

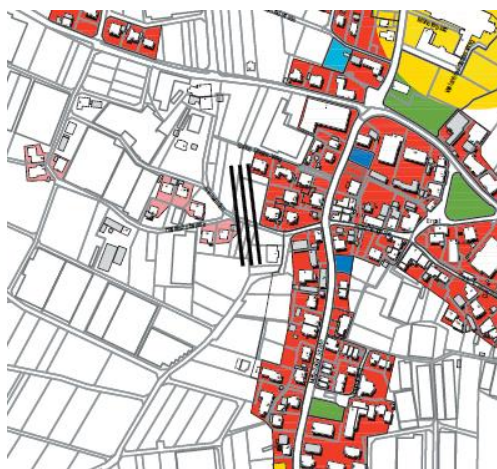
## Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gallus-Oheim-Weg"

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Gallus-Oheim-Weg" ergibt sich aus der beigefügten Abgrenzungskarte und liegt zwischen dem "Gallus-Oheim-Weg", der Straße „Allenwinden“ und der „Häfelishofstraße“. In östlicher Richtung schließt sich unmittelbar der Bebauungsplan „Schleitheimer“ an.

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde für diesen Bereich sicherstellen. Eine wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die gesamte Insel, das der Gemeinderat am 28.04.2014 beschlossen hat. Einen Schwerpunkt dieses Konzepts bilden Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche

Eines der wesentlichen Planungsziele ist die im Entwicklungskonzept erarbeitete Zielsetzung, ein Zusammenwachsen bislang getrennter Siedlungsbereiche zu verhindern. Das Plangebiet befindet sich nach den städtebaulichen Zielen der Gemeinde im Außenbereich, für den grundsätzlich keine bauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen werden soll. Eine Bebauung des Plangebietes würde dazu führen, dass die durch den Bebauungsplan „Schleitheimer“ zugelassene Bebauung im Osten und die westlich der Straße „Allenwinden“ bzw. südlich der „Häfelishofstraße“ gelegene Bebauung zusammenwachsen würde. Der historische gewachsene, schützenswerte Streusiedlungscharakter der Inselbebauung steht einer solchen Entwicklung entgegen. Die vorhandenen Streusiedlungen sollen nicht über bereits vorhandene städtebauliche Zusammenhänge hinaus zusammenwachsen.

Auch das Entwicklungskonzept (Bd. 1., S. 39) sieht für diesen Bereich ausdrücklich kein Zusammenwachsen angrenzender Siedlungsbereiche und -splitter vor.



Dieses Konzept ist zwar nicht unmittelbar rechtsverbindlich, soll für den Geltungsbereich des angedachten Plans jedoch fortgeschrieben und damit konkretisiert werden.

Die für das Grundstück Flst.Nr. 2398/1 gestellte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils einer Einliegerwohnung widerspricht den dargestellten gemeindlichen Zielsetzungen. Auch aus diesem Grunde bedarf es des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses mit nachfolgender Absicherung durch eine Zurückstellung des Bauvorhabens.

Als zulässige Nutzung sollen für den Planbereich und auch für den Bereich des angesprochenen Bauvorhabens voraussichtlich landwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB) festgesetzt werden. Eine allgemeine Wohnnutzung kommt dort nicht in Betracht.

Auch wenn das im Gebiet geplante Vorhaben danach nicht zulässig wäre, handelt es sich nach Auffassung der Gemeinde nicht um eine (verbotene) „Negativplanung“. Die Planung erschöpft sich nicht darin, eines oder mehrere Vorhaben auszuschließen. Sie verfolgt vielmehr ein positives städtebauliches Ziel, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung geschaffen und diese in Einklang mit den siedlungsstrukturellen und landschaftsplanerischen Zielen gebracht werden sollen. Auch der VGH Baden-Württemberg hat in verschiedenen Normenkontrollverfahren die dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau zugrunde liegenden Ziele als positive städtebauliche Planungskonzeption anerkannt.

Eine größere Fassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. In östlicher Richtung schließt sich bereits der Bebauungsplan „Schleithemer“ an; nördlich des Gallus-Oheim-Wegs und (süd-)westlich der Straße Allenwinden besteht (jedenfalls derzeit) kein Planungsbedürfnis.