

GEMEINDE REICHENAU
Bebauungsplan „ABTSWIESE“ in Oberzell

Begründung

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde kann in Oberzell im Gewann Abtswiese ein größeres Grundstück erwerben in unmittelbarem Anschluss an einen Bereich, der als kleinerer Verdichtungsbe- reich zu bezeichnen ist. Der Gemeinderat hat beschlossen, nur noch dort Baugebiete auszuweisen, wo sie im Eigentum der Fläche ist und so die Möglichkeit besteht, die Grundstücke bauwilligen Reichenauern auch tatsächlich zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück soll erworben werden, um hier ein Wohngebiet für den Eigenbedarf zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Bebauungsplan bereitet neben der Wohnbebauung den Bau einer Didaktikeinheit sowie die Neuordnung von Parkierung und sonstigen Nutzungen im Eingangsbereich der Insel vor. Die Neugestaltung der Fläche zwischen Friedhof und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Bebauung zwi- schen Oberzeller Straße und Zelleleweg wird aufgezeigt.

Um die planerischen Absichten mit der kulturlandschaftlich einzigartigen Bedeutung des Weltkulturerbes Reichenau in Einklang zu bringen, ist die Betrachtung des gesamt- räumlichen Zusammenhanges von Oberzell unverzichtbar. In einem Entwicklungskon- zept für Oberzell werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Leitbilder für diesen östlichen Teil der Insel Reichenau definiert. Wesentliche Aussagen des Entwick- lungskonzeptes münden in die Flächennutzungsplanänderung, die die Leitlinien der Entwicklung für die nachfolgenden Planungsebenen vorbereiten soll.

II. WELTKULTURERBE

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

Die Insel Reichenau ist eines der bedeutendsten geistlichen und künstlerischen Zent- ren 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 ab- legt. Die 3 Klosterkirchen der Insel bilden Gebäudeensemble von weltweiter Bedeu- tung, darunter St. Georg mit seinem weltberühmten Wandmalerei-Zyklus, dem einzigen Beispiel einer vollständigen Kirchenschiffausmalung nördlich der Alpen vor 1000.

St. Georg ist zusammen mit dem barocken Pfarrhaus und den im Boden enthaltenen Resten der mittelalterlichen Konventsanlage als Denkmal besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) eingetragen. Gegenstand des Denkmalschutzes ist aber auch seine Umge- bung, „soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist“ (§ 2 Abs. 3 und § 15 Abs. 3 DSchG).

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.“



Das neue Baugebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Kirche St. Georg. Bereits daraus ergibt sich, dass das geplante Baugebiet mit größter Sorgfalt entwickelt werden muss.

III. ENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR OBERZELL

Voraussetzung für die Ausweisung des Baugebietes ist die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes. Es wird so abgegrenzt, dass sich daraus Leitlinien für eine mögliche Bebauung und Nutzung ableiten lassen. Nach intensiven Ortsbesichtigungen wurde festgelegt, dass nahezu der gesamte Teil Oberzell mit ca. 109 ha in das Entwicklungskonzept einzubeziehen ist.

Das Entwicklungskonzept wird Aussagen zur Siedlungsstruktur machen und Qualitäten und Störungen aufzeigen. Ein Schwerpunkt wird sein, wo eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Dies korrespondiert mit dem zu erarbeitenden Freiraumkonzept mit Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche. Eine Analyse der Gebäude soll zu Hinweisen führen über die zukünftige Gestaltung von Neubauten, aber auch Hilfestellung geben bei evtl. Umbaumaßnahmen. „Das Prädikat der Insel soll auch als sichtbare Qualität vermittelt werden“.

Nach den bisher vorliegenden Untersuchungen sind wesentliche Ziele des Entwicklungskonzeptes für Oberzell:

- Flächen um die Kirche St. Georg mit Pfarrhaus sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Sichtbeziehungen großflächig freizuhalten. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet, in denen der Bau von Gewächshäusern ausgeschlossen bleiben soll.
- Es werden bestehende Verdichtungsgebiete analysiert und in sehr verhaltenem Umfang Entwicklungsflächen für einzelne Gebäude aufgezeigt.
- Von zentraler Bedeutung ist die Bewahrung der vorhandenen Grünzäsuren, die die Bebauung immer wieder unterbrechen und Blickbeziehungen zum See ermöglichen. Eine geschlossen wirkende Randbebauung ist unbedingt zu verhindern.

- Im Bereich des Bebauungsplangebietes „Abtswiese“ ist eine punktuelle Siedlungsentwicklung möglich, sofern die charakteristische Siedlungsstruktur entlang der Straßen in kurzen Reihen mit unregelmäßigem Rhythmus aufgenommen wird und bei der Gestaltung der Gebäude die besondere Situation des Gebietes beachtet wird.
- Es werden Aussagen zur Verteilung von Gewächshausbereichen gemacht.
- Die ökologisch wertvollen Riedzonen, die kranzförmig die Insel umgeben, sind zu sichern.
- Ebenfalls gesichert werden sollen landwirtschaftliche Flächen mit hohem kultur-landschaftlichem Zeugniswert.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist der gesamte Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Bebauung kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird im Parallelverfahren geändert.

Im nördlichen Teilbereich besteht bereits ein nicht unerheblicher Siedlungsansatz, der durch die geplante Neubebauung abgerundet wird. Neu wird das Bebauungsplangebiet „Abtswiese“ nördlich der Abt-Hatto-Straße als gemischte Baufläche, südlich der Abt-Hatto-Straße als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden über die o.g. Änderung hinaus Anpassungen an die derzeitige Bestandssituation bzw. die Entwicklungsziele der Gemeinde vorgenommen – siehe hierzu Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

V. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Planungsgebiet umfasst die Fläche zwischen der Pirminstraße bzw. dem Friedhof im Norden, der Oberzeller Straße mit den als Parkplatz genutzten Grundstücken Flst. Nr. 9663 (ganz) und 9660 (teilw.) im Westen, dem Zelleweg im Osten und den Grundstücken 9764 und 9764/1 sowie den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen Flst. Nrn. 9762, 9763, 9765, 9766 und 9766/1 südlich der Abt-Hatto-Straße im Süden. Die Abgrenzung ergibt sich im Einzelnen aus der Darstellung im Lageplan.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt	ca. 4,17 ha,
davon sind:	
▪ bebaute Grundstücke nördlich der Abt-Hatto-Straße	ca. 0,65 ha,
▪ geplante Baugrundstücke im Mischgebiet	ca. 0,21 ha,
▪ Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet	ca. 0,72 ha,
▪ bestehender Parkplatz und Erweiterung mit Verkehrsgrünfläche	ca. 0,56 ha,
▪ Platz einschl. Fläche für Didaktikeinheit und Fläche vor dem Friedhof	ca. 0,15 ha,
▪ öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Mulden)	ca. 0,59 ha,
▪ private Grünfläche	ca. 0,10 ha,
▪ landwirtschaftliche Grünflächen	ca. 1,19 ha.

Zur derzeitigen Nutzung im Planungsgebiet siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

VI. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes für den Eigenbedarf, die Integration einer Didaktikeinheit am Ortseingang, die Erweiterung und Neuordnung der Parkierung sowie die Neugestaltung der Kreuzungsbereiche von Pirminstraße/Zelleweg und Oberzellerstraße.

Die bisherige Siedlungsentwicklung in Oberzell erfolgte primär entlang der Ränder, also entlang der Ufer. Eine gewisse Verdichtung existiert im Norden entlang der Seestraße mit einer einseitigen Bebauung mit nur noch wenigen Unterbrechungen, im Süden entwickelte sich die Besiedlung primär entlang der vorhandenen Wege und bildet kleinere Hausgruppen, die unregelmäßig aufgereiht sind.

Es gibt bisher keine geschlossene Randbebauung. Immer wieder ist der Durchblick zum See gegeben.

Im Inneren ist historisch eine punktuelle Bebauung vorhanden; dies hat sich im Wesentlichen nicht geändert mit Ausnahme des Bereichs im Umfeld des neu geplanten Baugebietes, wo sich durch Nachverdichtung und Neubau ein Verdichtungsansatz gebildet hat.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an den kleinen Verdichtungsbereich an der Pirminstraße und dem Zelleweg an. Ihre Ausdehnung richtet sich nach den im Entwicklungskonzept festgestellten freizuhaltenden Sichtachsen auf St. Georg, d.h., sie ist so angeordnet, dass sie die vorhandenen Sichtbeziehungen zum Kulturdenkmal nicht beeinträchtigt.

Nördlich der Abt-Hatto-Straße kann mit weiteren drei Gebäuden die vorhandene Bebauung abgerundet werden.

Südlich der Abt-Hatto-Straße sind zehn neue Gebäude geplant – 4 Einzelhäuser und 6 Gebäude, die alternativ als Einzel- oder Doppelhäuser ausgebildet werden können - mit einer Körnung, die der auf der Insel vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht. Dies wird insbesondere bewirkt durch eine bewusst unregelmäßige Anordnung der Gebäude, vorrangig südorientiert, aufgelockert durch einzelne in Ost-West-Richtung stehende Häuser. Die Bebauung ist deutlich vom Weg im Süden abgerückt. Mit einer „zu begründenden Fläche der Baugrundstücke“ wird zum einen eine Verknüpfung der im Osten und Westen vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen hergestellt, zum anderen wird die Bebauung deutlich von den im Süden stehenden großflächigen Gewächshäusern abgerückt.

Die Gebäude sind überwiegend nach Süden bzw. Südwesten orientiert, um optimale Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien zu erhalten. Dies wird zusätzlich durch die geplanten Gebäudeabstände unterstützt, durch die eine gegenseitige Verschattung vermieden werden soll. Es wird empfohlen, die Gebäude so zu auszubilden, dass die Energieeinsparverordnung hinsichtlich der Energiebilanz um mindestens 20 % unterschritten wird.

Bei der historischen Bebauung auf der Insel dominieren zweigeschossige, lang gestreckte Baukörper, die in der Regel mit einem Satteldach abgeschlossen sind. Diesem Prinzip soll auch die neu geplante Bebauung folgen. Von besonderer Bedeutung sind zwei Aspekte: zum einen soll unbedingt eine Reihung gleicher Gebäude vermieden werden – an allen Stellen auf der Insel, wo eine solche Bebauung in der Vergangenheit errichtet wurde, erscheint diese als Fremdkörper –, zum anderen ist die Fernwirkung zu beachten, da die neu geplanten Gebäude im Zusammenhang mit St. Georg gesehen werden. Dies betrifft in allererster Linie die Dachlandschaft, die einen möglichst geschlossenen und ruhigen Eindruck hinterlassen soll.

Die neu geplante Bebauung südlich der Abt-Hatto-Straße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bereich nördlich der Abt-Hatto-Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen. Dies ist deshalb erforderlich, da dort bereits Nutzungen vorhanden sind – insbesondere Hotel,

Bäckerei und Gemüseverkaufsstand -, die nicht vorwiegend auf die Versorgung des Gebietes ausgerichtet sind und die eine solche Ausweisung erfordern, auch wenn die neu geplanten Gebäude ausschließlich dem Wohnen dienen werden.

Der Bebauungsplan hat im Bereich des Mischgebietes unterschiedlich differenzierte Festsetzungen:

Für den bereits bebauten Bereich wird ein „einfacher“ Bebauungsplan entwickelt, der nur Festsetzungen zur Art der Nutzung (Mischgebiet) und der überbaubaren Grundstücksfläche beinhaltet. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Baufenster sind so gewählt, dass

- auf Grundstück Flst. Nr. 9684 (Bäckerei usw.) in Richtung Friedhof / Pirminstraße keine Erweiterung möglich, nach Süden aber ein geringfügiger Entwicklungsspielraum gegeben ist;
- auf Grundstück Flst. Nr. 9683 (Hotel) Erweiterungsbauten im rückwärtigen Bereich errichtet werden können;
- für die Wohngebäude auf Grundstück Flst. Nr. 9682 kleine Abrundungsmöglichkeiten bestehen.

Für die neu geplanten Gebäude im Mischgebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

In allen Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Diese Nutzungen sind in der unmittelbaren Umgebung der Kirche St. Georg als wesentlichem Bestandteil der Welterbestätte unangemessen und deshalb ausgeschlossen. Tankstellen sind an diesem Standort schon allein aufgrund ihrer üblichen Gestaltung nicht mit dem Umgebungsschutz des Kulturdenkmals vereinbar.

PLATZGESTALTUNG ZWISCHEN FRIEDHOF UND BÄCKEREI / DIDAKTIKEINHEIT

Im Bebauungsplan wird eine grundlegende Neugestaltung des Bereiches zwischen Friedhof und Bäckerei sowie Didaktikeinheit vorgeschlagen.

Die Didaktikeinheit, in der sich die Besucher anschaulich über die Insel informieren können, wird auf dem jetzigen Parkplatz an der Oberzeller Straße errichtet. Im Zusammenhang mit dieser neuen Einrichtung ist es sinnvoll, den Kreuzungsbereich Pirminstraße – Oberzeller Straße neu zu gestalten. Insbesondere sollen Bepflanzungen und Verbauungen zurückgenommen, Blickbeziehungen geöffnet und eine dem besonderen Ort angemessene Gestaltung erreicht werden.

Die heutige Bepflanzung war nicht zuletzt angelegt worden, um Fußgänger gezielt über die stark befahrene Pirminstraße zu leiten. Da bisher beidseitig der Oberzeller Straße Parkplätze angelegt sind (Flst. Nr. 9677 östlich und Flst. Nr. 9663 und teilweise 9660 westlich, hier auch 4 Busparkplätze) war eine disziplinierte Straßenquerung kaum zu erreichen und damit eine ständige Gefährdungssituation gegeben. Aus diesem Grunde sollen die Parkplätze westlich der Oberzeller Straße aufgegeben werden und auf dem neuen Parkplatz auf Grundstück Flst. Nr. 9678 integriert werden. Der Parkplatz auf den Grundstücken Flst. Nr. 9663 und teilweise 9660 wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die angestrebte Neugestaltung des Platzes muss den Ortseingang angemessen markieren, sie muss verkehrsberuhigende Wirkung entfalten, sie soll die Didaktikeinheit einbinden und der ländlichen Struktur der Insel entsprechen.

Es wird vorgeschlagen, eine großzügige Platzfläche anzulegen, die durch zwei Fahrstreifen (L221), getrennt durch eine Insel über die gesamte Länge zwischen den beiden Straßeneinmündungen, unterbrochen wird. Es soll der Eindruck von 2 Schichten entstehen, der höher gelegenen Platzebene und den tiefer liegenden Fahrstreifen. Die Didaktikeinheit befindet sich – zwar in Randlage, aber – auf diesem Platz.

Der nach Süden verschobene Parkplatz schließt an den Platz an. Die (privaten) Stellplätze für die Bäckerei werden über die nördliche Parkplatzzufahrt neu angebunden, da eine direkte Zufahrt von der Pirminstraße nicht mehr möglich ist. Parkplatz und Platz werden durch eine Hecke räumlich getrennt.

In der Nachbarschaft der Didaktikeinheit am Nordrand des anschließenden Parkplatzes wird eine kleine Fläche für ein Toilettengebäude vorgesehen, das von drei Seiten in eine kleine Grünfläche eingebunden ist. Das Gebäude soll die jetzt unterirdisch vor der Friedhofsmauer befindlichen Toiletten ersetzen.

DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass Gebäude in einer Größe und Körnung entstehen können, die dem für die Insel typischen Maß entsprechen. Es wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse sowie die First- und Traufhöhe.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen wird die zulässige Größe der Grundfläche als absolute Zahl angegeben. Es werden entsprechend der traditionellen Bauweise zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen. Um die Zweigeschossigkeit sicherzustellen, wird neben einer maximalen auch eine minimale Traufhöhe vorgeschrieben. Begrenzt ist ebenfalls die Firsthöhe mit maximal 4,5 m über der Traufe. Je nach Gebäudetiefe muss deshalb die Dachneigung, die einen Spielraum von 35° bis 45° lässt, angepasst werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Mit der Kleinteiligkeit dieser Festsetzung soll die unregelmäßige Gebäudestellung unterstützt werden.

Auf ca. der Hälfte der Baugrundstücke sind nur Einzelhäuser zulässig. An den Stellen, wo es die Lage und Größe der Grundstücke zulassen, sind alternativ Doppelhäuser möglich. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei begrenzt (in Einzelhäusern und in Doppelhäusern insgesamt). Mit dieser Beschränkung soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude der einheimischen Bevölkerung, insbesondere Familien, zur Verfügung stehen und nicht z.B. kleine Ferienwohnungen realisiert werden können, 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).

Außerhalb der überbaubaren Fläche der Baugrundstücke sollen Nebenanlagen und Bodenversiegelungen insbesondere aus Gründen des Bodenschutzes sparsam bemessen werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden wird deshalb begrenzt. Je Grundstück ist maximal ein Nebengebäude mit einer Größe von maximal 20 m³ zugelassen. Damit soll auch unterstützt werden, dass städtebaulich und landschaftsplanerisch gewünschte durchgängige Gartenbereiche entstehen können. Die ohne Beschränkung mögliche Vielzahl an Nebengebäuden würde dem zuwider laufen. Damit die zu begrünende Fläche im Süden des Planungsgebietes ihre Verknüpfungsfunktion übernehmen kann, sind hier Nebenanlagen aller Art unzulässig.

Nicht nur die Hauptgebäude, auch die Garagen prägen die Eigenart eines Baugebietes wesentlich mit. Mit der Bestimmung der möglichen Standorte für nicht in die Hauptgebäude integrierte Garagen soll sichergestellt werden, dass sie keine unerwünschte Dominanz im Siedlungsgefüge erhalten. Abweichungen hiervon sind nur ausnahmsweise möglich, wenn die Freibereichsgestaltung und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

VII. ERSCHLIESSUNG

VII.1 STRASSEN, WEGE, RUHENDER VERKEHR

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Straßen und Wege bereits im Wesentlichen erschlossen. Der Weg Flst. Nr. 9680 wird in dem Nord-Süd-gerichteten Teilstück leicht nach Westen verlegt zugunsten der angrenzenden Grundstücke und dient der Erschließung der drei neuen Gebäude.

Ein neuer Weg – Salensteinweg - wird zwischen der Abt-Hatto-Straße und dem Weg Flst. Nr. 9767 – neu Arenenbergweg - angelegt.

L 221

Der im Planungsgebiet liegende Bereich der L 221 soll durch einen 2,50 m breiten Fahrbahnteiler so gestaltet werden, dass zum einen eine Platzwirkung entsteht und eine Herabsetzung der Durchfahrts-geschwindigkeit durch die 3,50 m breiten Fahrbahnen erzielt wird. Zufahrten auf die angrenzenden Grundstücke sind nicht zulässig und werden durch die Anlegung von Hochbordsteinen verhindert.

Die vorhandenen Parkbuchten für Busse entfallen.

Parkplatz

Durch den Bau der Didaktikeinheit entfallen auf dem jetzigen Parkplatz Flst. Nr. 9677 einige Stellplätze. Diese sind an anderer Stelle nachzuweisen. Hierzu steht das südlich angrenzende, bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flst. Nr. 9678 zur Verfügung. Hier werden auch die auf Grundstück Flst. Nr. 9663 und teilweise 9660 bisher vorhandenen Stellplätze untergebracht.

Der geplante öffentliche Parkplatz ist nur über die Oberzeller Straße erschlossen und bietet im jetzt beabsichtigten Ausbau Platz für 39 Pkw-Plätze, Zweiräder und 4 Busse. Eine Erweiterung nach Süden um 55 Stellplätze ist grundsätzlich möglich; der Ausbau ist derzeit nicht vorgesehen, die Fläche soll weiter als Grünfläche gestaltet bleiben. Das Lärmgutachten geht aber in seinen Berechnungen von der Nutzung der Gesamtfläche als Parkplatz aus.

Die Fahrwege sollen bituminös befestigt, Parkplatzflächen sollen wasserdurchlässig angelegt werden.

Die Parkplatzflächen werden aus gestalterischen Gründen und zum Schutz der angrenzenden Bebauung von großzügigen Grünflächen unterbrochen und gerahmt.

Die Grünstreifen dienen gleichzeitig als Retentionsflächen für Niederschlagswasser und werden als Bodenfilter (belebte Bodenzonen) ausgebildet. Je nach Ergebnis der geplanten Baugrunderkundung mit Versickerungsversuchen ist auch eine Versickerung denkbar.

Auf jedem Fall wird durch die Oberflächengestaltung der Grünflächen ein sofortiger Abfluss in die Regenwasserkanalisation verhindert.

Ein Überlauf in das Kanalsystem ist aber unabhängig von den Ergebnissen der Versickerungsversuche geplant, um dem ungünstigsten Fall (Niederschlag auf gefrorene Oberfläche) gerecht werden zu können.

Sonstige Straßen und Wege

Die vorhandenen Straßen und Wege sind mit ihrer gesamten Grundstücksbreite als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sollen mit einer Breite von 5,00 bis 6,50 m ausgebaut werden. Die geplanten Randeinfassungen sind aus Granit und dienen gleichzeitig der Wasserführung. Es sind bituminöse Beläge geplant. Straßenbegleitende Gehwege sind nicht vorgesehen.

Am neuen Salensteinweg sind beidseitig Retentionsmulden vorgesehen. Überfahrten zu den Grundstücken werden mit Pflaster- oder Schlitzrinnen ausgebildet. Die Mulden erhalten ebenfalls einen Überlauf an die Regenwasserkanalisation.

Den angrenzenden Grundstücken wird die Möglichkeit geboten, ihr Oberflächenwasser an das Muldensystem anzuschließen.

VII.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Kanalbefahrung hat gezeigt, dass die Kanäle abgängig sind und im Zuge eines Straßenausbaus ersetzt werden müssen. Das gesamte zu überbauende Gebiet erhält eine neue Kanalisation im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wird im Kreuzungsbereich Reutegasse angeschlossen. Die Regenwasserkanalisation wird im Weg Flst. Nr. 9767 in das vorhandene Regenwassersystem eingebunden.

Je nach Ergebnis der Versickerungsversuche ist die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Leitungen nachzuweisen. Unter Umständen ist neben den Retentionsvolumen in den Grünflächen noch unterirdisches Volumen zu schaffen, um Starkniederschläge gedrosselt ableiten zu können.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Wasserleitungsnetze sichergestellt. Ein Ringschluss durch die neue Verbindungsstraße ist im Hinblick auf die Versorgungssicherheit wünschenswert.

Ob und in wie weit Wasserleitungen ersetzt werden, wird im Rahmen der Kanalbaumassnahme entschieden.

Grundlagen für die Planung

Die Entwurfsplanung basiert auf folgenden Unterlagen:

- digitales Grundrisskataster der Gemeinde Reichenau
- Bestandspläne Wasser und Abwasser
- Entwurf Bebauungsplan Stadtplanung Nocke
- Aufnahmen von Gelände und Kanälen sowie Straßenrändern durch das Ingenieurbüro Raff.

VIII. BAUGRUND UND GRUNDWASSER

VIII.1 Baugrund

Die geologische Erkundung des Baugebietes ist noch nicht erfolgt.

Im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Standsicherheit von Baugruben und Böschung etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

VIII.2 Grundwasser

Die Bemessungshöhen des Grundwasserspiegels sind nach der Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, im Rahmen der objektbezogenen frühzeitigen geotechnischen Beratung zu ermitteln.

IX. LÄRMGUTACHTEN

Wegen des zu verlegenden und evtl. zu erweiternden Parkplatzes war im Rahmen eines Schallgutachtens zu prüfen, ob von der Parkplatznutzung eine Beeinträchtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen ausgeht.

Das Gutachten vom 15.11.2006 kommt zu folgender Gesamtbeurteilung:

„Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass sowohl bei Anwendung des nicht mehr zeitgemäßen Untersuchungs- und Beurteilungsverfahrens nach der RLS-90 wie auch bei Heranziehung des modifizierten Untersuchungsverfahrens nach der Parkplatzlärmstudie in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm die jeweils anzuwendenden Immissionsgrenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnischen Orientierungswerte durch den Gesamtparkplatz eingehalten und unterschritten werden.

Dies setzt voraus, dass die Parkplatzbenutzer ein übliches Fahrverhalten ausüben und bei dem Verlassen und wieder Ankommen auf dem Parkplatz übliche Kommunikationsgeräusche nicht überschritten werden.

Unzulässiges Lärmen und andere Tätigkeiten, die nach der Polizeiverordnung untersagt sind und auch in diese Zuständigkeit fallen, sind in der Geräuschimmissionsprognose selbstverständlich nicht berücksichtigt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt ist, dass in der Nachtzeit von parkenden Bussen oder Pkw's über Dach montierte bzw. außenseitig montierte Klimageräte betrieben werden.“

X. LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN

Das Baugebiet ist so angeordnet, dass es in keiner Weise die Sichtbeziehungen auf St. Georg verstellt. Es werden zu diesem Zwecke auch die an die Baugrundstücke angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in das Planungsgebiet einbezogen und als solche festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass durch die neue Bebauung keine Baulücken entstehen, die nachträglich nach § 34 BauGB bebaubar wären und damit eine nicht gewollte Störung der Sichtbeziehungen entstehen könnte.

Nach dem Entwicklungskonzept hätte auch das derzeit mit einem Gewächshaus bebaute Grundstück Flst. Nr. 9763 in das Wohngebiet einbezogen werden können. Der Grundstückseigentümer hat jedoch auf die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bestanden; dem wurde entsprochen und das Grundstück in die landwirtschaftliche Fläche einbezogen.

XI. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Frei- und Parkplatzbereiche geleistet werden. Da sich das Planungsgebiet in der Umgebung von St. Georg, dem barocken Pfarrhaus und Bodendenkmalen (Kulturdenkmal besonderer Bedeutung, § 12 DSchG) befindet und damit auch seine Umgebung unter besonderem Schutz steht, „soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist“ (§ 2 Abs. 3 und § 15 Abs. 3 DSchG), muss auf das zukünftige Erscheinungsbild der Bebauung und der Freibereiche besonderes Gewicht gelegt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Baugebietes hat.

Das typische Dach für kleinere Gebäude auf der Insel ist das Satteldach. Walmdächer kommen bei der historischen Bebauung fast ausschließlich bei großvolumigen Baukörpern vor (z.B. Klosterhöfe, Ölmühle). Es sind deshalb für die geplanten Gebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen.

Zur Nutzung des Dachraumes sind Öffnungen erforderlich. Möglichen Störungen der Fernsicht wird durch restriktive Vorgaben zur Dachgestaltung begegnet. Es sollen möglichst ruhige Dachflächen entstehen, deshalb ist die Zulässigkeit von Gaupen eingeschränkt. So ist je Gebäude nur eine Gaupenform zulässig. Sie dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten und haben sich durch ihre Ausformung in der Hauptdachfläche unterzuordnen.

Unzulässig sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster, die die Dachfläche stark unterbrechen, was insbesondere im Hinblick auf die Fernsicht negative Auswirkungen hätte. Ausnahmsweise sind Dachflächenfenster aber zugelassen, wenn sie in ein System von Solaranlagen bzw. –kollektoren vollständig integriert sind.

Mit der Zulässigkeit von Querhäusern (Wiederkehren) kann der grundsätzlich als Rechteck auszubildende Gebäudegrundriss aufgelockert werden. Das Querhaus muss sich hinsichtlich seiner Größe unterordnen und darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Als Dachdeckungsmaterial sind ausschließlich matte Dachziegel oder Betondachsteine in Rot- bis Brauntönen zugelassen. Die matte Oberfläche ist wegen der Fernwirkung unbedingt erforderlich, die Farbigkeit ergibt sich aus der historisch üblichen Dachfarbe, die hier aufgenommen werden soll.

Garagen und Carports sind so zu gestalten, dass eine abgestimmte Gesamtgestaltung auf den Baugrundstücken entsteht. Die zulässige, etwas geringere Dachneigung ist insbesondere bei Grenzgaragen erforderlich, da ansonsten Vorschriften der Landesbauordnung entgegenstehen würden.

Da der nördliche Teil des Planungsgebietes als Mischgebiet ausgewiesen ist, sind in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen zulässig und gewollt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Kulturdenkmalen St. Georg, Friedhof usw. sind Werbeanlagen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind deshalb nur an den Gebäuden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses in sehr zurückhaltender Form zugelassen. Selbstleuchtende Anlagen, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden mobile Werbeanlagen und Plakatstände. Damit soll die geplante, dem Ort angemessene zurückhaltende Freibereichsgestaltung unterstützt werden.

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Die Garagenvorplätze können auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen u.a. deshalb erforderlich, da der öffentliche Straßenraum aufgrund der vorhandenen und geplanten Ausbaubreite der Straßen und Wege und des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen nur sehr eingeschränkt ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der ländlichen Struktur und der eingeschränkten Anbindung an den ÖPNV in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug je Haushalt vorhanden ist.

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

XII. UMWELTBERICHT, MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro Faktorgrün, Denzlingen, erarbeitet. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

UMWELTBERICHT

Allgemein verständliche Zusammenfassung

<i>Planungsinhalt</i>	Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes ("Abtswiese") in Oberzell. Der Bebauungsplan soll Wohnbebauung für den örtlichen Bedarf, den Bau einer Didaktikeinheit sowie die Neuordnung von Parkierung und Verkaufsstellen im Eingangsbereich der Insel ermöglichen. Die Planung ist in Gesamtzusammenhang mit der Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes für Oberzell zu sehen, das die genannten Planungsabsichten mit der Einzigartigkeit des Weltkulturerbes Reichenau in Einklang bringen möchte.
<i>Ausgangssituation</i>	Der Eingangsbereich an der Ecke Pirmin-/Oberzellerstraße incl. der Parkierung ist derzeit sowohl funktional als auch gestalterisch unbefriedigend gelöst und entspricht nicht den Anforderungen an die kulturlandschaftlich bedeutungsvolle Situation. Darüber hinaus besteht ein dringender örtlicher Bedarf nach Ausweisung von Wohnbauflächen auf der Insel.
<i>Umweltauswirkungen</i>	Wegen der Vorbelastungen (Gewächshäuser, Parkierung) und der deutlichen Verbesserungen im Eingangsbereich sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.
<i>Alternativen</i>	Standortalternativen für die Anlage des Baugebiets wurden innerhalb des Entwicklungskonzeptes untersucht. Es gibt keine sich aufdrängenden Alternativen, die hinsichtlich der Umweltbilanz wesentlich besser zu bewerten sind als der gewählte Standort.
<i>Umweltbeobachtungen</i>	Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Überwachung ist demzufolge nicht erforderlich.

XIII. KOSTEN

Für die Realisierung des Baugebietes entstehen der Gemeinde Reichenau voraussichtlich folgende Kosten (überschlägige Kostenermittlung Ingenieurbüro Raff):

Neubaugebiet "Abtswiese"		
	ca. €	ca. €
Schmutzwasserkanalisation		136.950,00
Regenwasserkanalisation		56.400,00
Wasserleitungen		68.450,00
Straßen		242.300,00
Beleuchtung (Kabel u. Lampen)		34.500,00
Hausanschluss Schmutzwasser	37.800,00	37.800,00
Hausanschluss Oberflächenwasser	17.500,00	17.500,00
Hausanschluss Wasser	14.000,00	14.000,00
Straßenbegleitgrün		17.100,00
Baukosten (netto) Hausanschlüsse	69.300,00	
Baukosten (netto) gesamt		625.000,00

öffentlicher Parkplatz		
		ca. €
Herstellen des Geländes, Rückbau		18.000,00
Unterbau (Frostschutz/Sickerpackungen)		130.000,00
Beläge		121.200,00
Angleichmaßnahmen		13.600,00
Beleuchtung (Kabel u. Lampen)		18.000,00
Mulden / evt. mit Speichervolumen		37.800,00
Überläufe Mulden		17.400,00
zusätzliche Flächen für Flst. Nr. 9684		14.000,00
Straßenbegleitgrün / ca. 40 Bäume		34.000,00
Baukosten (netto) gesamt		404.000,00

Neugestaltung der L 221

(ohne Gestaltungselemente wie z.B. Stelen,
Polder, Mosaik etc.)

Bereich L 221		116.000,00
Plätze und Fahrbahnteiler		260.000,00
Rückbau Parkplatz West, evt. Busbuchten		12.000,00
evt. Busbuchten in Oberzeller Straße		
Einmündungen aus zuführenden Straßen		18.000,00
und Radweg		
Baukosten (netto) gesamt		406.000,00

Die Kosten werden vor Realisierung jeweils rechtzeitig in den Haushalt eingestellt.

XIV. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan „ABTSWIESE“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, die Erschließung, Enteignung und die Festlegung des Vorkaufsrechts für die Gemeinde bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 21.11.2006 / 16.04.2007 / 30.07.2007

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de