

# GEMEINDE REICHENAU

## BEGRÜNDUNG

### zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Garni"

---

#### I. Allgemein

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenau hat am 18.05.2009 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels in Mittelzell zu schaffen. Außerdem wird eine landwirtschaftliche Fläche gesichert zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### II. Lage, umgebende Bebauung, Nutzung und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar westlich an den Kern von Mittelzell an. Es ist eingebunden zwischen der Abt-Berno-Straße im Norden und dem Gallus-Oheim-Weg im Süden. Im Osten grenzt es an das Grundstück der Sparkasse, deren Erweiterung nach Westen beschlossen ist.

Im Westen grenzt das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Allenwinden 2 an, das zur ehemaligen Kaiserpfalz gehörte. Besondere Bedeutung hat die Freistellung dieses Gebäudes, die durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grunde sind neben dem Vorhabengrundstück Flst. Nr. 2423 auch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst. Nrn. 2418 und 2413 in das Planungsgebiet einbezogen.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6870 m<sup>2</sup>, das Vorhabengrundstück selbst ca. 3880 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem ca. 1700 m<sup>2</sup> großen Gewächshaus bebaut, das für das Vorhaben entfernt werden soll.

#### III. Entwicklungskonzept

Im Mittelpunkt des Entwicklungskonzepts steht die Entwicklung des Wohnungsbaus, der privilegierten Bebauung und des Gewächshausbaus. Für Vorhaben für den Tourismus, wozu insbesondere auch Hotelbauten gehören, sind keine Flächen ausgewiesen. Auch in Bebauungsplänen sollen Vorhaben für den Tourismus nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung geregelt werden. Vielmehr wird grundsätzlich empfohlen, auf der Grundlage eines Tourismuskonzepts entsprechende Vorhaben zu entwickeln. Die jeweilige planungsrechtliche Grundlage soll dann in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans festzusetzende Vorhaben befindet sich am nördlichen Rand von Mittelzell.

Das Entwicklungskonzept enthält über den Kern von Mittelzell folgende Aussagen:

- Der Siedlungskern der Insel wird geprägt durch die Klosteranlage.
- Strukturiert wird der Bereich durch raumprägende Grünbereiche.
- Hier findet man die größte Verdichtung historischer Bebauung auf der Insel.
- Es gibt aber eine unmaßstäbliche Nachverdichtung durch eingeschossige Wohnbauten und es ist eine Beeinträchtigung durch Addition gleicher Gebäude und untypischer Hausformen (z.B. Reihenhäuser) festzustellen.

#### Ziele

- Der Siedlungskern soll in seinen heutigen Abmessungen erhalten werden und nicht mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und Splittern zusammenwachsen.
- Wichtige prägende Grünbereiche sind dauerhaft freizuhalten



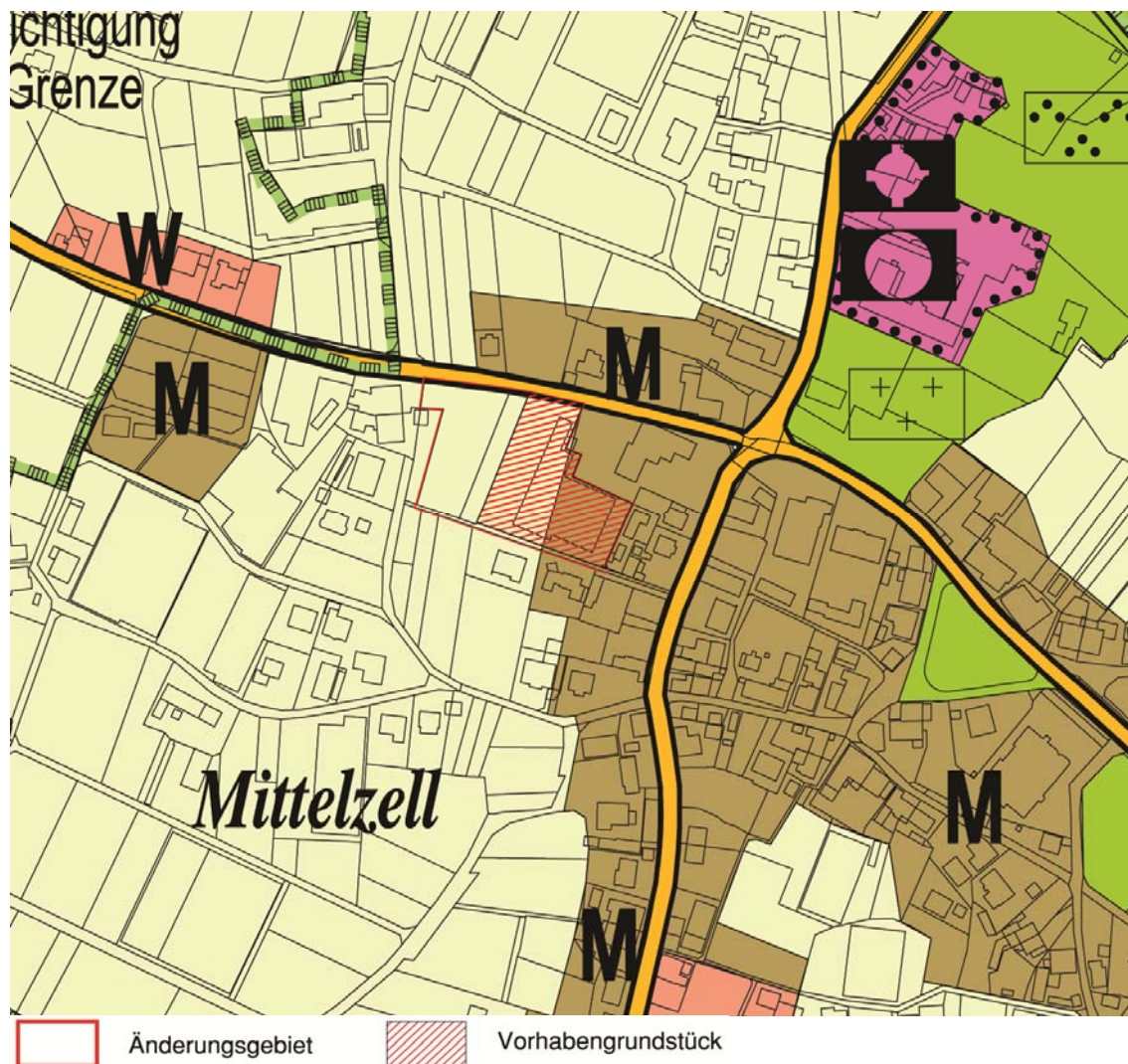
Dieser Bereich ist bereits stark verdichtet, sodass ohne Störungen in der Siedlungsstruktur nur noch wenige Baulücken vorhanden sind. Es sind aber noch 3 Baulücken vorhanden und eine kleine Abrundung ist hier möglich. Bei allen Baulückenfüllungen – dies betrifft die gesamte Insel - sollte zwingend eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen werden.

#### IV. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Vorhabengrundstücks innerhalb einer gemischten Baufläche, der westliche Teil des Grundstücks als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine Bebauung soll nur auf dem im nachfolgenden Flächennutzungsplan-Ausschnitt schraffiert dargestellten Grundstück erfolgen. Im übrigen Bereich wird die landwirtschaftliche Fläche beibehalten, auf der eine Bebauung generell ausgeschlossen wird.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.  
Das geplante Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## V. **Bebauung und Nutzung**

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2423 soll ein Hotel mit insgesamt ca. 34 Doppelzimmern errichtet werden, bestehend aus drei Baukörpern, die über einen gemeinsamen Sockel miteinander verbunden sind. Angeschlossen wird ein Café- und Frühstücksbereich, ein Mehrzweckraum und eine Betriebsleiterwohnung. Der Beherbergungsbetrieb wird als Hotel Garni mit Frühstücksangebot geführt.

Die ortstypischen Satteldachbauten gruppieren sich um einen Innenhof, der intensiv begrünt wird. Über offene Laubengänge werden die Zimmer direkt von außen erschlossen. Alle Zimmer öffnen sich zur Landschaft mit großzügigen vorgelagerten Balkon- und Terrassenbereichen.

Der Aufenthalts- und Cafebereich ist längs zum benachbarten Neubau der Bezirkssparkasse angeordnet. Damit orientiert sich der Terrassenbereich des Cafes zur Landschaft und zum See. Gleichzeitig wird durch den eingeschossigen Eingangsbaukörper ein Übergang geschaffen zwischen dem weiten, ursprünglichen Landschaftsraum im Westen des Hotels und dem sehr massiven und fast städtisch wirkenden Baukörper der Bezirkssparkasse.

Im Untergeschoss der in Nord-Süd-Richtung orientierten Gebäude sind Tiefgaragen vorgesehen; 26 Tiefgaragenstellplätze für den Hotelbetrieb werden von Norden von der Abt-Berno-Straße aus angefahren.

Durch die unterirdisch angeordneten Stellplätze kann die Zahl der oberirdischen Stellplätze auf ein Minimum reduziert werden. 11 Stellplätze befinden sich von der Straße weit zurückversetzt hinter dem Anbau der Sparkasse und werden über den Zufahrtsbereich zur Tiefgarage erschlossen. Der Betriebsleiterwohnung direkt zugeordnet sind 2 Stellplätze mit Carportüberdachung im südöstlichen Bereich des Grundstücks mit einer Zufahrt über den Gallus- Oheim Weg. Die Überdachung nimmt die Lage und Höhe der auf der Grenze stehenden Nachbargarage auf.

Das Untergeschoss wird als wasserdichte Stahlbetonkonstruktion ausgeführt, die Erd- und Obergeschosse sollen in Holzständerbauweise errichtet werden. Die Außenwandflächen sind mit einer hinterlüfteten Holzschalung geplant.

Aus der Charakteristik der Insel Reichenau als einzigartiger Naturraum mit einem hohen Freizeitwert entwickeln sich nicht nur die Architektur und die Materialität der Neubauten. Auch das gesamte Hotelkonzept ist auf einen biologischen, naturnahen Betrieb ausgerichtet, sodass alle verwendeten Produkte aus regionaler Produktion und ökologischem Anbau angeboten werden sollen.

Die drei Gebäudeeinheiten, in denen die Hotelzimmer und die Betriebsleiterwohnung untergebracht sind, haben zwei Vollgeschosse und ein zurückhaltend ausgebautes Satteldach, so dass nur wenige in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster erforderlich sind und eine ruhige Dachfläche entsteht. Das zur Abt-Berno-Straße hin vorgelagerte

gerte Cafe wird mit einem Flachdach abgeschlossen im Übergang zum geplanten Anbau der Sparkasse. Es ist so weit von der Straße zurückversetzt, dass der Blick auf das imposante Kulturdenkmal Allenwinden 2 und 4 nicht beeinträchtigt wird.

Die westlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke Flst. Nrn. 2418 und 2413 werden als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Sie sollen aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden, dies gilt auch für privilegierte Gebäude, Gewächshäuser und Folientunnel.

## **VI. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen aufgestellt werden. Sie beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung der geplanten Bebauung hat. Außerdem sollen sie sich mit Werbeanlagen und der Gestaltung der unbebauten Flächen des Baugrundstücks befassen.

## **VII. Verfahren**

Es wurde ein Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung herbeigeführt. In diesem Verfahrensschritt konnten die Bürger und Träger öffentlicher Belange noch einmal Stellung abgeben.  
Die vorliegenden Unterlagen sind nun Grundlage für einen Satzungsbeschluss.

Konstanz, 08.10.2012