GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN
"SONDERGEBIET
GEMÜSEVERMARKTUNGSEINRICHTUNGEN"

../2

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	Seite 3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 5
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	Seite 11
PFLANZENLISTE	Seite 19

../3

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN:

"SONDERGEBIET GEMÜSEVERMARKTUNGSEINRICHTUNGEN"

SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.84 (GBl. S. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.84 (GBl. S. 675) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 5.4.93 den Bebauungsplan "Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 29.01.93 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom
   29.01.1993
2. Den Bebauungsvorschriften vom
   29.01.1993

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom
   29.01.1993
2. Übersichtsplan vom
   29.01.1993
3. Pflanzenliste vom
   29.01.1993

../4

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Reichenau, den 06.04.1993

GEMEINDE REICHENAU

Reisbeck, Bürgermeister

../5

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN:

"SONDERGEBIET -

GEMÜSEVERMARKTUNGSEINRICHTUNGEN"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.90 (PlanzV90).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 (GBl. S. 55).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (SO) gemäß § 11, Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1 Zweckbestimmung

1. Vermarktung von Gemüse
2. Lagerung von Verpackungsmaterial für Gemüse
3. Bedarfsartikel für das Gärtnerwesen
4. Verkauf von Jungpflanzen
5. Werkstätten und Ersatzteillager für Beregnungssysteme.
6. Verkaufsfläche für Artikel des privaten Bedarfes, wie Arbeitskleidung, Getränke, Düngemittel, Gartengeräte, etc.

../6

2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festgesetzt sind im Plan:

für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung:

- Baumassenzahl (BMZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (h)

3 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Baumassenzahl darf **2.0** nicht überschreiten.

3.1 Die Verkaufsfläche des Raiffeisenversorgungsmarktes ist auf 400 m^2 begrenzt.

4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

- Oberkante Bodenplatte, Halle für Vermarktung 415,60 ü.NN
- Oberkante Bodenplatte Halle für Leergut 416,20 ü.NN
- Oberkante Bodenplatte, Bedarfsartikelmarkt 416,80 ü.NN
- Wandhöhe max. 6,60 m, gemessen von Oberkante Bodenplatte bis Schnittpunkt Wand Dachhaut
- Firsthöhe max. 11,40 m, gemessen von Oberkante Bodenplatte bis Oberkante First

5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

../7

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, nicht zulässig (Grünflächen).

8 Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind entsprechend den Einzeichnungen im Bebauungsplan zulässig.

Bemessungsgrundlage für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - Gavo) vom 13.09.1989 (GBL Seite 458) und die Verwaltungsvorschrift Stellplätze i.d.F. vom 24.05.1989.

9 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen eingezeichnet, die von jeder Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich um Grünflächen, deren Gestaltung und Bepflanzung sich an der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste orientiert. Nachbarrechtliche Belange und die der Verkehrssicherheit sind zu beachten.

9.1 Sichtflächen

In Kreuzung- bzw. Einmündungsbereichen sind Sichtflächen festgesetzt, die von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedigung bis zu einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten sind.

10 Streuobstwiese

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine zusammenhängende Fläche als Streuobstwiese ausgewiesen. Sie ist entsprechend der Pflanzenliste aufgelockert mit regionaltypischen Obst-Hochstämmen zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine zweimalige Mahd im Jahr zulässig. Der Auftrag von Gülle, Jauche und mineralischen Düngern ist unzulässig. Mähgut ist zu entfernen.

11 Fassadenbegrünung

Geschlossene Fassaden und Fassadenteile sind mit rankenden und kletternden Pflanzen entsprechend der Pflanzenliste zu begrünen.

Rankhilfen in Form von leichten Stahlgittern oder Stahlseilen sind zulässig.

../8

12 Pflanzenliste

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzenliste als Anlage beigefügt. Sie ist für alle Begrünungsmaßnahmen verbindlich.

13 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Durch Planzeichen sind Pflanzflächen und Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der dem Bebauungsplan beigefügten, verbindlichen Pflanzenliste.

Bei den Grünanlagen des Sondergebietes dürfen keine giftigen Pflanzen zur Verwendung kommen.

14 Dachform

Die Dachform wird durch die geplante Konstruktion der Hallen bzw. Baukörper bestimmt. Es handelt sich um dreischiffige Gebäudetypen.

Es sind demnach ausschließlich Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

15 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauern sind nicht zulässig. Unzulässig sind durchgehende Schnitthecken. Die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten sind zu verwenden. Maschendrahtzäune sind zulässig, h = max 1,80 m. Die Zaunanlage ist mit einer aufgelockerten Bepflanzung zu versehen.

16 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

17 Befestigte und unbefestigte Flächen

Mit Asphalt und anderen versiegelnden Materialien befestigte Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

../9

Alle anderen befestigten Flächen einschließlich der PKW- und LKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zulässig.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes ist nur als Weg mit wassergebundener Decke zulässig. Ein weiterer Ausbau ist nicht zulässig.

18 Baustoffe

Gesundheitsbelastende Baustoffe dürfen nicht zur Verwendung kommen.

19 Entwässerung

Sämtliche Abwässer und Oberflächenwässer aus Plätzen, Wegen usw. werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet und der zentralen Kläranlage in Konstanz zugeführt. Die Dachwässer müssen gesondert in den Regenkanal geführt werden.

20 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) vom Arbeitsbeginn benachrichtigt werden (Tel. 07731/61229).

Zutagekommende Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

21 Immissionsschutz

Die Abholung an der Vermarktungshalle erfolgt in der Zeit von 07.00 bis 19.00 Uhr. Die Anlieferung an der Vermarktungshalle erfolgt von 07.00 bis 16.00 Uhr. Zwischen 22.00 und 06.00 Uhr erfolgt keinerlei Zu- oder Abfahrt.

22 Bauvorlagen

Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten. Zur genauen Beurteilung der Gebäudehöhen kann seitens der Gemeinde bzw. der Baurechtsbehörde verlangt werden, daß das Bauvorhaben durch Stangen und Latten auf dem Baugrundstück in Umrissen dargestellt wird. Mit den Bauvorlagen ist ein geeignetes Grünkonzept zu erbringen.

../10

23 Hinweise

Bauaushub ist soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu belassen.

24 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sie in den vorstehenden Festsetzungen ausdrücklich erwähnt sind.

25 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 73 LBO werden gemäß § 74 LBO verfolgt.

Reichenau, den 29.01.1993

Der Planer

E. Böhler, freier Architekt

Die Gemeinde
Reichenau

Reisbeck, Bürgermeister

../11

B E G R Ü N D U N G

INHALTSÜBERSICHT:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Ziele und Zwecke der Planung

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungkonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

7. Abwägung der Belange

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Abwasserbeseitigung

11. Altlasten

12. Kosten

13. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

../12

GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN

" SONDERGEBIET

GEMÜSEVERMARKTUNGSEINRICHTUNGEN "

Begründung:

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gebiet liegt auf der Insel Reichenau im Gewann "Tellerhof".

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch die Hanglage des "Vögelisberg" und nördlich davon durch die Landesstraße 221 begrenzt. Westlich davon schließt sich das geplante Baugebiet "Gewerbegebiet Tellerhof" an.

Im südlichen und östlichen Bereich sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden.

Das geplante Gebiet ist rundum durch landwirtschaftliche Fahrwege eingegrenzt.

Insgesamt sind im Plangebiet 27 Grundstücke bzw. Teilgrundstücke vorhanden. Sämtliche Grundstücke sind im Eigentum der Reichenau-Gemüse e.G.. Die Fläche des Plangebietes umfaßt ca. 4,58 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde hat beschlossen, für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es soll eine Vermarktungshalle für Gemüse errichtet werden. Für die Projektierung und Realisierung ist die Reichenau-Gemüse e.G. verantwortlich.

Die Reichenau-Gemüse e.G. ist eine eingetragene Genossenschaft und eine EG-konforme Erzeugerorganisation. Ihre Aufgabe ist in erster Linie die Vermarktung des auf der Insel Reichenau produzierten Gemüse.

Bis heute kauft die Genossenschaft die gesamte Gemüseproduktion ihrer Mitglieder und verkauft diese Produkte ausschließlich über sechs ortsansässige Großhändler. Diese Großhändler fungieren für die Genossenschaft als Sammelstellen.

../13

Der Gärtner bringt seine Produkte an eine ihm vorbestimmte Sammelstelle (Großhändler), der diese Produkte dann im Auftrag und für Rechnung der Genossenschaft entgegennimmt.

Es handelt sich also um eine dezentrale Erfassung. Ebenso dezentral ist die Verladung und der Versand.

Die Anforderung des Marktes, besonders hinsichtlich der künftigen Konkurrenzfähigkeit im Rahmen der Weiterentwicklung der EG zwingen nun dazu, sowohl die Erfassung der Produktion, als auch den Verkauf und den Versand zu zentralisieren. Dazu ist der Bau einer modernen, allen Funktionsabläufen gerechtwerdenden Vermarktungshalle einschließlich der erforderlichen Verwaltungsräume notwendig.

Ca. 120 Vollerwerbsbetriebe und 100 Zu- und Nebenerwerbsbetriebe liefern nahezu 20.000 t Gemüse pro Jahr an die Genossenschaft an.

Es ist auch Aufgabe der Genossenschaft, den Gemüsegärtnern ausreichend geeignete Verpackung für die geernteten Produkte zur Verfügung zu stellen. Der Gemüsegärtner wird also im Zuge der Anlieferung neue Verpackungen mitnehmen, um seine Bestände zu ergänzen. Dafür ist der Bau von ausreichendem geeignetem Lagerraum notwendig (2. Bauabschnitt).

Die Genossenschaft bzw. deren Schwesterunternehmen, die Raiffeisenlagerhaus e.G. versorgt die Gärtner mit Bedarfsartikeln des gärtnerischen und privaten Bedarfes. Es ist naheliegend, daß diese Genossenschaft (Raiffeisen) ebenfalls auf dem neuen, zentral gelegenen Betriebsgrundstück angesiedelt wird. Zweck dieser Maßnahme ist es, dem anliefernden Gärtner so rationell als möglich die von ihm benötigten Bedarfsartikel anzudienen.

Die Reichenau-Gemüse eG betreibt die Versorgung der Gärtnereien mit Beregnungswasser. Jedes gärtnerisch genutzte Grundstück auf der Insel Reichenau ist beregenbar mittels 4 Seepumpwerken, etwa 60.000 m unterschiedlicher Rohrleitungen und über 1.000 Zapfstellen. Für diese Einrichtungen benötigt die Genossenschaft auf dem Großmarktgelände eine Werkstätte und geeignete Lagermöglichkeiten für Ersatzteile und vor allem für Rohre verschiedener Art.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Das vorgesehene Baugrundstück liegt bauplanungsrechtlich zur Zeit noch im Außenbereich und innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" weist diesen Bereich als Sondergebiet aus. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Grundstücksflächen sind jedoch nicht vollständig durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Die im östlichen Bereich des Plangebietes benötigten Mehrflächen sollen durch die Fortschreibung des FNP abgedeckt werden.

../14

Das Verfahren ist eingeleitet.

Die über das Maß im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mehrflächen sollen im südlichen Bereich eingespart werden. Es findet also lediglich eine Verschiebung der ausgewiesenen Flächen statt, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen (Flächentausch).

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Reichenau, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Insel Reichenau" im Gewann "Tellerhof". Die Realisierung des Projektes bedingt die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet. Im Gegenzug werden im Gewann "Göldern" (Festlandgebiet) Ausgleichsflächen geschaffen. Die dort vorhandenen drei Teichanlagen werden gesichert.

Das Gebiet wird im nördlichen Bereich durch den Höhenzug "Vögelisberg" (bis ca. 426 m ü. NN) und nördlich davon durch die Landesstraße 221 - Pirminstraße, südlich durch die Hanglagen des Gewanns "Hinterer Hattenberg" (bis ca. 422 m ü. NN) begrenzt. Im Westen schließt sich das Gewann "Tellerhof" und daran anschließend die Ortsrandlage von Mittelzell an.

Beim zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen ausgeprägten Talzug, der sich in West-Ost-Richtung von Mittelzell in Richtung Oberzell erstreckt. Der Tal-Tiefpunkt liegt ca. 414,5 m ü. NN und bildet eine muldenförmige Vertiefung an der östlichen Begrenzung des Plangebietes. Der Talzug wird im Norden durch den "Vögelisberg", im Süden durch das Gewann "Hinterer Hattenberg" begrenzt.

Die im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Grundstücke werden fast ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt, wobei der Gemüsebau dominiert. Auf den Südhanglagen des "Vögelisberg" finden sich Rebflächen. Vereinzelte Grundstücke liegen derzeit brach (Flst.-Nr. 9309) oder werden als extensives Grünland genutzt (Flst.-Nr. 9315).

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Deponie für Gemüserückstände, die mittlerweile rekultiviert, d.h. mit einer Oberbodenauflage versehen wurde. Die Flächen liegen brach. Im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme ist ein Teil des Deponiematerials auszubauen und zu beseitigen.

Charakteristisch sind die teilweise recht breiten Grasraine entlang der Wirtschaftswege, die nur zum geringen Teil baum- oder strauchbestanden sind.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser enthält zahlreiche Hinweise zur verbesserten Einbindung der Gebäude in die Landschaft, zur Gestaltung von Gebäuden und befestigten Flächen und zu Ausgleichsmaßnahmen. Diese Hinweise sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

../15

Der Grünordnungsplan hat im wesentlichen folgendes zum Inhalt:

- Bestandsaufnahme und Bewertung des naturräumlichen Potentials; Aufzeigen der Zielkonflikte durch konkurrierende Nutzungsansprüche die sich aus der geplanten Maßnahme ergeben mit Vorschlägen und Hinweisen zu deren Bewältigung bzw. Lösung.

- Entwicklung eines ökologisch-gestalterischen Konzeptes, das die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sicherstellen soll;

Im einzelnen ist dies dargestellt in den Plänen Nr. 1 - 3 sowie den textlichen Erläuterungen. Im Plan Nr. 1 ist dargestellt die Bestandsaufnahme und Bewertung, im Plan Nr. 2 der Lösungsansatz, wobei die Variante der Einschränkung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit unterlag. Sie diente vor allem dazu, die Diskussion zur Untersuchung alternativer Möglichkeiten der Gesamterschließung anzuregen bzw. zu intensivieren.

5. Erschließung und Bebauung

Das Baugebiet wird weiträumig über die Landesstraße 221 (Pirminstraße) erschlossen. Die Hauptzufahrt erfolgt im östlichen Bereich über das Grundstück Flst.-Nr. 9305. Hier wird ein direkter Anschluß an die Landesstraße geschaffen. Um den Anschluß verkehrssicher herstellen zu können, wird in diesem Bereich der Landesstraße eine zusätzliche Linksabbiegespur geplant. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist der Ausbau des dort vorhandenen Feldweges geplant. Die Ausbaubreite wird 7,0 m betragen, incl. 1,50 m für einen einseitigen Gehweg. Das Plangebiet selbst ist mehr oder weniger aus allen Richtungen über das vorhandene Wegenetz zufahrbar bzw. zugehbar. Die vorgenannte Erschließungsstraße wird durch die Gemeinde hergestellt.

Die innere Verkehrserschließung des Areals der Reichenau-Gemüse e.G. ist speziell auf die Belange des Betriebes hergestellt und gliedert sich in Fahr-, Park-, Lagerflächen und sonstige Verbindungswege. Diese Einrichtungen werden durch die Reichenau-Gemüse e.G. hergestellt.

Bezüglich der künftigen Bebauung der Betriebsgebäude wurden umfangreiche Voruntersuchungen durchgeführt. Es sollte geprüft werden, inwieweit sich die Baumassen in städtbaulicher Hinsicht in die dortige Situation einfügen lassen. Um höchstmögliche Qualität sowohl in städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer Hinsicht zu erreichen, erfolgte die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes. Es konnte unter 20 Arbeiten ausgewählt werden, wobei schlußendlich der Verfasser mit dem 1. Preis den Zuschlag für die Realisierung des Projektes erhielt (H. Dury, freier Architekt).

Die Betriebsgebäude sind in drei Baukörper aufgegliedert, wobei die Vermarktungshalle selbst im östlichen Bereich des Plangebietes zu stehen kommt. Durch die Aufgliederung, sowie die Aufstellung in Längsrichtung im Bereich der Talsenke wird erreicht, daß eine gute Auflockerung der gesamten Baumasse entsteht.

../16

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen

Die Ausweisung des geplanten Sondergebietes bringt für die angrenzenden Bereiche im baurechtlichen Sinne keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden sind. Im westlichen Bereich schließt sich das geplante Gewerbegebiet an.

Die vorhandene, gemischtgenutzte Bebauung wird durch die dort geplanten Betriebseinrichtungen der Reichenau-Gemüse e.G. nicht beeinträchtigt. Die Hauptzufahrt liegt außerhalb der geschlossenen Ortschaft.

Um festzustellen, ob unzumutbare Lärmbelästigungen auftreten können, wurde seitens der Reichenau Gemüse e.G. ein Gutachten in Auftrag gegeben, mit dem Ergebnis, daß alle Beurteilungspegel deutlich unter den Immissionsrichtwerten nach VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, liegen.

7. Abwägung der Belange

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine landschaftsprägende, regionaltypisch genutzte Freifläche im Landschaftsschutzgebiet. Der Fortbestand des traditionsreichen, landschaftsbildprägenden Gemüsebaus mit seinen überschaubaren Strukturen ist jedoch nur gewährleistet mit einer marktorientierten, an Verbraucher und Erzeuger gleichermaßen orientierten, rationellen Vermarktung.

Der Bau einer zentralen Gemüsevermarktungseinrichtung trägt also zum Fortbestand erhaltenswerter Strukturen mit zahlreichen Familienbetrieben bei. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz "Insel Reichenau" gerechtfertigt, wenn gleichzeitig aus dem Grünordnungsplan entwickelte Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Gebäuden und Flächen sowie einer optimierten Einbindung des Projekts in die Landschaft getroffen werden.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Ein Umlegungsverfahren wird nicht durchgeführt.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Grünordnungsplan, der sich aus den 3 Teilen

- Bestand/Strukturen
- Analyse/Konfliktanalyse
- Maßnahmen

zusammensetzt.

../17

Hieraus ergeben sich städtebauliche Festsetzungen (Bauflächen, nicht überbaubare Flächen, Bauhöhen, etc.), die im Bebauungsplan berücksichtigt sind.

Weitere Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan betreffen:

- Pflanzfestsetzungen und Erhaltungsgebote, Pflanzenauswahl
- Ausführung und Größe der befestigten Flächen
- Ein- und Ausfahrten

Die Festsetzungen aus dem GOP sind im Textteil unter Ziffer 13 aufgeführt und als solche in den Bebauungsplan übernommen.

10. Abwasserbeseitigung:

Ein ursprünglich geplantes, naturnahes Regenrückhaltebecken ist aus technischen Gründen nicht realisierbar. Wasserdurchlässikgiet des Untergrundes, Gefälle und Topographie des Plangebietes sind vorrangig die Gründe dafür, das aus der Vorplanung stammende Projekt aufzugeben.

11. Altlasten:

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Gemüseabraumdeponie. Durch Gutachten ist nachgewiesen, daß nach Durchführung diverser Sicherungsmaßnahmen keine schädlichen Einwirkungen, z.B. durch Gase, zu erwarten sind. Sicherungsmaßnahme, z.B. , ist der Bau einer Gasdrainagewand im Erdreich, die im Zusammenhang mit dem Abwasserkanal erstellt wird.

Somit ist sichergestellt, daß auf die geplanten Gebäude und baulichen Anlagen keine Gefährdungen übergehen können.

Die geplanten Bauvorhaben werden nur geringfügig durch die ehemalige Gemüseabraumdeponie tangiert.

12. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde Reichenau voraussichtlich:

1.	Straßen- und Wegebau	DM	1.200.000.-
2.	Kanalisation	DM	680.000.-
3.	Wasserversorgung	DM	150.000.-
4.	Stromversorgung	DM	125.000.-
5.	Beleuchtung	DM	35.000.-

../18

13. Planungsstatistik/ Flächenbilanz

1.	Fläche des Plangebietes insgesamt	4,58 ha
2.	Fläche des Sondergebietes	3,92 ha
3.	Verkehrsflächen öffentlich	0,66 ha

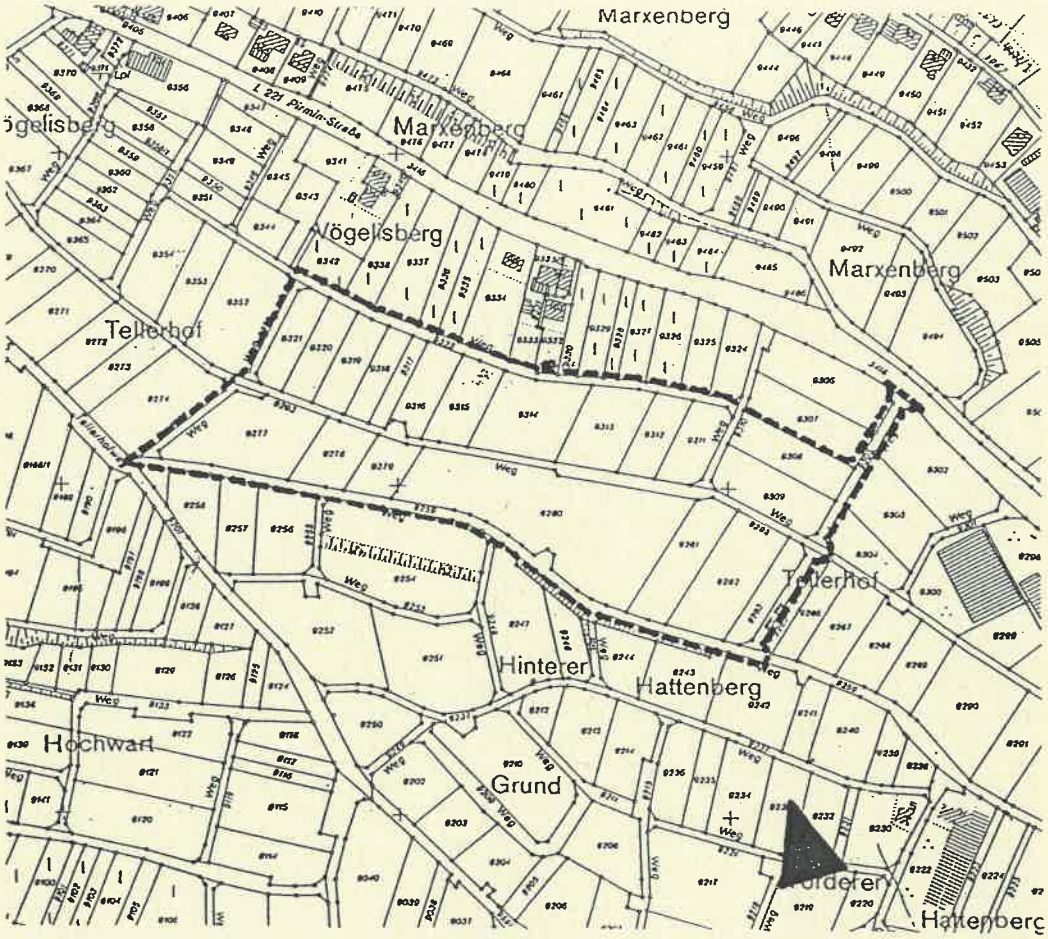
Reichenau, den 29.01.1993

Der Planer

E. Böhler, freier Architekt

Der Bürgermeister

Reisbeck



GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET GEMÜSEVERMARKTUNGS-EINRICHTUNGEN"

ÜBERSICHTSPLAN

29.01.1993

Gemeinde Reichenau
Bebauungsplan "Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen"

-Pflanzenliste-

A) Obst-Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen

-Malus domestica	-	Nutz-Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Nutz-Pflaume, Zwetschge, Kirsche in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne, Mostbirne in Sorten

Sofern bei Neuanpflanzung von Obstbäumen keine landwirtschaftlich-erwerbsmäßige Nutzung vorliegt, sollte auf pflegearme, alte Sorten zurückgegriffen werden:

Apfel:

- 'Sonnenwirtsapfel'
- 'Freiherr von Berlepsch'
- 'Wilshire'
- 'Boskoop'
- 'Blenheim'
- 'Bohnapfel'
- 'Brettacher'
- 'Thurgauer Weinapfel'

Birne:

- 'Sülibirne'
- 'Gelbmöstler'
- 'Schweizer Wasserbirne'
- 'Konstanzer'
- 'Oberöstreichische Weinbirne'

B) Laubbäume auf dem Betriebsgelände / Hochstämme

-Acer platanoides	-	Spitzahorn, keine Sorten!
-Carpinus betulus	-	Hainbuche, Weissbuche
-Tilia cordata	-	Winterlinde in Sorten

C) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel

../20

-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Crataegus monogyna	-	Weißdorn
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Sorbus aria	-	Mehlbeere
-Sorbus aucuparia	-	Eberesche
-Syringa vulgaris	-	Flieder
-Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
-Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

D) Begrünung von Fassaden

-Lonicera henryi	-	Immergrüne Geißschlinge
-Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein
-Polygonum aubertii	-	Knöterich
-Humulus lupulus	-	Hopfen

E) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z.B.

-Geranium endressii	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün

F) Rasen- und Wiesenflächen

Rasenflächen innerhalb des Betriebsgeländes und an Verkehrswegen:

Landschaftsrasen A mit Kräutern , RSM 7

Wiesenflächen im Bereich der Streuobstwiese:

Fettwiesenmischung in Anlehnung an Glatthaferwiesen (Arrhenatheretum Elatioris) mit

-Arrhenatherum elatius	-	Glatthafer
-Cynosorus cristatus	-	Kammgras

../21

-Trisetum flavescens	-	Goldhafer
-Achillea millefolium	-	Schafgarbe
-Anthriscus sylvestris	-	Wiesenkerbel
-Leucanthemum vulgare	-	Margerite
-Salvia pratensis	-	Wiesensalbei
-Geranium Pratense	-	Wiesenstorchschnabel
-Poa Pratensis	-	Wiesenrispl
-Rumex acetosa	-	Sauerampfer

Aufgestellt, den 29.01.1993

Böhler & Böhler
Architekten, Ingenieure