Flächennutzungsplan 2010
Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“
Teilverwaltungsräume: I Konstanz, II Allensbach, III Reichenau

Begründung

Änderung Nr. 40

Teilverwaltungsraum: III Reichenau
Ortsteil Oberzell, Plangebiet „Maurershorn“

Stand: 24.02.2022
Frühzeitige Beteiligung

1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans 2010

Die Gemeinde Reichenau hat am 14. Dezember 2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Maurershorn“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen zu bringen.

Der Bebauungsplan „Maurershorn“ umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und setzt mehrere Allgemeine Wohngebiete, landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen fest und kann somit nicht vollumfänglich aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll daher parallel geändert werden.

Der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinsacht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen dar. Der FNP wurde im Juli 2000 genehmigt und wurde seither mehrfach geändert. Vorliegende Änderung wird als zweistufiges Planungsverfahren durchgeführt.

Um die planerischen Absichten mit der kulturlandschaftlich einzigartigen Bedeutung des Weltkulturerbes Reichenau in Einklang zu bringen, ist die Betrachtung der gesamten Insel unverzichtbar. Für die Insel Reichenau wurde daher ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das vom Gemeinderat im April 2014 beschlossen wurde. Darin wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbilder definiert. Die wesentlichen Aussagen des Entwicklungskonzeptes sollen in die Flächennutzungsplanänderung münden, die die Leitlinien der Entwicklung für die nachfolgenden Planungsebenen vorbereitet.

Im FNP sollen diejenigen Bereiche, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt sind, als Baufläche dargestellt werden. Die dabei entstehende verstreute Darstellung kleiner und kleinster Baugebiete bildet den besonderen Streusiedlungscharakter der Insel ab. Ziele vorliegender Flächennutzungsplanänderung sind daher:

1. Darstellung der bestehenden Bauflächen gemäß der aktuellen Situation und den Festsetzungen im Bebauungsplan als Wohnbaufläche.
2. Aufnahme der einzelnen in der landwirtschaftlichen Fläche gelegenen Gebäude, um diese langfristig auch ohne Privilegierung zu sichern.

2 Verfahren

Der Flächennutzungsplan 2010 für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ wurde am 21. Juli 2000 genehmigt und stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

_____	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“:
	Aufstellungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und

§ 4 Abs. 1 BauGB.

_____ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

_____ Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“:
Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

_____ Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

_____ Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“:
Entscheidung über die Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Reichenau gehört laut Landesentwicklungsplan zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung. Sie zählt zum Mittelbereich Konstanz. Als Zielgebiete von Wohnstandort- und Betriebsverlagerungen im Zug der Suburbanisierung nehmen die Randzonen Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume wahr.

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee für den Bereich „Maurershorn“, ohne Maßstab

Für die Gemeinde Reichenau sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur Koordination der Raumentwicklung innerhalb der Region. Die Grundsätze und Ziele des genehmigten Regionalplans sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.

Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Reichenau in der Randzone um den Verdichtungsraum des Oberzentrums Konstanz. Die Gemeinde Reichenau hat dabei im Inselbereich nur Flächenreserven für den Eigenbedarf. Auf dem Festland ist in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV ein Siedlungsbereich zur Entlastung des Zentralortes Konstanz denkbar (PS. 2.2.3, Seite 46).

Im Regionalplan sind im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bestehende Siedlungsflächen lediglich entlang der Oberen Rheinstraße dargestellt. Bezüglich Freiraumstruktur (Regionaler Grünzug, Grünzäsuren oder Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege) sind keine Restriktionen dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

4 Entwicklungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan „Maurershorn“ bildet das Entwicklungskonzept, das Konzept zur Siedlungsentwicklung wurde am 28.04.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Übergeordnete Ziele

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen wurden als übergeordnete Leitlinien genannt:

- Qualität und Nachhaltigkeit sind die maßgeblichen Leitlinien der Entwicklung.
- Die zentralen Bestandteile der Welterbestätten und ihr Umfeld werden dauerhaft geschützt.
- Die Lebensgrundlagen der Inselbewohner – Gemüsebau und Tourismus - sollen gefördert und mit einer nachhaltigen Entwicklung in Einklang gebracht werden.
- Die Entwicklung soll verlangsamt werden.
- Die Grenze der Versiegelung (Gebäude, Gewächshäuser, Straßen usw.) auf der Insel ist nahezu erreicht. Bei jeder weiteren Überbauung ist ein Ausgleich in Form einer Entsiegelung anzustreben.
- Der Inselcharakter der Reichenau ist zu stärken und durchgängig wirksam werden zu lassen.
- Wichtige Sichtbeziehungen – zum See und zu den Kirchen, von innen nach außen und von außen nach innen - werden freigehalten und bei allen Planungen und Entscheidungen berücksichtigt.

Zum Thema Wohnen wurden folgende Leitlinien definiert:

- Die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel soll auch für zukünftige Generationen gesichert werden.
- 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.

Die auf der Insel typischen Streu- und Splittersiedlungen finden sich auf der ganzen Insel. Gerade aus diesen kleineren und größeren Verdichtungen entstehen der historische

Charme und die einzigartige Bebauungsstruktur der Insel. Um die Besonderheiten der Insel und die inseltypische Bebauung zu erhalten und zu stärken sollen daher Siedlungsteile nicht weiter ausgedehnt werden; die prägenden, abschirmenden und trennenden Grünstrukturen sollen erhalten werden. Bei allen Baumaßnahmen muss beachtet werden, dass der Streusiedlungscharakter erhalten bleibt. Dazu müssen zwischen den Siedlungskernen, kleineren Siedlungszusammenhängen, Hausgruppen und Einzelgebäuden deutliche Zäsuren erhalten werden. Selbst kleine Lücken sind hierbei von Bedeutung.

5 Entwicklungskonzept für den Bereich „Maurershorn“

Wesentliche Teile des Planungsgebiets zum Bereich „Maurershorn“ wurden speziell unter dem Kap. 3.6 abgehandelt.

Historisch gesehen ist das Umfeld der Oberen Rheinstraße ein eindrucksvolles Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung, in der die Gebäude weit auseinander liegen und wenig Bezug zueinander haben. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dies bereits im Katasterplan von 1876 deutlich zu sehen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Kapitel 3.6, Ausschnitt Katasterplan 1876

Charakteristisch für den Bereich sind Additionen kurzer Gebäudereihen, insbesondere entlang der Oberen Rheinstraße und der Straße „Maurershorn“, die von unterschiedlich großen Grünzäsuren unterbrochen werden. Die Zäsuren werden landwirtschaftlich genutzt, zum Teil sind sie mit Gewächshäusern bestanden.

Insbesondere auf der Südseite der Insel auf der gesamten Länge der oberen und unteren Rheinstraße sind im Entwicklungskonzept in regelmäßigen Abständen Grünzäsuren dargestellt, die die Bebauung abschnittsweise in kleine Gruppen und Bebauungszusammenhänge gliedern und immer wieder Durchblicke und Sichtbeziehungen zum See eröffnen.

Grundsätzliches Ziel des Entwicklungskonzeptes für diesen Bereich ist die Freihaltung von Grünzäsuren. Ein Zusammenwachsen von Siedlungszusammenhängen (rot unterlegte Bereiche) und sonstigen Einzelgebäuden soll innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets unterbleiben. Die dazwischen liegenden Grünzäsuren (grüne Pfeile) sollen zur Gliederung und als Sichtachsen zum See erhalten bleiben. Dies gilt auch, wenn derzeit in diesen Zonen privilegiert errichtete Gewächshäuser stehen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Kapitel 3.6 „Obere Rheinstraße“, ab Seite 64

Für das vorliegende Plangebiet werden im Entwicklungskonzept zwei Zäsuren zum See dargestellt. Gerade von der Oberen Rheinstraße ist abschnittsweise eine sehr gute Sicht auf den Bodensee (Untersee) und die südlich gelegene Schweiz möglich. Eine Grünzäsur liegt zwischen dem Zanderweg und dem Haus Obere Rheinstraße 31, eine weitere zwischen den Gebäuden Obere Rheinstraße 17a und 15. Die Besonderheit liegt in der Topographie der Insel. Die höher gelegene Obere Rheinstraße ermöglicht es, zwischen den tiefer liegenden Gebäuden oder Gewächshäusern den See zu sehen. Nach den Zielen des Entwicklungskonzeptes wurden für den Bereich des Plangebiets weder Abrundungen noch Baulücken aufgenommen.

6 Bisherige Darstellungen im FNP 2010 und Änderungsinhalte

Der bestehende Flächennutzungsplan 2010 sieht für einen Großteil des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen vor. Kleinere Bereiche entlang der Oberen Rheinstraße und südöstlich des Zanderwegs werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Direkt westlich des FNP-Änderungsbereichs zwischen Forellenweg und Zanderweg befindet sich eine Gewerbebrache mit Lagerflächen und befestigten Flächen für die Parkierung, die seit der Auslagerung des Betriebs auf das Festland schon viele Jahre nicht mehr genutzt wird. Der Schwerpunkt des gesamten Abschnitts liegt bereits seit vielen Jahren in der Wohnbebauung in Ergänzung mit kleineren nicht störenden Gewerbebetrieben oder Gartenbaubetrieben, die heute in der Regel im Nebenerwerb betrieben werden.

Mit Bezug auf das Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau sollen auf der Insel keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Um die Vorgaben der Raumordnung als Ort mit sog. „Eigenentwicklung“ umzusetzen, sind im Entwicklungskonzept die Bereiche bzw. Grundstücke dargestellt, auf denen der eingeräumte Bedarf untergebracht wird, ohne die Besonderheit der Siedlungsstruktur zu beeinträchtigen und damit dem Weltkulturerbe zu schaden. Für den Bebauungsplan „Maurershorn“ werden die Grundsätze des Entwicklungskonzeptes prinzipiell angewandt. Nach dem Entwicklungskonzept soll auf der Insel lediglich der Bedarf für die Reichenauer Bürger gedeckt werden. Dieser Bedarf kann innerhalb bestehender Bebauungspläne und in Baulücken realisiert werden. Im Bereich „Mau-

rershorn“ ist im Entwicklungskonzept kein zusätzliches Wohngebäude vorgesehen. Die Gebäude erhalten lediglich einen gewissen Erweiterungsspielraum, der kleinere Anbauten oder Gebäudeerweiterungen zulässt.

Aufgrund der hauptsächlichen Nutzung als Wohngebäude werden im Bebauungsplan keine Mischgebiete festgesetzt, sondern Allgemeine Wohngebiete. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden in diesem Sinne bereits bebaute Bereiche im Bestand nachgeführt und als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Die im Entwicklungskonzept dargestellte Grünzäsur bzw. der Pfeil zur Konkretisierung von Sichtbeziehungen westlich der Straße „Maurershorn“ wird neu auch in vorliegende FNPÄ aufgenommen, um die dargestellten Ziele zu verdeutlichen.

7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Wald nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Die im FNP dargestellten landwirtschaftliche Flächen werden teilweise in Wohnbauflächen geändert. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei diesen Flächen um baulich genutzte Flächen handelt, die durch Gebäude oder bauliche Anlagen bereits versiegelt sind. Da es sich überwiegend um die Anpassung der Darstellungen an tatsächlich ausgeübte Nutzungen handelt, wird davon ausgegangen, dass keine landwirtschaftlichen Flächen verloren gehen.

8 Hochwasser

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden der Insel Reichenau und grenzt südlich direkt an den Bodensee (Untersee) an. In den flachen Bereichen der Uferzone muss daher mit Hochwasser gerechnet werden. Ein kleiner Teil des Änderungsbereichs liegt daher innerhalb des HQ_{100} (Festgesetztes Überschwemmungsgebiet), d. h. in einem Bereich in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Weitere Bereiche liegen darüber hinaus innerhalb des HQ_{extrem} (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten). Dies sind Gebiete, die erst bei einem Hochwasser mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von mehr als 100 Jahren überflutet werden.

Gem. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. In diesem Fall wird davon ausgegangen, dass die Überplanung eines bereits baulich genutzten bislang unbeplanten Gebiets kein neues Baugebiet darstellt. Als neue Baugebiete wären diejenigen Plangebiete anzusehen, bei denen erstmalig eine Bebauung von Flächen zugelassen würde. Im vorliegenden Fall ist keine erhebliche Änderung der hochwasserrelevanten Flächenversiegelungsgrade im Plangebiet zu erwarten, da eine über den Bestand weitergehende Bebauung bzw. Versiegelung der überplanten Bereiche nur in geringem Umfang zu erwarten ist.

Dass ein Teilbereich des Plangebiets bei einem Hochwasserereignis mit entsprechenden Wasserständen überflutet werden kann, wird im Bebauungsplanverfahren „Maurershorn“ berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen und Beschränkungen hinsichtlich

eventuell neu hinzukommenden zu versiegelnden Flächen wird möglichen negativen Auswirkungen so weit wie möglich entgegengewirkt.

Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand: Januar 2022, ohne Maßstab)

9 Umweltbericht

Zur Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (vgl. § 2a BauGB).

Zur FNPÄ „Maurershorn“ wird ein Umweltbericht durch das Büro Faktorgruen, Freiburg, erarbeitet. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Änderung des Landschaftsplans

Ausgelöst durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan geändert und angepasst.

11 Flächenbilanz

Nutzungen	FNP 2010	Darstellung neu
Wohnbaufläche	-	1,46 ha
Gemischte Baufläche	0,68 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	3,60 ha	2,82 ha
Riedfläche	0,12 ha	0,12 ha
Gesamt	4,40 ha	4,40 ha

Freiburg, den _____

die STEG

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg