GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN
“MITTELZELLER STRASSE II UND UNTERE RHEINSTRASSE“

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

- Satzungsbeschluss -

Freiburg, den 09.11.2009

faktorgrün Losert Pfaff Schütze Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Merzhauser Straße 110 79100 Freiburg Tel.0761/707 647-0 Fax 0761/707 647-50

fg_gop238_Mittelzeller_UB_SB_100406.doc

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße"

- Satzungsbeschluss -

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Planungsvorgaben 3

3 Ausgangszustand 5

3.1 Mensch 6

3.2 Tiere und Pflanzen 6

3.3 Boden 8

3.4 Wasser 8

3.5 Klima und Luft 8

3.6 Landschaftsbild 9

3.7 Kultur- und Sachgüter 9

4 Prüfmethoden 10

5 Umweltziele 11

6 Entwicklungskonzept Insel Reichenau 12

6.1 Westliche Untere Rheinstraße 14

6.2 Östliche Untere Rheinstraße / südliche Mittelzeller Straße 17

6.3 Nördliche Mittelzeller Straße 18

7 Prognose der Umweltauswirkungen 19

7.1 Schutzgut Mensch 19

7.2 Schutzgut Boden 19

7.3 Schutzgut Wasser 20

7.4 Schutzgut Klima 20

7.5 Schutzgut Arten und Biotope 21

7.6 Schutzgut Landschaftsbild 21

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 22

7.8 Wechselwirkungen 22

8 Planungsalternativen 23

8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 23

8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 23

9 Umweltbeobachtung 24

10 Zusammenfassung 25

KARTEN

Karte 1: Bestand und Bewertung

Karte 2: Biotopbewertung im Bestand

1 Aufgabenstellung

Anlass und Aufgabe der Planaufstellung

Am 30.04.2007 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“.

Für den Bereich „Mittelzeller Straße“ wurde bereits seit 2001 ein Bebauungsplan aufgestellt und am 09.02.2004 rechtskräftig. Dieser Plan wurde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt. Eine Nichtzulassungsbeschwerde seitens der Gemeinde wurde im März 2007 durch das Bundesverwaltungsgericht zurückgewiesen.

Zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung wird nun erneut ein Bebauungsplan aufgestellt, der um einen weiteren Bereich nördlich der Unteren Rheinstraße ergänzt wurde und im Zuge der 2. Offenlage zusätzlich entlang der Mittelzellerstraße bis zur Häfelishofstraße erweitert wurde. Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen, landschaftsplanerischen und kulturhistorischen Aufgaben zu bringen.

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die gesamte Insel Reichenau (GR-Beschluss am 27.10.2008).

Bebauungsplan

Inhalt des Bebauungsplans ist die städtebauliche Ordnung und landschaftsplanerische Gliederung entlang der Mittelzeller Straße und der Unteren Rheinstraße, sowie der in „der zweiten Reihe“ angrenzenden Offenlandbereiche.

Entlang der Mittelzeller Straße und im östlichen Bereich der Unteren Rheinstraße ist die Entwicklung von Wohnbebauung sowie eine behutsame Weiterentwicklung im Bereich des baulichen Zusammenhangs entlang der Straßen vorgesehen.

An der Unteren Rheinstraße endet der bauliche Zusammenhang auf der Höhe des Flurstücks Nr. 8890 mit dem Gebäude Nr. 12. Im westlichen Teilstück des Bebauungsplans (einfacher Bebauungsplan) sollen die nicht bebauten Flächen, die derzeit zum Freilandanbau und teilweise auch als Gärten genutzt werden, für die Landwirtschaft gesichert werden und zudem das für die Reichenau in diesem Bereich typische Landschaftsbild der lockeren Streusiedlung und Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft durch die Freihaltung von Bebauung gewahrt werden.

Aufgrund der Tatsache dass die Klosterinsel Reichenau in ihrer Gesamtheit den Status eines Weltkulturerbes hat, besteht aus städtebaulicher Sicht die dringende Notwendigkeit, die Eigenart der Insel hinsichtlich des prägenden Landschaftsbildes, sowie die Wahr-

nehmbarkeit des Landschaftsbildes durch die Wahrung vorhandener Sichtbeziehungen zu sichern.

Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelzell. Im Osten wird es durch die Mittelzeller Straße begrenzt, im Süden durch die Untere Rheinstraße und im Norden durch die Häfelishofstraße. Das Plangebiet umfasst insgesamt 4,46 ha.

Das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ befindet sich sowohl in nördlicher als auch in südöstlicher Nachbarschaft.

Umweltschützende Belange im BauGB 2004: Umweltprüfung

Mit dem Stichtag 20.07.2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§ 1 (6) Abs.7, 1a, 2(4), 2a, 4c, § 5 (5) sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch]: es wurde eine Umweltprüfung als obligatorischer Teil für die Aufstellung von Bebauungsplänen in das Bebauungsplanverfahren eingeführt.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. In einer so genannten Zusammenfassenden Erklärung (Umwelterklärung) wird dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung soll im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) –soweit von der Gemeinde festgelegt- eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Scoping

Das so genannte Scoping (scope = Reichweite, Umfang) bedeutet im Bauplanungsrecht die Unterrichtung der Vorhabensträger über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Im Vorfeld einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden unter Behördenbeteiligung vom Planungsträger Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt. Grundlage des Scopings ist das im Herbst 2007 vorgelegte Scopingpapier. Die beteiligten Behörden wurden aufgefordert, zu dem beschriebenen Vorschlag zum Umfang, zum Detaillierungsgrad und zur Methode der Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben.

Ergebnis des Scopings

Das Ergebnis aus dem Scoping-Verfahren liegt inzwischen vor:

Die mit den Umweltbelangen betrauten Behörden sind mit dem dargestellten Umfang und Detaillierungsgrad einverstanden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung besteht keine Erfordernis für eine Bilanzierung des Eingriffs.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden darüber hinaus folgende Empfehlungen für die weitere Planungen gemacht :

- Die Bemessungshöhen des Grundwasserspiegels sollen im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen mit ermittelt werden.

- Beim Bau von Erdwärmesonden müssen alle geltenden Vorschriften berücksichtigt werden, um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden

2 Planungsvorgaben

Weltkulturerbe

Mit dem Welterbeschutz der UNESCO wurde 1972 der Schutz eines Kultur- oder Naturgutes, das einen außergewöhnlichen universellen Wert besitzt, in die Obhut der gesamten Menschheit gelegt. Die Bundesrepublik Deutschland und das Land BW haben sich verpflichtet, seine Weltkulturerbestätten, und damit auch die im Jahr 2000 in die Liste aufgenommene Klosterinsel Reichenau in ihrer Gesamtheit zu schützen und für künftige Generationen zu erhalten.

Regionalplan

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

Landschaftsrahmenplan

Im LANDSCHAFTSRAHMENPLANS HOCHRHEIN- BODENSEE (2007) sind 90% der Insel als Bereiche mit einer sehr hohen Schutzbedürftigkeit ausgewiesen. Mittelzell gilt als Schwerpunktraum für Kur und Tourismus. Im westlichen Inselteil sind vorrangig die unzerschnittenen hochwertigen Landschaftsräume zu sichern.

Da die Böden der Reichenau gute Voraussetzungen für die Landwirtschaft bieten, gilt es, sie als Standort für Kulturpflanzen vordringlich zu sichern und zu erhalten.

Die Sicherung und Erhaltung der Grundwasserneubildung und -qualität ist gemäß LANDSCHAFTSRAHMENPLAN vorrangiges Ziel für das Schutzgut Wasser.

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 der Insel selber soll nur dem Eigenbedarf dienen. In Folge dieser Zielsetzung wird im FNP auf der Insel keine „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.

Die Grundstücke im östlichen Teil der Unteren Rheinstraße und mit Ausnahme des südlichsten Teils auch in der Mittelzeller Straße sind im FNP als Mischgebiete ausgewiesen.

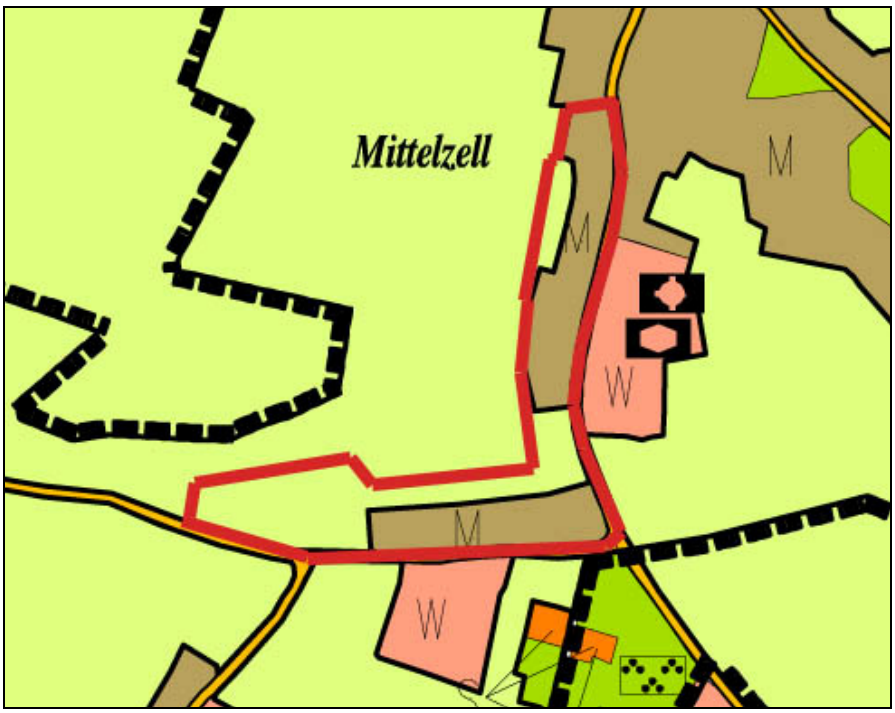

Abbildung 1:Ausschnitt FNP mit Lage des Planungsgebietes

Landschaftsplan

Im LANDSCHAFTSPLAN 2010 werden lediglich die im FNP dargestellten Mischbauflächen übernommen. Weitere Festlegungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gibt es nicht.

Im SO grenzt außerdem unmittelbar die Parkanlage des Schlosses Königsegg an, die als Grünfläche mit Bedeutung für Kur- und Fremdenverkehr ausgewiesen ist.

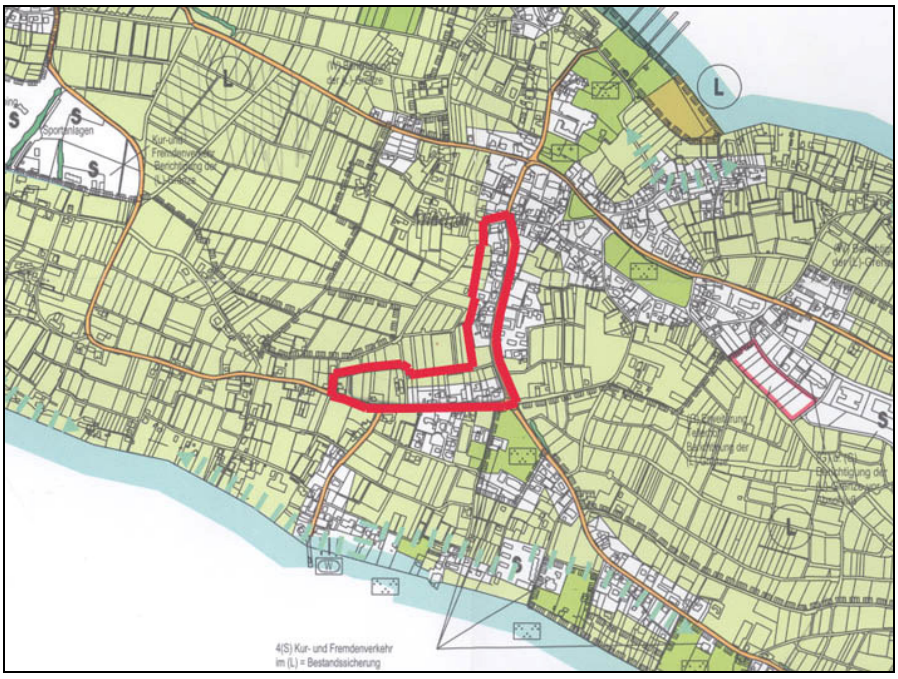

Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsplan mit Lage des Planungsgebietes

3 Ausgangszustand

Beschreibung des Plangebietes

Die aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes ist der Bestandskartierung (s. Karte 1 BESTAND UND BEWERTUNG) zu entnehmen.

An der Häfelishofstraße befinden sich Betriebsgebäude und Lagergebäude des Betriebshof und der Feuerwehr.

Entlang der Mittelzeller Straße sind von Norden beginnend überwiegend Wohnhäuser, ferner ein Betriebsgebäude und ein als Gaststätte und Hotel genutztes Gebäude anzutreffen. Südlich der Hausnummer 32 folgen zwei derzeit noch nicht bebaute Flurstücke an die sich ein weiteres Wohnhaus (teilweise mit gewerblicher Nutzung) dann ein Gewächshaus und schließlich zwei weitere Wohnhäuser anschließen.

Nördlich des bestehenden Gewächshauses an der Mittelzeller Straße zweigt ein landwirtschaftlicher Weg nach Westen in die Feldflur ab.

Entlang der Unteren Rheinstraße befinden sich im östlichen Teil bis zur Hausnummer 12 ebenfalls Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung und Gewächshäuser. Im westlichen Teilbereich (einfacher Bebauungsplan) stehen drei freistehende Wohngebäude, z.T. mit Wirtschaftsgebäuden, die von großen, offenen Freiflächen umgeben sind.

Abbildung 3: Kreuzung Untere Rheinstraße/ Mittelzeller Straße Blick nach Norden in Richtung der Mittelzeller Straße

3.1 Mensch

Schutzgut Mensch

Die derzeitige Nutzung im Bebauungsplangebiet ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Von den angrenzenden beiden Straßen gehen geringe Lärmbelastungen aus. Es handelt sich im Wesentlichen um Anwohner- und landwirtschaftlichen Verkehr. Jahreszeitlich bedingt erhöht sich der Verkehr durch die Inselbesucher.

3.2 Tiere und Pflanzen

Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000

Das geplante Baugebiet befindet sich nördlich des Flora-Fauna-Habitat - Gebiet “Bodanrück und westlicher Bodensee“, das in ca. 500 m Entfernung liegt. Dieses ist zu großen Teilen deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet “Untersee des Bodensees“, zu dem fast der gesamte Untersee des Bodensees gehört.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

In der Nachbarschaft des Planungsgebietes grenzt im NW und im SO das Landschaftsschutzgebiet „Insel Reichenau“ (Nr. 3.35.005) an. Ziel der Schutzgebietsausweisung ist die Sicherung der landschaftlichen Schönheiten der Insel, die vor weiterer Minderung bewahrt werden müssen.

§ 32 Biotope

Im Plangebiet sind keine § 32 Biotope (NatSchG BW) vorhanden.

Biotopstrukturen

Die im Bebauungsplangebiet vorhanden Nutzungs- und Biotopstrukturen wurden flächendeckend kartiert und in der Karte 1 BESTAND UND BEWERTUNG dargestellt. Die Kartierung erfolgt gemäß dem Biotopschlüssel der LANDESANSTALT FÜR UMWELT.

Neben den mit Gebäuden und Gewächshäusern überbauten Flächen sowie weiteren versiegelten Flächen ist das Plangebiet geprägt von Zier- und Nutzgärten, sowie entlang der Unteren Rheinstraße von zum Freilandanbau von Gemüse und Schnittblumen genutzten Ackerflächen. Es handelt sich um Biotoptypen, die sehr stark durch die menschliche Nutzung gekennzeichnet sind. Entlang der Mittelzeller Straße sind in der zweiten Reihe auch größere Grünlandbereiche vorhanden

Bewertung der Biotoptypen

Die Biotoptypen wurden einer 5-stufigen Bewertung unterzogen, von Stufe 1 (keine/geringe Bedeutung) bis Stufe 5 (sehr hohe Bedeutung). Karte 2 BIOTOPBEWERTUNG zeigt die räumliche Verteilung der Bewertungsstufen innerhalb des Bebauungsplangebietes:

Den versiegelten Flächen (Gebäude, Gewächshäuser, befestigte Flächen) besitzen keinerlei ökologische Wertigkeit. Diese Biotoptypen sind im nördlichen Bereich des Plangebiets (Häfelishofstraße und nördliche Mittelzeller Straße) in umfangreich vorhanden. Gleiches gilt für den östlichen Teil der Unteren Rheinstraße.

Standortgerechte Gehölzen und Wiesenflächen, die über eine gewisse Artenvielfalt verfügen besitzen eine mittlere Wertigkeit. Derartige Wiesenbereiche sind entlang der nördlichen Mittelzeller Straße in der zweiten Reihe und auf den bislang noch nicht bebauten Grundstücken an der südlichen Mittelzeller Straße anzutreffen. Auf zwei der Wiesen in der nördlichen Mittelzeller Straße wurden vor kurzem Streuobstbäume angepflanzt. Im Laufe der Jahre, wenn die Bäume ihre ökologische Funktion erfüllen, werden diese Bereiche hochwertige Biotoptypen darstellen, momentan besitzen sie jedoch entsprechend dem sonstigen Grünland eine mittlere Wertigkeit.

Alle übrigen Flächen wie Äcker, Zier- und Nutzgärten und Heckenzäune besitzen eine geringe Wertigkeit (Stufe 2) für den Arten- und Biotopschutz.

Flächen mit einer hohen oder sehr hohen ökologischen Bedeutung sind aktuell im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Baumschutzsatzung

Eine Baumschutzsatzung für das Gemeindegebiet der Insel Reichenau besteht nicht.

Baum- und Gehölzbestand

Im Planungsgebiet befinden sich hauptsächlich Zier- und Obstgehölze in privaten Nutz- und Ziergärten. Die Bäume wurden ebenfalls in einer 5-stufigen Skala bewertet (vgl. Karte 1).

Bäume mit der höchsten Bewertung (sehr wertvoll) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es gibt einzelne wertvolle Bäume wie z.B. ein großer Nussbaum und ein Trompetenbaum beim Haus Untere Rheinstraße 20.

Abbildung 4: Freistehendes Haus in der Unteren Rheinstraße mit markanten Einzelbäumen

Streng geschützte Arten

Es sind keine Vorkommen von bestandsbedrohten Vogelarten oder von FFH-Anhang IV- Arten im Gebiet bekannt.

3.3 Boden

Bodenart

Die Böden des Planungsgebiets sind als Braunerden aus lehmig sandigen, kalkhaltigen Moränenablagerungen anzusprechen.

Bodenfunktionen

Etwa 40% der Böden im Planungsgebiet sind derzeit überbaut, so dass die Böden ihre Funktionen dort nicht wahrnehmen können.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der natürlichen Böden im Plangebiet (1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, bis 5 = sehr hoch):

	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Gesamtbewertung: Bedeutung für den Bodenschutz Standort
Nicht überbaute Böden im Bebauungsplangebiet	1	4	3	3	hoch

Bodennutzung

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans entlang der westlichen Unteren Rheinstraße werden die Böden vorwiegend ackerbaulich für den Freilandanbau von Gemüse und als Gärten genutzt. Entsprechend ist der Versiegelungsgrad in diesem Bereich gering.

Die Böden im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans sind zu großen Teilen versiegelt, d.h. mit Gebäuden, Gewächshäusern, Parkierungs- oder Erschließungsflächen überbaut.

Auf das gesamte Plangebiet betrachtet beträgt der Versiegelungsgrad knapp 40 %.

Altlasten

Es sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.

3.4 Wasser

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von rechtskräftigen oder hydrogeologisch abgegrenzten künftigen Wasserschutzgebieten.

3.5 Klima und Luft

Klima

Die gesamte Reichenau besitzt sehr günstige Klimabedingungen. Zwischen Sommer und Winter und zwischen Tag und Nacht gibt es

auf der Insel nur geringe Temperaturschwankungen, die der ausgleichenden Wirkung des Sees zu verdanken sind. Die Winter sind eher mild und niederschlagsarm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 9-10 Grad. Im Sommerhalbjahr liegt die Mitteltemperatur bei 14 Grad.

Der Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm (KLIMAATLAS BADEN-WÜRTTEMBERG 2000).

3.6 Landschaftsbild

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage. Im Bereich des einfachen Bebauungsplans zeichnet sich das Plangebiet durch größere freie Flächen aus, die einen weiten Blick in die Landschaft zulassen. Diese Bereiche entsprechen noch dem historischen Siedlungsmuster das in diesem Bereich der Insel Reichenau eine typische, lockere Streubebauung darstellt. Das Landschaftsbild besitzt hier eine hohe Wertigkeit.

Abbildung 5: Blick nach NW von der Unteren Rheinstraße

3.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmal

Weltkulturerbe Reichenau

Die Insel Reichenau ist eine Keimzelle der europäischen Zivilisation im frühen und hohen Mittelalter. 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.

Archäologisches Kulturdenkmal

Gegenüber der Einmündung der Stedigasse liegt auf Flst.-Nr. 8867, 8866, 8865 (Untere Rheinstraße 20) ein archäologisches Kultur-

denkmal. Im so genannten "Gewann St. Gotthard" lag die 1316 geweihte Kapelle St. Gotthard, dessen genauer Standort heute nicht mehr bekannt ist.

4 Prüfmethoden

Umweltprüfung

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und BauGB

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Anwendbarkeit der Eingriffsregelung

Für das Bebauungsplangebiet ist zu prüfen, ob die geplante Bebauung mit Eingriffen verbunden ist, die über das bislang bereits zulässige Maß hinausgehen:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beschränkt sich mit der Ausweisung von überbaubaren Flächen auf diejenigen Bereiche, für die ein für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB erforderliches Gewicht vorliegt.

- Entlang der Unteren Rheinstraße ist von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im östlichen Teil bis zum Anwesen Nr. 12 zu sprechen. Gemäß dem Urteil des VG Freiburg vom 31.10.2006 reißt der bestehende Bebauungszusammenhang ausgehend von der Mittelzeller Straße westlich des Hauses Untere Rheinstraße Nr. 12 ab.

- Entlang der Mittelzeller Straße liegt ein im Bebauungszusammenhang des Innenbereichs liegender Bebauungsabschnitt vor. (VG Urteil s.o.)

Mit dem Bebauungsplanentwurf werden *keine weiteren* Bauflächen vorbereitet als die bereits im Innenbereich liegenden Flächen. Auch Art und Umfang der durch den Bebauungsplan festgesetzten Bebauung überschreitet nicht den gemäß § 34 Abs.1 BauGB bereits zulässigen Eingriffsumfang.

Darüber hinausgehende naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Dies bedeutet, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Auf eine Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht daher verzichtet.

5 Umweltziele

Definition

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

Vorgaben

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

Pflanzen und Tiere

Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatSchG), soweit vorhanden.

Boden und Wasser

Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)

Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG):

Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)

Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll (§ 45b WG)

Klima und Luft

Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)

Landschaftsbild

Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum der Menschen; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Sach- und Kulturgüter

Die Bundesrepublik Deutschland und das Land BW haben sich verpflichtet, seine Weltkulturerbestätten, und damit auch die gesamte Klosterinsel Reichenau in ihrer Eigenart und Schönheit zu schützen und für künftige Generationen zu erhalten.

Damit einher geht auch die Verpflichtung zur Beibehaltung des siedlungsstrukturellen und landschaftlichen Grundmusters der Insel, das trotz der intensiven Bautätigkeit über die Jahrhunderte ablesbar geblieben ist und ein maßgeblicher Grund für die Unterschutzstellung der *gesamten Insel* war!

6 Entwicklungskonzept Insel Reichenau

Grundlage der Konzeption

Der vorliegende städtebauliche Entwurf basiert auf den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Überlegungen des Entwicklungskonzeptes der Insel Reichenau (GR-Beschluss am 27.10.2008). Dieses geht davon aus, dass das grundlegende, die Kulturlandschaft der Reichenau gestaltende Muster weiterhin erkennbar ist und auch zukünftig erkennbar bleiben soll.

Kulturlandschaftsentwicklung

Die Entwicklung der Landschaftsnutzung in den letzten Jahrhunderten wurde in Zusammenhang mit der Ausweisung als Weltkulturerbe vertiefend wissenschaftlich untersucht und unter anderem anhand von zahlreichen Plänen dokumentiert (LANDESDENKMALAMT, HEFT 8, S. 111-145; 2001).

Nachfolgend werden die kartografischen Ergebnisse aus dieser Untersuchung in Hinblick auf die aktuellen Fragestellungen des Bebauungsplans dargestellt:

Historische Siedlungsmuster:

Historische Siedlungskerne und Streubebauung

Der kulturhistorische Siedlungskern auf der Reichenau befindet sich in Mittelzell. Hier prägt seit dem Mittelalter eine verhältnismäßig dichte und kompakt angeordnete Bebauung das Siedlungsbild, die sich um das Marienmünster entwickelt hat. Außer einem deutlich kleineren historischen Siedlungskern in Niederzell gibt es keine weiteren Siedlungskerne auf der Insel. Das Kloster St. Georg in Oberzell ist als singulärer Baukörper nicht als Siedlungskern anzusprechen.

Daneben gibt es auf der Insel mehrere Bereiche mit einer lockeren Streubebauung: im Wesentlichen liegen diese entlang des Südufers, entlang der Unteren Rheinstraße und als kleinerer Abschnitt entlang des Nordufers. (s. Abbildung 6). Diese Flächen sind ganz vornehmlich gekennzeichnet durch eine lockere Verteilung der Häuser, die einen baulichen Zusammenhang nicht erkennen lassen. Sie sind vielmehr eingebettet in die Landschaft, liegen inmitten von Landwirtschaftsflächen und Hausgärten. Ihre lockere Anordnung wurde einzig geprägt durch den historischen Straßenverlauf und die Orientierung zum See.

Die in Abbildung 6 gezeigte Abgrenzung der historischen Streubebauung wurde aus Abb. 142 des Landesdenkmalamtes (Heft 8, 2001) entnommen, wobei eine geringfügige Veränderung im östlichen Teil der Unteren Rheinstraße vorgenommen wurde, die auf den historischen Siedlungsdarstellungen von 1876 (Abb. 137) und 1707 (Abb.136) in demselben Heft basiert.

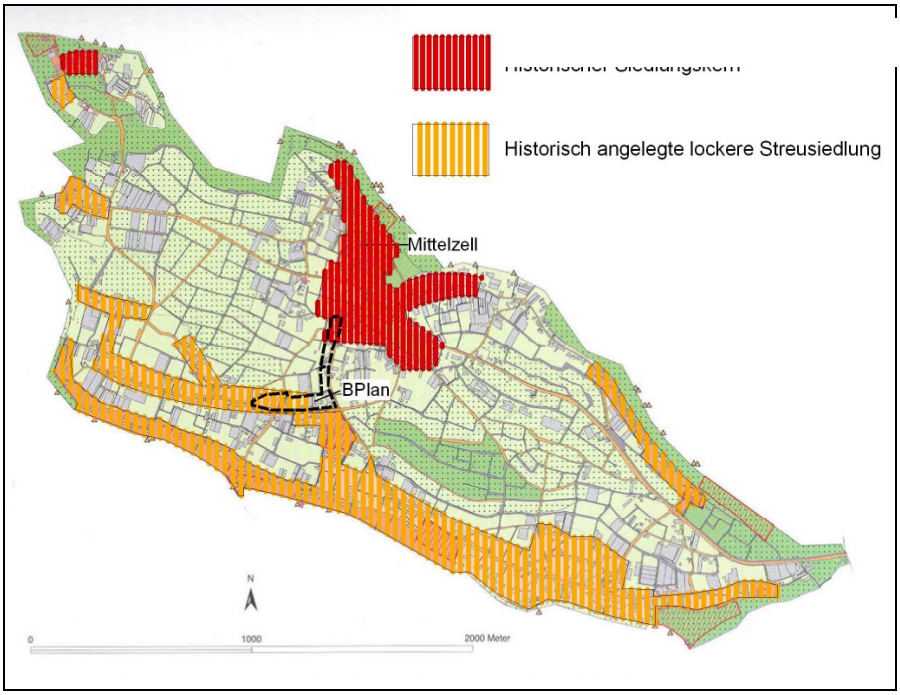

Abbildung 6: Historische Siedlungsmuster

Quelle: Landesdenkmalamt (2001): Heft 8, Abb. 142 bearbeitet.

Historische Landschaftsmuster

Die Insel ist historisch geprägt durch zwei sehr unterschiedliche großräumige Landschaften:

- im Westen zwischen Niederzell und Mittelzell die Feucht- und Riedflächen, ausgedehnte Wiesen und Grünland mit nur wenige Äckern und Rebflächen in den etwas höheren Lagen

- im Osten zwischen Mittelzell und Oberzell liegt die Anhöhe des Hochwarts mit den Rebflächen, umgeben von zahlreichen Äckern.

Beide Landschaftsräume sind nur von untergeordneten Feldwegen durchschnitten und nahezu vollständig frei von Besiedlung. Die Landschaftsbilder von 1707 und 1876 zeigen dies eindrücklich. Sogar bis zum heutigen Tage sind diese beiden Landschaftsräume auf der Insel erkennbar und durch das Fehlen von Bebauung geprägt – wenn auch von den Rändern her in diese Landschaftsräume eingegriffen wird.

Abbildung 7 zeigt diese beiden Landschafträume in ihrer historischen Ausprägung, die sich jedoch in weiten Teilen mit der heutigen Ausdehnung deckt. Auf die Darstellung der landschaftlich ebenfalls bedeutungsvollen Uferzonen wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da dies für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant ist.

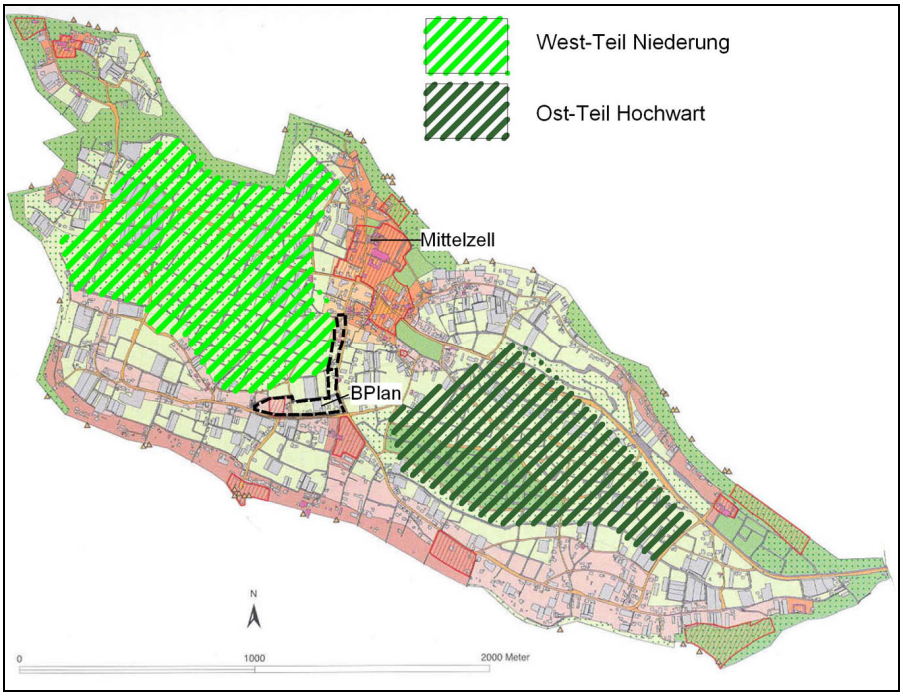

Abbildung 7: Historisches Landschaftsmuster: Zusammenhängende unbesiedelte Landschaftsräume

Der Bedeutung und der Anordnung der beiden Landschaftsräume wurde durch die Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Insel Reichenau“ Rechnung getragen, indem die beiden Teilflächen als LSG rechtswirksam festgesetzt wurden.

6.1 Westliche Untere Rheinstraße

Aktueller Zustand & historische Entwicklung

Während der östliche Teil der Unteren Rheinstraße zwischen Haus Nr. 2 und 12 im 20. Jahrhundert relativ dicht bebaut wurde und das historische Siedlungsmuster nicht mehr erkennen lässt (s. Kap 6.2), ist westlich des Hauses Nr. 12 die historische angelegte lockere Siedlungsstruktur noch deutlich erkennbar. Die Gebäude sind hier direkt in die angrenzende, vorwiegend zum Freilandanbau und als Gärten genutzte Landschaft eingebettet.

Abbildung 8: Typische Streubebauung an der Unteren Rheinstraße; links das Haus Nr. 20, rechts Nr. 24

Die Anordnung der Gebäude lässt Blickbeziehungen in die Landschaft zu. Da die Untere Rheinstraße auf einer leichten Geländeerhebung verläuft, kann man eindrucksvoll in das etwas tiefer gelegene Inselinnere (Landschaftsschutzgebiet) im Norden „hineinschauen“ (s. Abbildung 9).

Von hier hat man einen Blick sowohl zum Marienmünster in Mittelzell, als auch zur Kirche St. Peter und Paul in Niederzell.

Abbildung 9: Freier Blick von der Unteren Rheinstraße in Richtung Norden

Entwicklungsziele & Konsequenzen für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan zielt darauf, das historische Siedlungs- und Nutzungsmuster, dort, wo es noch erkennbar ist, aufzugreifen und zu sichern, damit es weiterhin in der Landschaft ablesbar ist.

Die Freiflächen westlich des Hauses Untere Rheinstraße 12 werden entsprechend ihrer historischen und überwiegend auch aktuellen Nutzung sowie ihrer Lage im Bereich der lockeren Streusiedlung und zur offenen Landschaft hin, als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Die Ausweisung als „landwirtschaftliche Fläche“ gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB zielt dabei darauf ab, die für die Insel Reichenau typische Landwirtschaftsstruktur zu sichern und zu fördern, die gerade aufgrund des hohen Anteils von Neben- und Zuerwerbsbetrieben auch auf siedlungsnahe Nutzflächen angewiesen ist.

Dies bedeutet auch, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der westlichen Unteren Rheinstraße (einfacher Bebauungsplan) gemäß § 9 (1) Nr.10 BauGB von jeglicher Bebauung (einschließlich Gewächshäuser) freizuhalten sind. Vor dem Hintergrund, dass die gesamte Insel den Status eines Weltkulturerbes hat, ist es das städtebaulich vordringliche Ziel, die Wahrnehmbarkeit des historischen Siedlungsmusters und des typischen Landschaftsbildes der Insel zu wahren. Der freie Blick in die Bereiche der Insel, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind und auf die bedeutenden Welterbestätten von Mittelzell und Niederzell, würde durch eine Bebauung an dieser Stelle nahezu unmöglich werden oder zumindest empfindlich eingeschränkt.

Wertvolle Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Abbildung 10: Blick auf Niederzell von der Unteren Rheinstraße (zwischen Haus Nr. 20 und 24)

6.2 Östliche Untere Rheinstraße / südliche Mittelzeller Straße

Aktueller Zustand & historische Entwicklung

Der östliche Teil der Unteren Rheinstraße einschließlich des Haus Nr. 12 und die südliche Mittelzeller Straße ab der Hausnummer 18 weichen deutlich vom historischen Siedlungsmuster ab. In diesem historisch nicht besiedelten Bereich existieren Freiflächen aktuell nur noch an der Mittelzeller Straße zwischen den Hausnummern 32 und 34.

Der Unterschied zur historischen Kulturlandschaft ist hier besonders gravierend, da es sich bei diesem Abschnitt um den -historisch gesehen- einzigen unbebauten Teil zwischen den historischen Siedlungskern von Mittelzell und der übrigen Streubebauung handelt - gelegen zwischen den beiden großen unbesiedelten Landschaftsräumen der Insel. (s. Abbildung 7).

Entwicklungsziele & Konsequenzen für den Bebauungsplan

Da das historische Landschaftsmuster in diesem Bereich nicht mehr ablesbar ist, wird es als grundsätzlich mit den städteplanerischen Zielen vereinbar angesehen, entlang der östlichen Unteren Rheinstraße und der südlichen Mittelzeller Straße eine Bebauung zu ermöglichen. Die Sichtbeziehungen sind aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und aufgrund der im Umfeld bestehenden Gewächshäuser bereits soweit eingeschränkt, dass der Nutzen einer vollständige Freihaltung der verbleibenden aktuell noch nicht bebauten Grundstücke in diesem Bereich in keinem angemessenem Verhältnis zu den städtebaulichen Nachteilen (Verhinderung einer baulichen Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs) stehen würde.

Somit wird auch im südlichen, teilweise noch nicht bebauten Bereich der Mittelzeller Straße an die Straße angrenzend eine Bebauung zugelassen. Sie soll allerdings ausschließlich aus Einzel– oder Doppelhäusern bestehen, die einen gewissen Freiraum zwischen den Baukörpern wahren. Städtebauliches Ziel ist es, den Verbindungsbereich zwischen den beiden großen unbesiedelten Landschaftsräumen der Insel nicht durch eine riegelförmige Bebauung zu zerschneiden, sondern soweit dies möglich ist, trotzdem eine gewisse Durchlässigkeit, vor allem hinsichtlich der Sichtbeziehungen gegenüber der freien Landschaft ermöglichen.

Die der offenen Landschaft zugewandten Freiflächen entlang der östlichen Unteren Rheinstraße und der südlichen Mittelzeller Straße werden entsprechend ihrer historischen und überwiegend auch aktuellen Nutzung sowie ihrer Lage zur offenen Landschaft hin als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Die Ausweisung als „landwirtschaftliche Fläche“ gem. § 9 (1) Nr. 18a BauGB zielt dabei darauf ab, die für die Insel Reichenau typische Landwirtschaftsstruktur zu sichern und zu fördern, die gerade aufgrund des hohen Anteils von Neben- und Zuerwerbsbetrieben auf siedlungsnahe und auch bis in die bebauten Gebiete hineinreichende Nutzflächen angewiesen ist. Da Konflikte mit Wohnnutzung aufgrund der inseltypischen, gartenbauliche Nutzung der Ackerflächen in der Regel nicht zu erwarten sind, werden die landwirtschaftlichen Flächen relativ nah bis an die bebaubaren Flächen hin festgesetzt.

Aufgrund des nicht mehr ablesbaren historischen Landschaftsmusters, sowie aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Gewächshäuser und den durch die Wohnbebauung stark eingeschränkten Sichtbeziehungen zur offenen Landschaft hin, werden für die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich keine weitere Einschränkung hinsichtlich einer Freihaltung von landwirtschaftlicher Bebauung (Gewächshäuser, Nebenanlagen) gemäß § 9 (1) Nr.10 BauGB getroffen.

6.3 Nördliche Mittelzeller Straße

Aktueller Zustand & historische Entwicklung

Der nördliche Bereich der Mittelzeller Straße einschließlich der Hausnummer 16 gehört zu dem historischen Siedlungskern von Mittelzell.

Die aktuell vorhandene, durchgängige Bebauung entlang der nördlichen Mittelzeller Straße ist somit an die historische Siedlungsstruktur angelehnt.

Entwicklungsziele & Konsequenzen für den Bebauungsplan

Die zur offenen Landschaft hin orientierten Freiflächen im nördlichen Teil der Mittelzeller Straße werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Garten“ gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt, zulässig ist somit das Anpflanzen von Zier- und Nutzpflanzen. Diese Flächen stellen einen mit der Siedlung verzahnten Bereich dar, der den Übergang vom (auch historisch vorhandenen) Siedlungsbereich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen bildet.

Diese vermittelnde Situation lässt sich im Gelände auch an der Hanglage der betreffenden Flächen ablesen, die zwischen der höher gelegenen Siedlung und den tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Flächen vermittelt. Städtebauliches Ziel ist es, diese vermittelnde Funktion zu sichern, da die Bereiche von dem westlich in geringer Entfernung verlaufenden, touristisch relevanten, landwirtschaftlichen Weg aus gut einsehbar sind und für das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgrund der Geländemorphologie von Bedeutung sind.

7 Prognose der Umweltauswirkungen

7.1 Schutzgut Mensch

Lärmbelastung

Geringe Lärmbelastungen gehen vom Anwohnerverkehr der angrenzenden Mittelzeller Straße und der Unteren Rheinstraße aus. Gegenüber der bestehenden Verkehrsbelastung wird es keine erheblichen Veränderungen geben.

Durch die Bebauungsplanung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

7.2 Schutzgut Boden

Flächeninanspruchnahme

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, da die geplante Bebauung bereits jetzt schon zulässig ist.

Dessen ungeachtet wird sich die derzeitige Situation verändern und bislang unbebaute Flächen werden überbaut werden. Die weiteren Ausführungen beschreiben daher die zu erwartenden Umweltveränderungen, ohne dass damit naturschutzrechtlich ein Eingriff verbunden ist.

Wirkfaktor: Versiegelung

► Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung

Es werden 5 Baufenster im Bebauungsplan an Stellen ausgewiesen, an denen aktuell keine Wohngebäude stehen. Zwei Baufenster davon liegen im Bereich von Gewächshäusern, eines im Bereich eines bestehenden Schuppens. Ein bestehendes Baufenster wird zudem erweitert, angrenzend ist dort eine Garage abzubrechen. Insgesamt wird es zu keiner höheren Versiegelung als bisher kommen

Bewertung:
Keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Wirkfaktor: Bodenverdichtung in der Bauphase

► Veränderung von Bodenstruktur durch Verschlämmung und Verdichtung

Während des Baubetriebes kann insbesondere in niederschlagsreichen Perioden auf wassergesättigten Böden die Oberbodenstruktur (durch Bodenverschlämmung, z.T. auch durch Bodenverdichtung) zeitweilig verändert werden.

Bewertung:
Das Risiko einer nachhaltig nachteiligen Veränderung der Bodenstruktur durch Verschlämmung und Verdichtung ist als gering zu beurteilen.

Wirkfaktor: Ausgrabung/ Aufschüttungen in der Bauphase

► Veränderung der natürlichen Bodenschichtenfolge

Die vegetationsbedeckten Böden weisen eine Horizontabfolge in humosen Oberboden und Rohboden auf. Während des Baubetriebs ergibt sich durch die übliche Arbeitsabfolge Bodenabgrabung, -Zwischenlagerung in Erdmieten und -aufschüttung eine Vermischung von belebtem Oberboden und Rohboden.

Durch getrennte Lagerungen der einzelnen Bodenschichten kann dieser Beeinträchtigung wirkungsvoll begegnet werden.

Für das Schutzgut Boden sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3 Schutzgut Wasser

Wirkfaktor: Flächenversiegelung

► Verminderung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Hochwasserabflusses

Da der Versiegelungsgrad im Gebiet nicht erhöht wird, ist keine Erhöhung des Hochwasserabflusses oder verminderte Grundwasserneubildung zu erwarten.

Dachflächenwasser ist über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Mindestens 6 % der befestigten Flächen müssen für die Versickerung bereitgestellt werden.

Da es im Gebiet keine Grundwassermessstellen mit Beobachtungsreihendes Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen gibt, konnten keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen gemacht werden. Im Rahmen der objektbezogenen Baugrund- und Gründungsuntersuchungen sind diese Bemessungshöhen zu ermitteln (REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, 17.12.2007).

Der Bau von Erdwärmesonden ist unter Einhaltung der geltenden Vorschriften für das Grundwasser unbedenklich.

Für das Schutzgut Wasser sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.4 Schutzgut Klima

Wirkfaktor: Versiegelung

► Verminderung der Kaltluftproduktion

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht erhöht, wird die Kaltluftproduktionsfunktion des Plangebietes nicht vermindert.

Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine Bauvorhaben zugelassen, die die Luftqualität im Gebiet nachteilig beeinträchtigten können.

Für das Schutzgut Klima sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.5 Schutzgut Arten und Biotope

Wirkfaktor: Versiegelung und Flächeninanspruchnahme

► Verlust von Biotopstrukturen

Durch die geplante Überbauung gehen keine wertvollen bzw. nur in geringem Maße Biotopstrukturen verloren.

Die zwei noch nicht bebauten Baufenster befinden sich ebenso wie die Erweiterung des Baufensters an der nördlichen Mittelzeller Straße im Bereich von Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte (an der nördlichen Mittelzeller Straße wurde zudem vor 2-3 Jahren Streuobstbäume gepflanzt, die ökologisch hochwertige Funktion dieses Biotoptyps ist jedoch aufgrund des geringen Alters noch nicht gegeben).

Da die bestehenden Gebäude nur minimal erweitert werden und drei der fünf neuen Baufenster auf bereits versiegelten Flächen (Gewächshäuser und Nebengebäude) ausgewiesen werden, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

► Verlust von Einzelbäumen

Hinsichtlich des Baumbestandes werden alle wertvollen Einzelgehölze des Planungsgebiets im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Da die Insel Reichenau keine spezielle Baumschutzsatzung hat, stellt dies eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzes der genannten Bäume dar.

Hinsichtlich mittel- und geringwertiger Bäume ergeben sich keine rechtlichen Veränderungen durch die Planung.

Nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Arten und Biotope durch Verlust von Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

7.6 Schutzgut Landschaftsbild

Wirkfaktor: Flächeninanspruchnahme durch Bebauung

► Änderung der landschaftlichen Situation

Entlang der "Unteren Rheinstraße" bleibt der landschaftliche Charakter vollständig erhalten, da die großen landwirtschaftlichen und privaten Grünflächen bestehen bleiben.

Lediglich im östlichen Teil der Unteren Rheinstraße werden zwei Baufenster ausgewiesen, in einem Bereich, der aber bereits jetzt schon als Siedlungszusammenhang wahrgenommen wird.

Im westlichen Teil der Unteren Rheinstraße, der bereits zum Außenbereich gehört, soll die Errichtung von Gewächshäusern auf landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen werden. Dies dient der Freihaltung der Blickbeziehungen in Richtung Inntal.

Entlang der südlichen Mittelzeller Straße werden drei Baufenster ausgewiesen: Das Baufenster auf Flst. 8896/2 liegt im Bereich eines Ge-

wächshauses; die beiden Baufenster auf Flst. 8898/1 und 8899/1 liegen auf bislang ungebauten Flächen. Durch diese Überbauungen werden Blickbeziehungen von der Mittelzellerstraße in Richtung Westen erschwert. Ein durchgehender Siedlungszusammenhang tritt in Erscheinung. Diese Veränderung der landschaftlichen Situation an einer Stelle, die auch historisch immer frei von Bebauung war (s. Abbildung 6), ist erheblich.

Nachteilige Umweltauswirkungen betreffen die Veränderung der landschaftlichen Situation entlang der südlichen Mittelzeller Straße.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals sind Vorhaben, die Bodeneingriffe erfordern, möglichst frühzeitig – spätestens im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren – mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg abzustimmen. Ggf. wird eine archäologische Untersuchung erforderlich sein. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden (Regierungspräsidium Freiburg, 2007).

Da auch im übrigen Planungsgebiet möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen (Regierungspräsidium Freiburg, 2007).

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.8 Wechselwirkungen

Auswirkungen auf Wechselwirkungen einschließlich Wirkungsverlagerungen werden, wo notwendig, in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen, von Auswirkungen betroffenen Schutzgüter mit dargestellt.

Betrachtet werden auch die räumlichen Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und außerhalb gelegenen Flächen:

Schutzgut Mensch:

- Auswirkungen der Nutzungen im Umfeld (Lärm) auf das Plangebiet wurden im Kap. Schutzgut Mensch thematisiert
- Blickbezüge von der Unteren Rheinstraße in die offenen Landschaft bleiben erhalten
- Blickbeziehungen von der südlichen Mittelzeller Straße in Richtung Westen werden beeinträchtigt.

8 Planungsalternativen

8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Zukünftige Nutzung des Gebiets

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Bebauung entlang der Mittelzellerstraße und im östlichen Teil der Unteren Rheinstraße auf Basis des § 34 BauGB errichtet werden. Durch den Bebauungsplan kann die Höhe, Umfang und Lage der Gebäude deutlich besser gesteuert werden.

8.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Lokale Ebene

Der Bebauungsplan basiert auf dem Entwicklungskonzept der Insel Reichenau (GR-Beschluss am 27.10.2008). 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.

Gleichzeitig ist es ein Entwicklungsziel in geringem Umfang eine bauliche Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs 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.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit wäre es denkbar, im Bereich der südlichen Mittelzeller Straße keine zusätzlichen Baufenster in Bereichen vorzusehen, die aktuell noch nicht bebaut sind, da dieser Bereich im Übergang zwischen den beiden großen unbesiedelten Landschaftsräumen der Insel liegt.

Da das historische Landschaftsmusters in diesem Bereich jedoch nicht mehr ablesbar ist, wird es als grundsätzlich mit den städteplanerischen Zielen vereinbar angesehen, im Bereich der südlichen Mittelzeller Straße eine durchgängige Bebauung zu ermöglichen. Die Sichtbeziehungen sind aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und den im Umfeld bestehenden Gewächshäusern bereits soweit eingeschränkt, dass der Nutzen einer vollständige Freihaltung der verbleibenden, aktuell noch nicht bebauten Grundstücke in diesem Bereich in keinem angemessenem Verhältnis zu den städtebaulichen Nachteilen (Verhinderung einer baulichen Entwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs) stehen würde.

Weitere Planungsmöglichkeiten ergeben sich unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes nicht.

9 Umweltbeobachtung

Maßnahmen zur Umweltüberwachung

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

10 Zusammenfassung

Planungsvorhaben

Der Bebauungsplan „Mittelzeller Straße II und Untere Rheinstraße“ dient der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung. Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städte-bauliche Entwicklung zu schaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen, landschaftsplanerischen und kulturhistorischen Aufgaben zu bringen.

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich des Ortsteils Mittelzell und wird im Osten durch die Mittelzeller Straße und im Süden durch die Untere Rheinstraße begrenzt.

Ausgangszustand

Das Baugebiet wird derzeit von Wohngebäuden, einzelnen Betriebsgebäuden, Gewächshäusern und privaten Gärten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (Gemüseanbau) der Insel Reichenau ist deutlich im Gebiet zu erkennen.

Hochwertige Biotopstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Planungsziele

Sicherung der städtebaulichen Ordnung und landschaftsverträglichen Entwicklung eines bestehenden Mischgebietes am Ortsrand von Mittelzell.

- Möglichkeit der Erweiterung bestehender Wohngebäude
- Festlegung der Lage und des Umfangs der Baukörper in den zum Innenbereich gehörenden Bereichen
- Sicherung landwirtschaftlicher Flächen und sonstiger Freiflächen auf der Grundlage historischer und aktueller Siedlungs- und Landschaftsstrukturen
- Erhaltung wichtiger Sichtbezüge in die offene Landschaft

Planungsalternativen

Planungsalternativen, die mit günstigeren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, sind planungsrechtlich nicht gegeben.

Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichsmaßnahmen auf Basis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Darüber hinaus werden verschiedene Maßnahmen zur Minderung von Umweltauswirkungen festgesetzt:

- Durch die Festlegungen zu Lage, Art und Umfang der Baukörper und der Freihaltebereiche können nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild weitgehend vermieden werden.

- Der Erhalt wertvoller Einzelbäume wird im Bebauungsplan festgesetzt.

- Im westlichen Teil der Unteren Rheinstraße werden Blickbeziehungen und die noch vorhandene historische Siedlungsstruktur erhalten.

Verbleibende Umweltauswirkungen

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen (Landschaftsbild) entstehen durch die Überbauung zweier Flurstücke entlang der Mittelzellerstraße. Weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Freiburg, den 09.11.2009

Edith Schütze

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin BDLA

Holger Mette-Christ

Dipl. Biologe

www.faktorgruen.de