit.

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

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

Insgesamt ändert sich die Wohnsituation nicht.

▷ Unerhebliche Beeinträchtigung durch die Errichtung von Gebäuden

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

▷ Unerhebliche Beeinträchtigungen durch Landbewirtschaftung

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht notwendig.

Fazit

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

4.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsdarstellung / -bewertung

<u>Bau- und Kunstdenkmale</u>

Das Haus Niederzeller Str. 5 (Flst. Nr. 8634) ist gemäß Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg (Stand: 01.12.2020) denkmalgeschützt (§ 2 DSchG). Es handelt sich um ein gestelztes Rebbauernhaus, erbaut 1643 unter Einbeziehung von Hölzern von 1492 und des Mauerwerks eines älteren Kellers. Es ist dreizonig aufgebaut mit Mittelflur und seitlichem Weinkeller (mit gebauchter Stütze) bzw. Stall. Der dreizonige Grundriss ist auch für das Wohnobergeschoß, zu einer Seite Stube und Küche, zur anderen Seite zwei Zimmer, und das Dach (stehender Stuhl mit verblatteten Kopfbändern) bestimmend. Die Ausstattung einschließlich Schablonenmalerei und Kachelofen stammt überwiegend von Anfang des 20. Jahrhunderts.

Auf Flst. Nr. 8634 befindet sich zudem ein 1898 erstelltes Wegekreuz aus rotem Sandstein in neuromantischem Stil mit einem goldbronziertem Serienkorpus, welches ebenfalls ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG ist.

Ebenfalls um ein Kulturdenkmal handelt es sich bei dem Anfang des 20. Jhds. erstellten Trafohäuschen auf Flst. Nr. 8331, das aufwändig mit Holzverkleidung und gotisierend steilem Dach gestaltet ist.

Bei den Häusern Riedstraße 17, Niederzeller Straße 8 und Im Genslehorn 13 handelt es sich laut Entwicklungskonzept um historische Gebäude. Gemäß Denkmal-Verzeichnis stehen sie jedoch unter keinem formellen Schutz.

Archäologische Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

Mesolithische Fundstelle Gänslehorn (Liste der KD lfd. Nr. 18): Von Hans Reinerth erwähnte Fundstelle einer unbekannten Anzahl Silices, welche in das Mesolithikum datiert werden können. Eventuell wurde das Areal als Lagerplatz oder Jagdstation genutzt. Eine genaue Lokalisierung ist nicht möglich, als Fundort wird das Gewann "Genslishorn" angegeben.

Riedstraße 18 / Kleine Niederholz (Flst Nr. 11, 2611, 8325-8327, 8329, 8334, 8337, 8341, 8341/1, 8342-8344, 8350, 8361, 8361/1, 8362-8365, 8632 (Liste KD lfd. Nr. 40). Die historische Straßenbezeichnung Steinerner Damm (vgl. TK 8220.31) verweist auf eine historische Straßenführung, archäologische Strukturen sind im Untergrund zu erwarten.

Im Umfeld der Kirche St. Peter und Paul, die im Bereich einer merowingerzeitlichen Siedlung in das 8. Jh. zurückgeht sind weitere, bislang noch unbekannte Funde und Befunde zu erwarten.

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

Darstellung und Bewertung der Auswirkungen

Für das Haus Niederzeller Str. 5 sieht die Planung ein Baufenster vor, welches die bestehende denkmalgeschützte Bebauung umfasst. Eine Bebauung bzw. eine Änderung der Bebauung ist im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes jedoch nur unter Beachtung der denkmalrechtlichen Vorgaben bzw. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ändern hieran nichts.

Im Wesentlichen werden nur die bestehenden Gebäude mit Baufenstern versehen. Lediglich zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und dem sich südlich befindlichen größeren Gewächshaus ist ein kleines, bislang unbebautes Baufenster vorgesehen. Da das Gewächshaus von Süden auf der Niederzeller Straße kommend die Sicht auf das denkmalgeschützte Gebäude bereits einschränkt, ist von keiner raumwirksamen Auswirkungen eines potenziellen Neubaus in diesem Baufenster auszugehen. Von Norden (Niederzell) sowie von Osten auf der Riedstraße kommend ergeben sich keine Einschränkung der Raumwirksamkeit.

Wegekreuz und Trafohäuschen bleiben ebenfalls bestehen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Denkmaleigenschaften der genannten Gebäude sind bei Baumaßnahmen an den Gebäuden entsprechend zu berücksichtigen.

Bei einem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren (s. hierzu die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

4.9 Betroffenheit geschützter Bereiche

Natura 2000 Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, sind weder Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets „Bodanrück und westl. Bodensee“ noch des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“ gegeben.

Für genauere Betrachtungen wird auf die beiden Formblätter zur Natura 2000-Vorprüfung als Anlage zum Umweltbericht verwiesen.

Naturschutzgebiete Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, sind keine Beeinträchtigungen der Schutzzwecke des Naturschutzgebiets „Wollmatinger Ried - Untersee - Gnadensee“ gegeben.

Landschaftsschutzgebiete Bei den sich im Plangebiet befindlichen Flächen des Landschaftsschutzgebiets handelt es sich um teilweise bereits mit Wohnhäusern bestandene Flächen sowie Gartenflächen. Da die Planung an dem bestehenden Zustand nichts ändert, ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzzwecke.

Geschützte Biotope Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope „Flachwasserzone Westufer Insel Reichenau“ und „Westufer Insel Reichenau“ gegeben.

Überschwemmungsgebiete In Überschwemmungsgebieten / Überflutungsflächen gem. Hochwassergefahrenkarte ist (mit Ausnahme der Bestandsgebäude) keine Bebauung vorgesehen bzw. zulässig.

4.10 Abwasser und Abfall

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

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

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen Nicht notwendig.

Fazit Hinsichtlich der Abwasser- und Abfallthematik ergeben sich keine Auswirkungen in Folge der Bebauungsplanung.

4.11 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

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

4.12 Wechselwirkungen

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

Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzzielen von Natura 2000-Gebieten ersichtlich.

4.13 Störfallbetrachtung

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

4.14 Kumulation

Der Gemeinderat Reichenau hat die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne auf der Insel Reichenau beschlossen. Alle Plangebiete („Melcherleshorn II (2024)“, „Untere Rheinstraße/Mittelzeller Straße“, „Hotel Garni - 1. Änderung“, „Grub - 1. Änderung“, „Gallus-Oheim-Weg“, „SO Weinbau“, „Obere Rheinstraße“ und „Maurershorn“) befinden sich so weit vom hier betrachteten Plangebiet entfernt, dass eine Kumulation ausgeschlossen werden kann.

Ein weiteres bauleitplanerisches Vorhaben stellt die Aufstellung eines sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplans „Gartenbau“ dar. Im süd-östlichen Bereich des Plangebiets gibt es Überlegungen zur Ausweisung einer Vorrangfläche. Eine Ausweisung innerhalb des Plangebiets wäre künftig nicht mehr möglich, da sich ein sachlich-räumlichen Teilflächennutzungsplan ausschließlich auf den Außenbereich beziehen kann. Insofern können sich dementsprechend auch keine Kumulationswirkungen ergeben. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bereich Niederholz, für den ebenfalls Überlegungen zur Ausweisung einer Vorrangfläche bestehen.

Die Ausweisung einer Vorrangfläche begrenzt jedoch lediglich eine ohnehin zulässige gartenbauliche Nutzung räumlich. Daher ergeben sich keine Auswirkungen, die in Kumulation zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen könnten, zumal der Bereich Niederholz schon fast vollständig mit Gewächshäusern bestanden ist.

Weitere Vorhaben auf der Insel Reichenau sind derzeit nicht bekannt.

5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

5.1 Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Interner Ausgleich	Fazit
BODEN	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht Geringfügiger Eintrag von Luftschadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Sorgsamer Umgang mit Boden	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben
WASSER	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht Geringfügiger Eintrag von Schadstoffen während Bautätigkeiten	Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Uferzone, am Bodenseeufer	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben
KLIMA / LUFT	Kleinflächige Versiegelungen auf überwiegend beeinträchtigten Böden und / oder Flächen mit bestehendem Baurecht	Nicht erforderlich	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben

SCHUTZ-GUT	Wirkfaktoren / Eingriff	Vermeidung und Verminderung	Interner Ausgleich	Fazit
PFLANZEN; BIOLOGISCHE VIELFALT	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff- und Staubemissionen während Bautätigkeiten	Baumerhalt Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Uferzone, am Bodenseeufer	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen / kein Eintreten von Verbotstatbeständen gegeben
TIERE	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt Zeitliche Rodungsbeschränkung	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen / kein Eintreten von Verbotstatbeständen gegeben
LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNGSRAUM	Kleinflächige Versiegelungen / Flächenverlust von überwiegend sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen Geringfügige Schadstoff-, Staub- und Lichtemissionen	Baumerhalt Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Uferzone, am Bodenseeufer	Nicht erforderlich	Keine erheblichen Auswirkungen gegeben

6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Notwendigkeit zu Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

7. Planungsalternativen

7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine zukünftige Bebauung im Plangebiet je nach Lage auf Basis des § 34 BauGB oder des § 35 BauGB errichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass es mittelfristig zu einer deutlichen Erhöhung der Versiegelung und Bebauung kommen würde, da ein großes Interesse an baulichen Erweiterungen (auch über den Eigenbedarf hinaus) besteht.

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

7.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

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

8. Zusammenfassung

Aufgabenstellung

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

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

Vorhabenbeschreibung

Das insgesamt ca. 5,4 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Insel im Bereich der Straßen „Zum Sandseele“ und „Niederzeller Straße“, „Im Genslehorn“ und „Auf der Haide“ sowie der „Riedstraße“ im Einmündungsbereich in die „Niederzeller Straße“ und umfasst Siedlungsflächen, Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen (vereinzelt mit Gewächshäusern / Folientunneln bestanden). Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen, getrennt durch das Landschaftsschutzgebiet.

Die vorhandenen Gebäude erhalten jeweils Baufenster, die i. d. R. eine maßvolle Erweiterung zulassen. Ausnahmen stellen die Gebäude bzw. Teile von Gebäuden dar, die sich innerhalb des Bereichs eines 100-jährlichen Hochwassers oder des Landschaftsschutzgebiets befinden. So wird der vorhandene Bestand gesichert, jedoch keine weitere Flächeninanspruchnahme in diesen Bereichen ermöglicht. Zudem werden in bestehenden Baulücken Baufenster ausgewiesen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Ausgangszustand

Das Plangebiet umfasst in zwei Teilgebieten zwei voneinander getrennte Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung und Gartenflächen. Das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Gemüseanbau) ist im Gebiet zu erkennen. Die beiden Teilgebiete sind durch landwirtschaftliche Flächen mit Gewächshäusern getrennt.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich im Westen der Bodensee, im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Ein gewisser Baumbestand ist im Plangebiet vorhanden. Größere Gehölzbestände befinden sich am Bodenseeufer nördlich des Plangebietes.

Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

In Folge der Planung können Bestandsgebäude erweitert und Baulücken geschlossen werden, die derzeit allerdings auch schon über die Regelung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar wären. Durch die damit verbundene Überbauung von Flächen ergeben sich vor allem Auswirkungen auf den Boden, das Grundwasser sowie Biotoptypen und Tiere. Zudem sind die Baumaßnahmen temporär mit Ausstoß an Abgasen, Staubaufwirbelungen und Lärm verbunden. Es handelt es jedoch um bereits beeinträchtigte Bereiche bzw. Bereiche, für die, wie zuvor erwähnt, bereits ein Baurecht besteht.

Vermeidungsmaßnahmen	Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen: • Beschränkung von Versiegelungen auf das zwingend erforderliche Maß • Ausführung von zwingend erforderlichen Versiegelungen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung • Sorgsamer Umgang mit Boden • Baumerhalt • Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone am Bodenseeufer mit Beschränkungen hinsichtlich Nutzung und Gestaltung • Rodungsverbot
Ausgleichsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Artenschutz	Mittels nachfolgender Maßnahmen kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden: • Erhalt des wertvollen Baumbestandes mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und Vögel • Rodungsverbot von Gehölzen zw. 1. März und 30. September
Geschützte Bereiche	Da durch den Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen ermöglicht werden, die nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässig wären, sind weder Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets „Bodanrück und westl. Bodensee“ noch des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Untersee des Bodensees“ gegeben. Gleiches gilt für die angrenzenden geschützten Biotopflächen am Bodenseeufer. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Uferzone, die die Nutzung und Gestaltung beschränkt, wird die Uferzone, soweit innerhalb des Plangebiets gelegen, bauleitplanerisch geschützt. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets werden private Grünflächen und Landwirtschaftsflächen entsprechend der aktuellen Nutzung festgesetzt. Bestandsgebäude erhalten ein Baufenster im Umfang der vorhandenen Bebauung. Im Westen und Norden des Plangebiets befinden sich Überschwemmungsflächen. In diesem Bereich ist keine neue Bebauung zugelassen.
Fazit	Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Anhang

- Fotodokumentation
- Auflistung markanter Bäume
- Bestandsplan

Anlage

- Formblatt zur FFH-Vorprüfung
- Formblatt zur VSG-Vorprüfung

Fotodokumentation (alle Fotos faktorgruen, 27.05.2021)

Foto 1: Garten und Hofflächen im nördlichen Teilgebiet an der Niederzeller Straße, Blick von Norden.

Foto 2: Blick auf den Baumbestand und die Garten- und Rasenflächen am Bodenseeufer an das südliche Teilgebiet angrenzend, Blick von Nordosten.

Foto 3: Bebauung und Gewächshäuser „Im Genslehorn“

Foto 4: Landwirtschaftliche Flächen „Auf der Haide“, Blick von Südwesten.

Auflistung markanter Bäume

Die Nummerierung entspricht dem beigefügten Bestandsplan.

Nr.	Baumart (deutsch)	*Baumart (lateinisch)*	Bemerkung
1	Roteiche	*Quercus rubrum*	Erhalt, obwohl nicht heimisch, da äußerst prominent im Eingangsbereich zum Genslehorn
2	Zeder	*Cedrus spp.*	Erhalt, obwohl nicht heimisch, da äußerst prominent im Eingangsbereich zum Genslehorn
3	Birne	*Pyrus communis*	Erhalt
4	Stieleiche	*Quercus robur*	Erhalt
5	Walnuss	*Juglans regia*	Erhalt
6	Walnuss	*Juglans regia*	Erhalt
7	Birne	*Pyrus communis*	Erhalt

Gemeinde Reichenau - Bebauungsplan "Genslehorn-Mutschellern"

Bestandsplan - Biotoptypen, Bäume, Schutzgebiete

Erfassungsdatum Biotoptypen: 27.05.2021

Biotoptypen / -komplexe

- 33.40 Wirtschaftswiese
- 33.80 Zierrasen
- 37.10 Acker
- 45.40 Streuobstbestand
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.10 Gewächshäuser
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.23 Weg o. Platz mit wassergebundener Decke
- 60.40 Lagerfläche
- 60.50 Kleine Grünfläche
- 60.60 Garten
- II.4 Gewächshausflächen mit angrenzenden Grünflächen
- Bäume

Sonstiges

- Plangebiet
- Flurstück
- Bauteil
- Bauwerkeinrichtung
- Gebäude

Schutzgebiete

- Geschütztes Biotop
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

0 40 80 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 "Genslehorn-Mutschellern"
Planbez.	Bestand - Biotoptypen, Bäume und Schutzgebiete Erfassungsdatum: 27.05.2021
Maßstab	1:2.000
Bearbeiter	CL
Datum	24.10.2022

L:\gop\825-Reichenau, Genslehorn-Mutschellern\GIS\Arbeitskarte_221014.mxd

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

1. Allgemeine Angaben

1.1	Vorhaben	*Bebauungsplan „Genslehorn-Mutschellern“*	
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 / 801-21* *07534 / 801-44* *Dr.Zoll@reichenau.de*
1.4	Gemeinde	*Reichenau*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	*Da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird (die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren), erfolgt die Aufstellung genehmigungsfrei.*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Konstanz*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*s. Begründung und Umweltbericht 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

03.11.2025 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:**
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
1670 Bodensee-Vergissmeinnicht	Stoffeintrag (Nährstoffe, Luftschadstoffe, Staub)
Lebensstätten von Arten gemäß MaP	Keine Betroffenheit gegeben, da gemäß MaP nicht in relevantem Umkreis vorhanden

Vermerke der zuständigen Behörde

*) 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 Tiefbaumaß-nahmen Eingriffe ins Grundwasser möglich, da der Grundwasserspiegel mit dem Bodensee korrespondiert. Da der Bebauungsplan jedoch überwie-gend den Bestand und die bestehende Nutzung festsetzt und Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	
6.2	**betriebsbedingt**			
6.2.1	stoffliche Emissionen	3140 1670	Grundsätzlich ergeben sich stoffliche Emissionen im Rahmen der landwirt-schaftlichen Bewirtschaftung der Frei-flächen sowie durch die Benutzer der Wohnbebauung. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festsetzt und sich die diesbezügliche bisherige Situation nicht ändert sowie Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	
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 etc.)		nicht gegeben	

6.3.2	Emissionen	3140 1670	Grundsätzlich ergeben sich stoffliche Emissionen im Rahmen der Errichtung neuer Gebäude. Da der Bebauungsplan jedoch überwiegend den Bestand und die bestehende Nutzung festsetzt und Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, 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)

Laut Managementplan liegt kein Vorkommen des Bodensee-Vergissmeinnichts im Umfeld des Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans. Die Erfassung fand laut Datenbogen im Jahr 2006 statt. Im Rahmen der Offenlandbiotopkartierung aus dem Jahr 2013 wurde jedoch im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Biotops „Westufer Insel Reichenau“ (Biotop-Nr. 128803351208) auf verschiedenen Teilflächen ein Vorkommen des Bodensee-Vergissmeinnichts festgestellt. Ein Vorkommen im Geltungsbereich ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen in den Grünflächen des Plangebiets nicht anzunehmen. Mögliche Auswirkungen durch indirekte Wirkungen wurden in den obigen Ausführungen berücksichtigt.

☐ 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 „Genslehorn-Mutschellern“*	
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 / 801-21* *07534 / 801-44* *Dr.Zoll@reichenau.de*
1.4	Gemeinde	*Reichenau*	
1.5	Genehmigungsbehörde (sofern nicht § 34 Abs. 6 BNatSchG einschlägig)	*Da der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wird (die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren), erfolgt die Aufstellung genehmigungsfrei.*	
1.6	Naturschutzbehörde	*Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Konstanz*	
1.7	Beschreibung des Vorhabens	*s. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren* ☐ weitere Ausführungen: siehe Anlage	

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 *

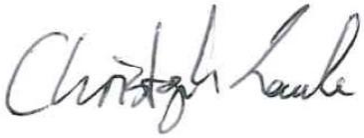
faktorgruen
Christoph Laule
Merzhauser Str. 110
79100 Freiburg

Telefon * *0761 / 707 647 37*

Fax * *0761 / 707 647 50*

e-mail * *laule@faktorgruen.de*

* sofern abweichend von Punkt 1.3



03.11.2025

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	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 stoffliche Emissionen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Freiflächen sowie durch die Benutzer der Wohnbebauung. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festsetzt und sich die diesbezügliche bisherige Situation nicht ändert, sowie Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	
6.2.2	akustische Veränderungen	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 der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Freiflächen sowie durch die Benutzer der Wohnbebauung. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festsetzt und sich die diesbezügliche bisherige Situation nicht ändert, sowie Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.	

6.2.3	optische 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 optische Wirkungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Freiflächen sowie durch die Benutzer der Wohnbebauung. Da der Bebauungsplan jedoch lediglich die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzflächen festsetzt und sich die diesbezügliche bisherige Situation nicht ändert, sowie Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.
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 etc.)		nicht gegeben
6.3.2	Emissionen	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 stoffliche Emissionen im Rahmen der Errichtung neuer Gebäude. Da der Bebauungsplan jedoch überwiegend den Bestand und die bestehende Nutzung festsetzt und Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ergeben sich keine neuen (erheblichen) Beeinträchtigungen in Folge des Bebauungsplans.
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 stoffliche Emissionen im Rahmen der Errichtung neuer Gebäude. Da der Bebauungsplan jedoch überwiegend den Bestand und die bestehende Nutzung festsetzt und Baufenster nur dort ausweist, wo bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, 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