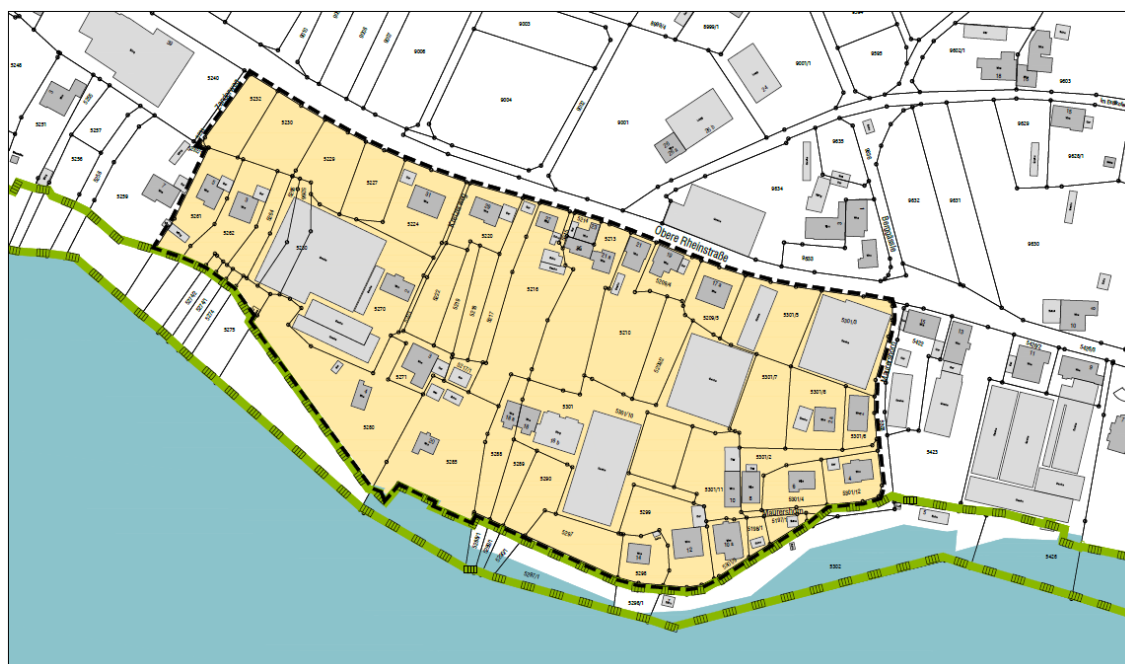


# Gemeinde Reichenau Bebauungsplan „Maurershorn“

## Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, für den Bereich „Maurershorn“ südlich der Oberen Rheinstraße einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet wird begrenzt durch den Weg Maurershorn im Osten, die Grundstücke Flst. Nrn. 5259 (außerhalb) und den Zanderweg im Westen, die Obere Rheinstraße im Norden und den See bzw. das Landschaftsschutzgebiet im Süden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan:



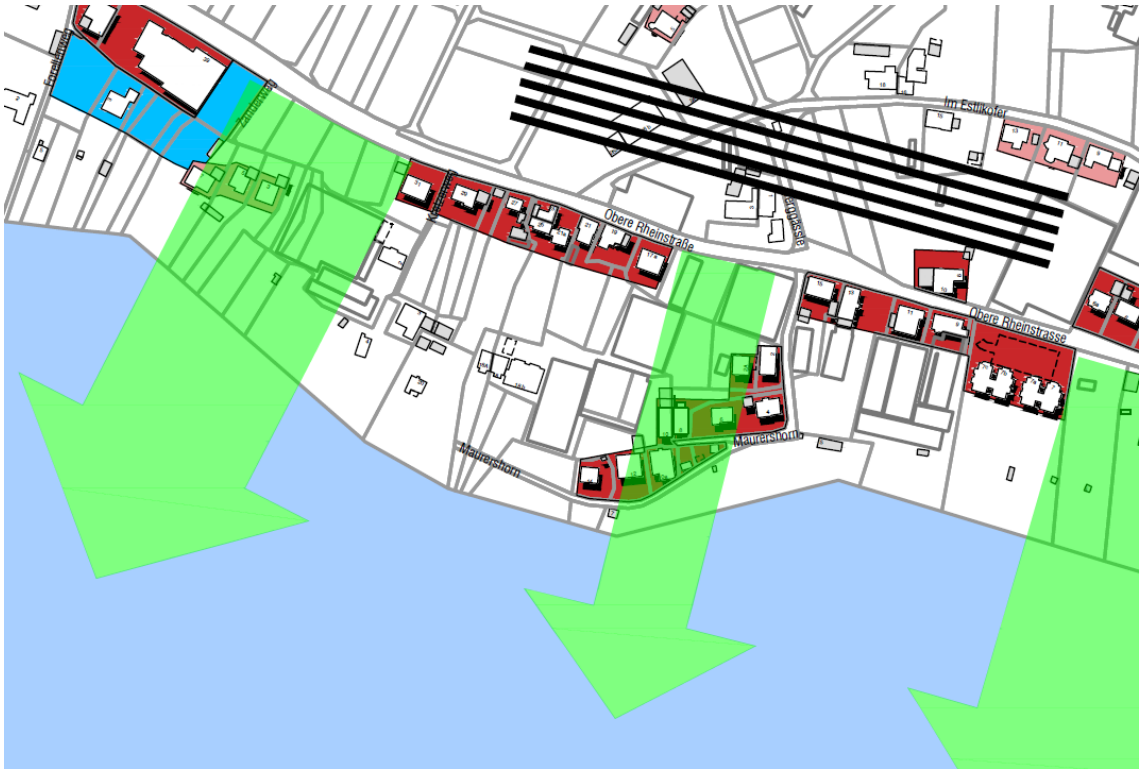
Grundlage für den Bebauungsplan bildet das am 28.04.2014 beschlossene Entwicklungskonzept für die Insel Reichenau, Bd. 1 „Siedlung und Landschaft“.

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.

Die Siedlungsteile sollen nicht weiter ausgedehnt werden. Die prägenden, abschirmenden und trennenden Grünstrukturen sollen erhalten werden.

Bei allen Baumaßnahmen muss beachtet werden, dass der Streusiedlungscharakter erhalten bleibt. Dazu müssen zwischen den Siedlungskernen, kleineren Siedlungszusammenhängen, Hausgruppen und Einzelgebäuden deutliche Zäsuren erhalten werden. Selbst kleine Lücken sind hierbei von Bedeutung.

Ein Zusammenwachsen von Siedlungszusammenhängen (rot unterlegte Bereiche) und sonstigen Einzelgebäuden soll aus o.g. Gründen auch innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets unterbleiben. Die dazwischen liegenden Grünzäsuren (grüne Pfeile) sollen zur Gliederung und als Sichtachsen zum See erhalten bleiben. Dies gilt auch, wenn derzeit in diesen Zonen privilegiert errichtete Gewächshäuser stehen.



Anlass für den vorliegenden Aufstellungsbeschluss ist eine Bauvoranfrage auf dem Grundstück Flst. Nr. 5301. Nach dem Entwicklungskonzept liegt das Bauvorhaben außerhalb der festgelegten Siedlungszusammenhänge bzw. städtebaulich unbedenklichen Abrundungen in zu erhaltenden Freiflächen. Mit der Bebauung würde der Siedlungsteil in einen Bereich ausgedehnt, wo sie städtebaulich unerwünscht ist. Die Abgrenzung ist insgesamt so wie dargestellt gewählt worden, weil in diesem Bereich noch mehrere Bauinteressen bekannt sind.

Da das Entwicklungskonzept nicht rechtsverbindlich ist, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden, wo und in welcher Form zusätzliche Gebäude verträglich sind. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

Es ist beabsichtigt, die Bauflächen als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Das Maß der Nutzung und die zulässige Grundfläche werden so ausgewiesen, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in den historischen Bestand einfügt.

Reichenau, den 15.12.2020