



Gemeinde Reute Landkreis Emmendingen

Begründung zum Bebauungsplan „Nördliche Möslestraße“ - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB -

1. Erfordernis der Planung

Für die Grundstücke 1939/1 und 1939/2 lag ein gemeinsamer Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten vor. Die geplante Bebauung hat erhebliche Auswirkung auf die Entwicklung des Gesamtbereiches und kann aufgrund seiner Größenordnung nicht isoliert betrachtet werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Unterreute, Möslestraße, ergibt sich auch deshalb ein Planerfordernis, da dieser Bereich nach wie vor landwirtschaftlich geprägt ist und sich bei ungesteuerter Entwicklung städtebauliche Spannungen ergeben können. Die Eigenart des Gebietes ist durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe/Nebenerwerbsbetriebe und daraus resultierenden Nutzungsänderungen und Überplanung von Freiflächen (angedachte Planung von Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau) gefährdet.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Planbereiche. Der Bereich entlang der Kreuzmattenstraße (südlicher/westlicher Planbereich) ist durch eine Mischnutzung geprägt (bisheriger Planbereich Bebauungsplan „Kreuzmatten“). Der übrige Bereich ist durchweg „dörflich“ und landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere im Kernbereich westlich der Möslestraße werden größere zusammenhängende Flächen als Hofflächen noch landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut. Entlang der Möslestraße befindet sich eine für Unterreute typische Bebauungsstruktur mit überwiegend giebelständigen Wohnhäusern und relativ hohen Sockelgeschossen. Die derzeitige bauliche Nutzung des Bereiches liegt teilweise deutlich unter 0,2 GRZ. Die in der Mehrzahl als Wohngebäude genutzten Häuser sind überwiegend eingeschossig mit dem entsprechenden hohen Sockelgeschoss. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene „dörfliche“ Struktur zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung im Sinne des Baugesetzbuches – mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen – zu steuern.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Flurstücke Nrn. 1936/2, 1937/1, 1937, 1937/2, 1938, 1938/1, 1942/9 und 1940/1 wird die bisherige ausgewiesene Nutzung „Mischgebiet“ des Bebauungsplanes „Kreuzmatten“ gem. § 6 BauNVO (Plangebiet Bebauungsplan Kreuzmatten) beibehalten. Für den übrigen Planbereich wird aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet einheitlich mit 0,3 festgesetzt. Für den „MI-Bereich“ wird entgegen den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Kreuzmatten“ die Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erhöht.

Hierdurch soll für den MI-Bereich eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksflächen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) erreicht werden. Für den übrigen Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans, der ausschließlich als Dorfgebiet ausgewiesen ist, wird die GRZ
ebenfalls einheitlich mit 0,3 ausgewiesen. Auf die ausgewiesene GRZ sind die Flächen von
Nebengebäuden, Garagen und deren Zufahrten nicht anzurechnen. Hierdurch soll eine verträg-
liche Nachverdichtung möglich sein, die den „dörflichen und ländlichen“ Charakter der Gemein-
de langfristig sichert.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil. Grundsätz-
lich ist eine vordere (straßenseitige) Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen
Verkehrsfläche vorgesehen. Soweit Hauptgebäude (Bestand) innerhalb dieser Fläche ausge-
führt wurden, wurde die Baugrenze entsprechend angepasst. Nebenanlagen im Sinne von § 14
Abs. 1 BauNVO genießen Bestandsschutz. Nach Abriss sind evtl. geplante Nebenanlagen auf
den überbaubaren Flächen zu erstellen. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Ausgenom-
men hiervon ist das Flurstück Nr. 1104/1. Auf diesem Flurstück sind Garagen und Carports
unter den Voraussetzungen zulässig, dass zur Möslestraße ein Abstand von 5,0 m und zum
Herrenweg ein Abstand von 0,5 m nicht unterschritten wird. Ferner hat das Regierungspräsi-
dium Freiburg mit Schreiben vom 19.05.2010 mitgeteilt, dass das Gehöft „Möslestraße 31“ ein
Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist. An der Erhaltung des Gehöfts als
Sachgesamtheit (einschl. Scheunen und Nebengebäuden) besteht ein öffentliches Interesse.
Die Flächen der Gebäude und Gebäudeteile dieses Gehöfts, die vor der Baugrenze stehen,
gelten solange als überbaubare Flächen, solange (§ 9 Abs. 2 BauGB) die Denkmaleigenschaft
vorliegt.

3.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Zur Arrondierung der bestehenden Bebauung sollen im nordöstlichen Planteil zwei kleinere
Grundstücksteile (Flurstück Nrn. 1104/1 und 1104/2) einbezogen werden. Das Bauungskon-
zept sieht für diese beiden Grundstücke im vorderen Grundstücksteil eine Doppelhausbebau-
ung vor. Im rückwärtigen Grundstücksteil ist jeweils eine „private Grünfläche“ mit ca. 186 m²
bzw. 180 m² als Ausgleichsfläche für diese zusätzliche Fläche vorgesehen. Die für die vorge-
sehene Doppelhausbebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren
Naturschutzbehörde abgestimmt. Danach sind je Doppelhaushälfte auf der privaten Grünfläche
zwei einheimische Bäume zu pflanzen. Auf die Pflanzliste (im Anhang zu den Bauungsvor-
schriften) wird verwiesen. Bei dieser Pflanzliste wurde auf allergene Pflanzen verzichtet.

3.5 Verkehrsplanung

Das Plangebiet (Bestand) ist durch die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (Mösle-
straße, Kreuzmattenstraße) ausreichend erschlossen bzw. an die überörtlichen Verkehrswege
angeschlossen. Im Bereich der zur Arrondierung einbezogenen Grundstücke Flurstücke Nrn.
1104/1 und 1104/2 sind je nach geplanter Grundstückerschließung (Grundstückszufahrten)
geringfügige Änderungen erforderlich (öffentlicher Stellplatz mit Baumscheibe vor Flurstück Nr.
1104/2, Steuerschrank, Straßenleuchte).

3.6 Übrige Erschließung

Das Plangebiet (Bestand) ist bereits mit den erforderlichen Leitungen (Wasserversorgungslei-
tungen, Abwasserleitungen, Stromversorgung etc.) erschlossen. Für die als Abrundung vorge-
sehenen Grundstücke Flurstücke Nrn. 1104/1 und 1104/2 sind die Wasser- und Abwasserlei-
tungen teilweise zu ergänzen bzw. die Grundstücksanschlüsse noch zu verlegen.
Der Schmutzwasserkanal endet ca. mittig Flurstück Nr. 1104/2. Die Schachttiefe beträgt hier
lediglich 1,11 m, so dass eventuell eine Druckentwässerung/Hebeanlage erforderlich ist. Der
Regenwasserkanal endet mit einem Schacht vor dem Flurstück Nr. 1104/1. Die Wasserversor-
gungsleitung endet an der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück Nr. 1703/3 und 1703/4 und
ist entsprechend zu verlängern.

3.7 Baugestaltung

Die zulässigen Dachneigungen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil. Mit Ausnahme der Flurstücke Nrn. 1942/10 und 1942/3 mit einer zulässigen Dachneigung von 28° – 32° sind im Plangebiet nach der historischen Entwicklung ausschließlich Steildächer zulässig. Weitere Festsetzungen zur Baugestaltung werden für eine geordnete städtebauliche Entwicklung – und den Erhalt der vorhandenen dörflichen Struktur - nicht für erforderlich gehalten.

3.8 Grundstücksgrößen und Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden (siehe Planerfordernis) und zur Sicherung der dörflichen Struktur werden zusätzliche Regelungen zur Grundstücksgröße bei Wohnbaugrundstücken und die max. Zulässigkeit von Wohneinheiten je Wohngebäude für erforderlich gehalten.

Entsprechend der bisherigen Entwicklung soll auch künftig eine Bebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, bzw. Reihenhäusern mit max. zwei Vollgeschossen und einer entsprechend geringen Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken erfolgen. Planungsziel ist, hier klassische Einfamilienhäuser mit 1 Wohneinheit bzw. max. Zweifamilienhäuser anzusiedeln. Dies trägt auch der geringen Anzahl von öffentlichen Stellplätzen Rechnung. Auch die, auf den privaten Grundstücken verbliebenen Grün- und Freiflächen, würden bei mehr Wohneinheiten durch zusätzliche Anlagen für notwendige Stellplätze und Garagen zunehmend in Anspruch genommen und versiegelt.

Die städtebauliche Zielsetzung ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine aufgelockerte und gleichzeitig verträgliche Nachverdichtung für eine „dörflich“ strukturierte Gemeinde erfolgt. Weitere Bauvorhaben sollen dabei die vorhandenen Baustrukturen aufgreifen. Künftig soll hier die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude bei gleichzeitiger Einhaltung einer Mindestgrundstücksgröße auf 3 beschränkt werden, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Bei kleineren Grundstücksgrößen erhöht sich die Gefahr von Bodenspannungen, insbesondere durch die geringeren Abstände und privilegierte Grenzbebauungen (Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen, Erdterrassen etc.), weshalb für diese Grundstücke die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt wird.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich der nördlichen Möslestraße durchgängig gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung ergibt sich aus der zum Teil noch vorhandenen Landwirtschaft, um u.a. eine Bestandssicherung zu gewährleisten. Der Planbereich ist derzeit als Innenbereich gem. § 34 BauGB bzw. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kreuzmatten“ zu bewerten. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Möslestraße“ wird die Innenbereichssatzung bzw. der Bebauungsplan „Kreuzmatten für den überlagerten Bereich aufgehoben.

Als Abrundung werden die zwei kleineren Teilgrundstücke (Flurstücke Nrn. 1104/1 Teil und 1104/2 /Teil, im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen) im nordöstlichen Planbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Diese zwei Teilgrundstücke sollen die abschließende Abrundung zwischen vorhandener Bebauung und dem anschließenden Herrenweg bilden. Um zu verdeutlichen, dass eine weitere Entwicklung städtebaulich nicht gewünscht wird, erfolgt im Bebauungsplan ein Zufahrtsverbot vom Herrenweg zu Flurstück Nr. 1104/1.

Nach dem Baugesetzbuch können einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung in den Planbereich einbezogen werden, wenn z.B. im Anschluss eine „natürliche Abgrenzung“ gegeben ist. Im vorliegenden Fall ist diese „natürliche Abgrenzung“ durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Hauptverbindungsweg (Herrenweg) gegeben. Im Übrigen wäre diese Abrundung auch bei Änderung der vorhandenen „Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ zulässig, da für diese Satzung ausdrücklich vorgesehen ist, dass „einzelne Außenbereichsgrundstücke“ einbezogen werden können.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

a) Aufzuhebende Rechtsverhältnisse

1. Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Die Gemeinde Reute hat am 17. September 1992 die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil beschlossen. Die Satzung ist am 26.02.1993 in Kraft getreten. Für den Bereich Unterreute wird der Geltungsbereich dieser Satzung (beidseitig der Möslestraße von Flurstück Nr. 1936/2 bzw. 2218/Teil im Süden bis zum Herrenweg bzw. bis zu den Flurstücken Nr. 1940/3 und 1696) laut dem beiliegenden Deckblatt aufgehoben.

2. Bebauungsplan „Kreuzmatten“

Die Gemeinde Reute hat mit Datum vom 14.06.1976 den Bebauungsplan „Kreuzmatten“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 03.12.1976 in Kraft getreten und wird für den überlagerten Bereich (laut Deckblatt) aufgehoben. Der Aufhebungsbe- reich betrifft den südlichen und westlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Möslestraße“.

b) Weiterhin gültige Rechtsverhältnisse:

Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Der Gemeinderat hat am 26.04.2007 für Teile des Gemeindegebietes die Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf Teilflächen des Gemeindegebietes erlas- sen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Möslestraße“ ist von dieser Stellplatzsatzung betroffen.

Die Vorschriften der Stellplatzsatzung sind in Ergänzung zu den Bebauungsvorschriften weiterhin wie folgt anzuwenden (nachrichtlicher Hinweis):

„Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 40 m² Wohnfläche ist 1 notwendiger Stell- platz nachzuweisen, bei einer Wohnfläche von über 40 m² bis einschließlich 80 m² Wohnfläche sind 1,5 notwendige Stellplätze nachzuweisen und bei einer Wohnfläche über 80 m² sind 2 notwendige Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind jeweils auf die nächste volle Zahl aufzurunden.“

Auf die Begründung der Stellplatzsatzung wird verwiesen.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Dorfgebiet (MD)	29.250 m ²
Mischgebiet (MI)	5.305 m ²
Verkehrsfläche	4.915 m ²
Versorgungsfläche	220 m ²
Ausgleichsfläche/private Grünfläche	<u>366 m²</u>
Plangebiet gesamt:	40.056 m ²

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Innenentwicklung, Umweltprüfung

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Voraus- setzung ist für den Bebauungsplan „Nördliche Möslestraße“ gegeben.

Ferner gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be- bauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz vor BauGB als vor der planeri- schen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung ist gesetzlich nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Derzeit sind alle Grundstücke über die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen. Sofern in Einzelfällen Grundstücksteilungen geplant sind, ist die gesicherte Erschließung (z.B. bei neu gebildeten Hinterliegergrundstücken) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen (z.B. durch die Übernahme der erforderlichen Baulast).

9. Stellplätze

Die Gemeinde Reute hat am 26.04.2007 eine Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Teile des Gemeindegebietes erlassen. Ziel der Stellplatzsatzung ist es, in Teilbereichen der Gemeinde sicher zu stellen, dass ausreichend Stellplätze auf den Privatgrundstücken hergestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage und der nicht optimalen Anbindung an den ÖPNV zeigt sich, dass in der Regel mehr als 1 Kfz pro Wohneinheit vorhanden ist. Die vom Gemeinderat beschlossene Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird durch diesen Bebauungsplan nicht tangiert und ist weiterhin anzuwenden. Für die Abrundungsgrundstücke Flurstücke Nrn. 1104/1 und 1104/2, die im engen Zusammenhang mit der Satzung zur Stellplatzverpflichtung stehen, wurden in den Bebauungsvorschriften gleichlautende Vorschriften aus folgenden Gründen aufgenommen:

Die Zielsetzungen der Landesbauordnung von 1996, die pro WE einen Stellplatz festsetzt, berücksichtigen die Verhältnisse im ländlichen Raum nur unzureichend. Auf Grund der zum Teil schlechten ÖPNV-Anbindung und der rückläufigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Ort, ist in der Regel je Wohneinheit mehr als ein PKW vorhanden. Wie die Überprüfung der einzelnen Straßenzüge innerhalb der Gemeinde Reute ergeben hat (geringe Fahrbahnbreiten, teils fehlende bzw. zu schmale Gehweg, fehlende öffentliche Stellplätze, etc.) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Möslestraße“ bei nur einem Stellplatz je Wohneinheit verkehrsgefährdende Zustände zu befürchten. Auf die umfassende Datenerhebung und Auswertung zur Satzung über die Stellplatzverpflichtung wird verwiesen.

10. Neuordnung der Grundstücke / Umlegung

Derzeit sind alle Grundstücke bzw. Gebäude über die öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht für erforderlich gehalten. Für den Flurstücksteil Nr. 1104/2, der nicht in den Bebauungsplan einbezogen wird, wird vorsorglich ein Überfahrtsrecht entlang der Bebauungsgrenzlinie (Flurstücke Nrn. 1104/1 und 1104/2) in einer Breite von 3,0 m ausgewiesen. Das Überfahrtsrecht ist noch durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

11. Kosten

Mit Ausnahme der erforderlichen Leitungsverlängerungen (Wasser- und Abwasserleitungen) bzw. dem eventuell erforderlichen Umbau (öffentlicher Parkplatz mit Baumscheibe, Steuerungskasten) fallen für die Gemeinde keine weiteren Kosten an. Die Kosten sind von den erforderlichen Umbaumaßnahmen (künftige Grundstückszufahrten) abhängig und werden pauschal mit 10.000 € veranschlagt. Die Kosten sind vom Grundstückseigentümer (Verursacher) zu tragen.

12. Wasserschutzbestimmungen

Der Planbereich liegt in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes Mauracher Berg. Die einschlägigen Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind zu beachten.

Reute, 09.12.2010


Michael Schlegel,
Bürgermeister

