



Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
1.3	Wasserschutzgebiet	2
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Raumordnung und Regionalplanung.....	3
1.6	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.7	Bebauungsplanverfahren	4
2	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	5
2.4	Neben- und Versorgungsanlagen.....	5
2.5	Bauweise, überbaubare Fläche	5
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze	6
2.7	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	6
2.8	Pflanzgebote.....	6
2.9	Weitere Festsetzungen	6
3	ERSCHLIEßUNG.....	6
4	UMWELTBELANGE.....	6
5	HOCHWASSERSCHUTZ.....	8
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	8
7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	8



Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Reute ist eine attraktive Gemeinde mit einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot und einer entsprechenden Nachfrage nach Wohnraum.

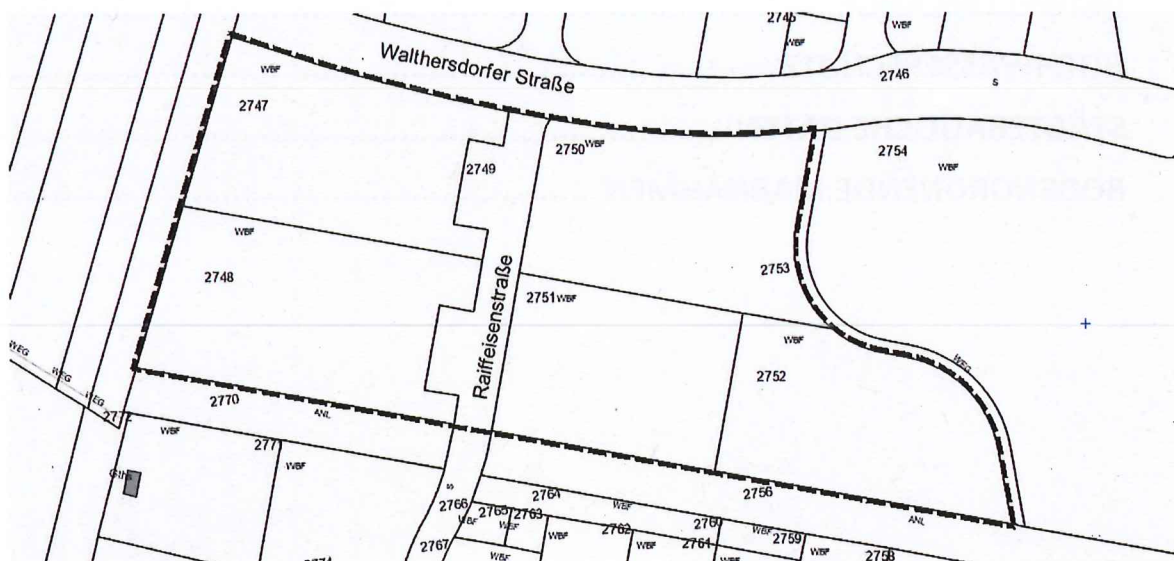
Zur Weiterentwicklung des zentral in der Gemeinde liegenden Bereichs um das Rathaus, die Schule und die katholische Kirche zu einem Ortszentrum wurde der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ aufgestellt. Öffentlich bekannt gemacht wurde der Bebauungsplan am 01.08.2019, nach Abschluss der Baulandumlegung wurden die Erschließungsanlagen errichtet. Derzeit werden insbesondere die mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern bebaubaren die Grundstücke in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen aufgesiedelt.

In den für Geschosswohnungsbauten vorgesehenen Flächen sind Begrenzungen der Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, um eine zu dichte Bebauung, welche nicht mit der städtebaulichen Situation in der Gemeinde verträglich wäre, zu vermeiden. Um dennoch auch die größer werdende Nachfrage nach kleineren Wohnungen bedienen zu können, soll die Begrenzung der maximal zulässigen Wohnungen geringfügig und in einem weiterhin verträglichen Maß angehoben werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5.822 m² große Plangebiet zur 1. Änderung befindet sich im zentraler Lage innerhalb der Gemeinde Reute. Es wird im Norden durch die Walthersdorfer Straße begrenzt. Südlich sowie westlich und auch nördlich des Gebiets befinden sich Wohngebiete, welche nach und nach bebaut werden oder in den letzten Monaten bereits bebaut wurden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.



Darstellung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiets „Mauracherberg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

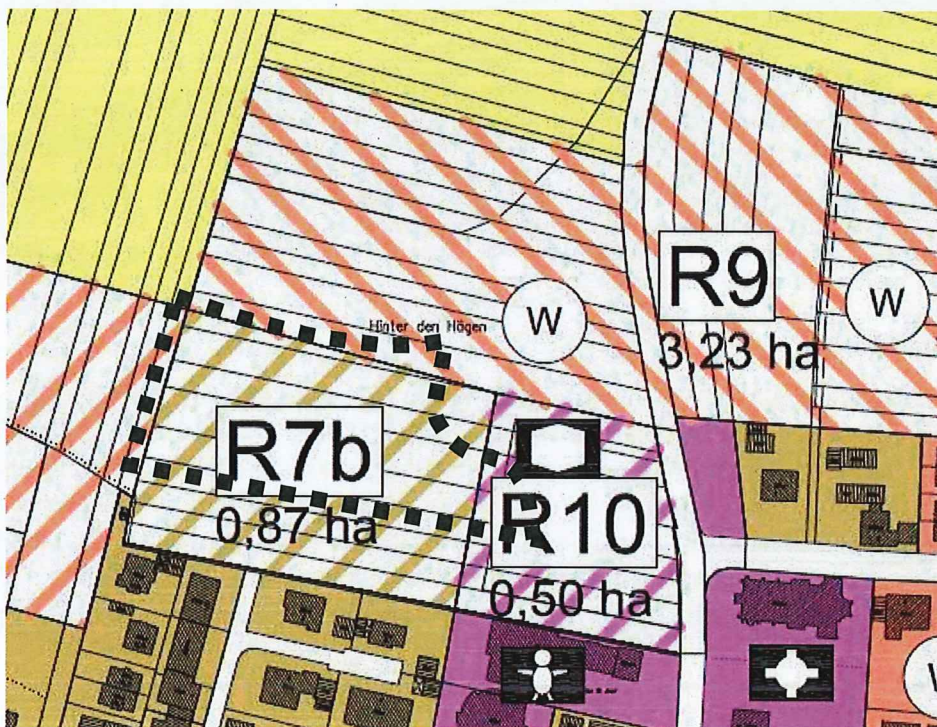


Begründung

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 weist das Plangebiet als Wohn- bzw. gemischte Baufläche sowie Fläche für Gemeinbedarf aus. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der zu ändernde Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ erstreckt sich insgesamt über einen deutlich größeren Geltungsbereich, sodass im damaligen Verfahren die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestätigt wurde. Die festgesetzte Art baulicher Nutzung im Gesamtplan „Neue Ortsmitte“ umfasst ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine Gemeinbedarfsfläche. Im Verfahren zur ersten Änderung wird die festgesetzte Art baulicher Nutzung nicht geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006 mit schematischer Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab

1.5 Raumordnung und Regionalplanung

Konflikte mit Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht vorhanden.

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet gilt der zu ändernde Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ mit Rechtskraft vom 01.08.2019. Der zeichnerische Teil ist nachfolgend abgebildet.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) nach § 4 BauNVO bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse plus ein Attikageschoss. Die maximale Traufhöhe liegt bei 8,75 m. Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad möglich.



Begründung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ vom 01.08.2019 mit schematischer Darstellung des Plangebiets der 1. Änderung (dunkelrot gestrichelt), ohne Maßstab

1.7 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Es kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall, da das Änderungsgebiet bereits deutlich kleiner ist. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind ebenfalls gegeben.

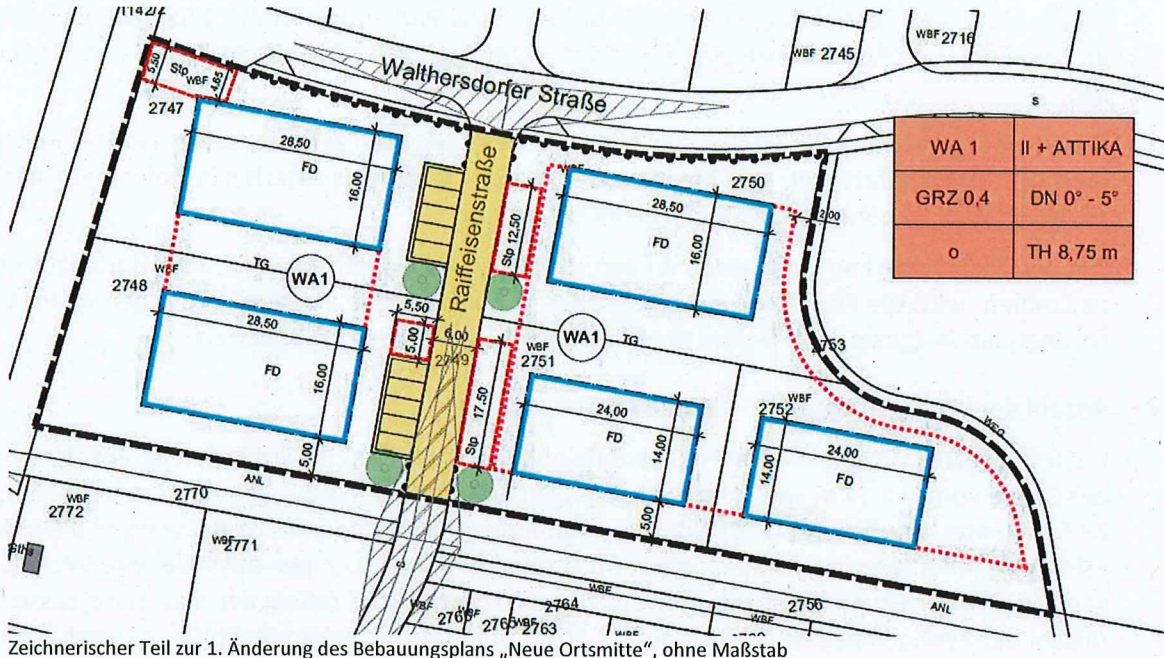
Verfahrensablauf:

20.07.2023	Der Gemeinderat fasst den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13a BauGB
20.07.2023	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
31.07.2023 bis 01.09.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
—	Der Gemeinderat beschließt die erste Änderung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



Begründung

2 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



Im Sinne einer vereinfachten Zuordenbarkeit ist die nachfolgende Nummerierung auf die Festsetzungen des Ursprungsplans angepasst.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Nebenanlagen wird mit dem Ziel, eine flexiblere Grundstückseinteilung zu schaffen, zugelassen. Dies entspricht im Wesentlichen der bisherigen Baugenehmigungspraxis in Verbindung mit dem entsprechenden Grundsatzbeschluss der Gemeinde Reute. Da Stellplätze zur Freihaltung des öffentlichen Raums vorrangig in Tiefgaragen entstehen sollen, sind Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – wie auch bisher – nicht in die GRZ einzurechnen. Mit der Zulassung von Überschreitungen im Rahmen des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO können auch darüber hinaus Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Als geringfügig wird vorliegend eine Überschreitung der GRZ um 5 % angesehen sofern diese durch untergeordnete Bauteile erfolgt.

2.4 Neben- und Versorgungsanlagen

Da bei Grundstücken, die an mehr als einer Seite an die öffentliche Erschließungsanlage angrenzen, die Standorte zur Platzierung von Wärmepumpen begrenzt sind, werden diese vor der Baufluchtlinie zugelassen, sofern sie hinter den dort bereits zulässigen Anlagen für Müll aufgestellt werden. Die optische Wahrnehmung der Vorgartenzone wird dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die übrigen Festsetzungen bleiben entsprechend der Ursprungsfassung bestehen.

2.5 Bauweise, überbaubare Fläche

Die Überschreitung der überbaubaren Fläche mit Balkonen in den Maßen von maximal 2 x 3 m wird zugelassen, um auch für kleinere Wohnungen attraktive Balkone und somit eine Verbesserung der Wohnqualität ermöglichen zu können.



Begründung

2.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Da die bisherigen Festsetzungen eine rein unterirdische Parkierung im WA 1 vorsehen, werden im Sinne einer größeren Flexibilität in geringem Umfang auch oberirdische Stellplätze zugelassen.

Durch die Eingrenzung der Flächen für oberirdisches Parken im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist gewährleistet, dass die meisten privaten Stellplätze weiterhin in Tiefgaragen nachzuweisen sind. Der Stellplatzschlüssel bleibt unverändert.

Um den Mehrbedarf an Stellplätzen im Bereich östlich der Raiffeisenstraße unterirdisch decken zu können, wird die Fläche für eine Tiefgarage vergrößert. Ebenso werden die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für eine oberirdische Parkierung erweitert.

2.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die festgesetzte maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird in den Baufenstern mit der Größe von 14 x 14 m von 7 auf 8 Wohnungen erhöht. In den größeren Baufenstern (16 m x 28,5 m) findet eine Erhöhung von 9 auf 11 Wohnungen statt. Dadurch soll Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der bestehenden Festsetzungen auch kleinere Wohnungen auf gleicher Grundfläche anbieten zu können. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten entsteht in der Folge ein Mehrbedarf an Stellplätzen, weshalb die vorgenannten Festsetzungen ebenfalls geändert werden. Für Einfamilienhäuser und Doppel- bzw. Reihenhäuser erfolgt keine Änderung.

2.8 Pflanzgebote

Zwei Pflanzgebote werden in ihrer Lage verändert. So können die zwei oberirdischen Flächen für Stellplätze im südlichen Teil des Änderungsgebiets (siehe Punkt 2.4) erweitert werden.

2.9 Weitere Festsetzungen

Alle weiteren zeichnerischen Darstellungen auf dem Deckblatt zur 1. Änderung wurden ohne Änderung der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan „Neue Ortsmitte“ übernommen.

Ebenso gelten alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ in der Fassung vom 25.07.2019 mit Rechtskraft vom 01.08.2019 mit Ausnahme der vorgenannten Änderungen fort.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebiets wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Neue Ortsmitte“ hergestellt. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist somit gesichert.

4 UMWELTBELANGE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Es kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens umfasst ca. 5.822 m². Davon sind ca. 448 m² Verkehrsfläche. Die zugelassene Grundfläche beträgt ca. 2.150 m².

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/Vogelschutzgebiete) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet und den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen.



Begründung

Durch die Bebauungsplanänderung findet keine umwelt- und artenschutzrelevante Veränderung statt, da sich keine Änderungen bei der Grundflächenzahl und somit der rechtlich möglichen Versiegelung ergeben. Die Zulassung der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die enge Festlegung der Lage der oberirdischen Stellplatzflächen begrenzt. Die zum ursprünglichen Bebauungsplan formulierten Artenschutzmaßnahmen sind weiterhin zu beachten.

Der Vollständigkeit halber werden die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter im Folgenden thematisiert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen eine Erhöhung der maximal möglichen Wohneinheiten. Die überbaubare Fläche sowie die Grundflächenzahl von 0,4 für Hauptgebäude bleiben unverändert.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben aus dem Ursprungsplan bleiben bestehen und sind zwingend zu beachten.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf gesunde Wohnverhältnisse und darüber hinaus auf die Lebensqualität im Sinne der Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude wird eine erhöhte Bebauungsdichte gegenüber dem jetzigen Rechtszustand ermöglicht. Dies entspricht dem Grundsatz einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung bzw. dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Trotz der Möglichkeit, vereinzelt oberirdische Stellplätze neu anzulegen, ist eine erhöhte Flächenversiegelung durch Hauptgebäude nicht möglich, da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt. Die Möglichkeit der Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch die enge Festlegung der Lage der oberirdischen Stellplatzflächen begrenzt. Eine Unterbauung der Fläche mit Tiefgaragen ohne Anrechnung auf die GRZ war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Ebenso gilt die Festsetzung, Stellplätze wasser-durchlässig auszuführen, weiter fort.

Schutzgut Wasser

Die Änderungen des Bebauungsplans haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude wird nicht verändert. Auch sind Stellplätze weiterhin in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

Schutzgut Klima und Luft

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht gegeben.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild/Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild und die Erholungsfunktion sind keine zu erwarten, da die Festsetzungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht verändert werden. Auch die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestehen weiterhin fort.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen.



Begründung

Fazit

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum Ist-Zustand zu erwarten.

5 HOCHWASSERSCHUTZ

Nach den derzeit gültigen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet in Teilen im Bereich des HQextrem. In einer neueren, bisher nicht veröffentlichten Berechnungsvariante, die auch den direkten Einfluss des Hochwassergeschehens im Bereich der Elz beinhaltet, reicht das 100-jährliche Überschwemmungsgebiet jedoch bis in den südlichen Bereich des Plangebiets.

Für den zu ändernden Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ insgesamt wurde daher bereits im Zuge des Verfahrens zum Ursprungsbebauungsplan ein Retentionsausgleich über das Hochwasserschutzregister vorgesehen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 5.822 m². Davon sind ca. 5.374 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist ca. 448 m² groß.

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Reute, 18.09.2023

Michael Schlegel, Bürgermeister

