

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Das Plangebiet.....	2
1.3	Planungsverfahren/Verfahrensablauf.....	3
2	INHALTE DER PLANUNG.....	4
2.1	Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
2.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	5
2.3	Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung	5
3	STANDORTALTERNATIVEN.....	6
4	ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE.....	8
4.1	Hochwasser	8
4.2	Erschließung	8
4.3	Immissionen	8
4.4	Landwirtschaftliche Flächen.....	8
5	BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVERFAHREN.....	9
6	UMWELTBELANGE.....	9

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von allen Menschen. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Reute hat sich historisch aus ursprünglich zwei Siedlungsbereichen, den heutigen Ortsteilen Unterreute und Oberreute, zu einem Ort entwickelt.

Das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Reute befindet sich aktuell im Ortsteil Oberreute in direkter Nachbarschaft zum Rathaus, dem Kindergarten St. Josef und örtlichen Dienstleistungsbetrieben wie z.B. der Post. Die jetzigen Räumlichkeiten der Feuerwehr sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht den modernen Standards und Anforderungen an eine funktionsfähige Feuerwehr. Neben innenräumlichen Defiziten weist insbesondere der Außenraum der Feuerwehr erhebliche Mängel auf und bietet zukünftig nicht ausreichend Platz um alle notwendigen Fahrzeuge unterzubringen. Um in Zukunft weiterhin die Funktionalität der Feuerwehr der Gemeinde Reute gewährleisten zu können, ist es unabdingbar einen Neubau an einem neuen Standort mit ausreichender Grundstücksfläche zu errichten.

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurde das Plangebiet für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ausgewählt. Die Standortwahl begründet sich insbesondere aus seiner zentralen Lage zwischen Ober- und Unterreute und somit der Erreichbarkeit des gesamten Gemeindegebiets im Einsatzfall, der erforderlichen Grundstücksgröße und der Nähe und geplanten Synergieeffekten zum Bauhof. Auch eine Erweiterung des Neubaus oder die Nutzung der Räumlichkeiten des Feuerwehrgerätehauses durch das Deutsche Rote Kreuz e.V. sind an diesem Standort möglich und verhältnismäßig einfach umzusetzen.

Das Plangebiet soll daher im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungszentrum“ ausgewiesen werden. Das Bebauungsverfahren hierzu wird parallel im Regelverfahren nach § 2 BauGB eingeleitet.

1.2 Das Plangebiet

Die 6. Flächennutzungsplanänderung „Feuerwehr und Rettungszentrum“ liegt zentral zwischen Ober- und Unterreute und umfasst ca. 0,98 ha. Das Plangebiet wird durch die Straße „Hinter den Eichen“ im Norden und den Zufahrtsweg zum Bauhof im Osten begrenzt. Nördlich befindet sich der Friedhof, östlich grenzt direkt der Bauhof an. Westlich befindet sich eine Mischbaufläche mit einem Lebensmitteleinzelhandel. Im Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet der FNP-Änderung sowie die nähere Umgebung.

Begründung

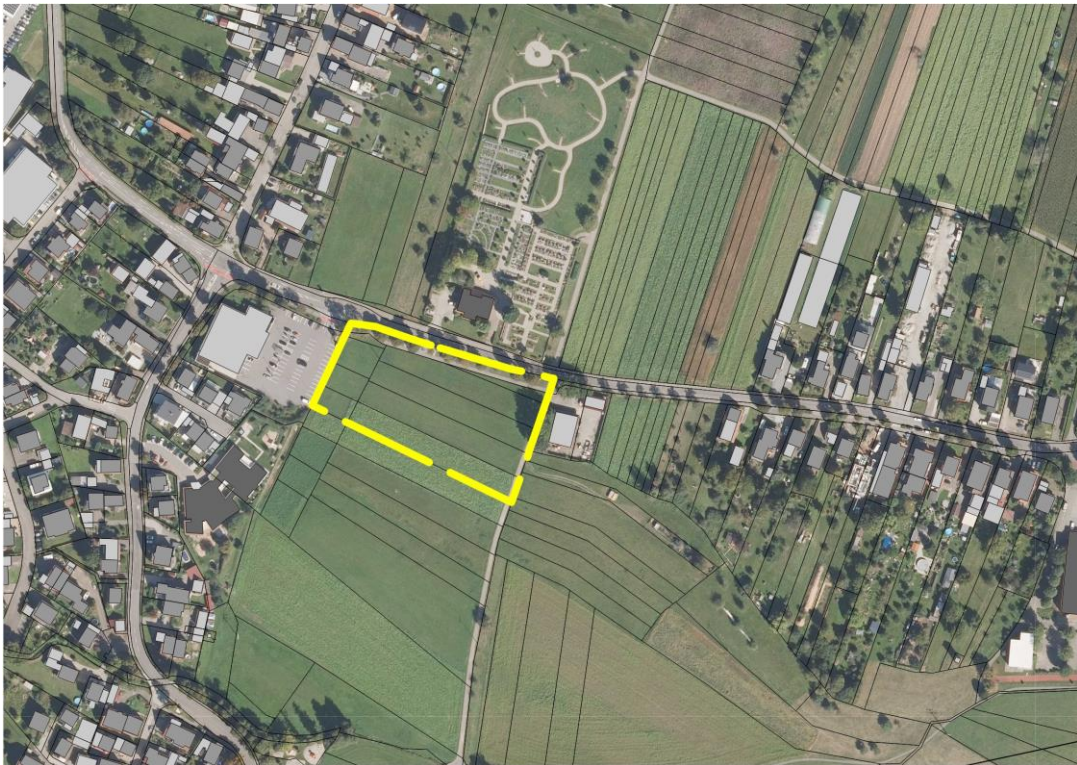


Abbildung 1: Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

1.3 Planungsverfahren/Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor. Die 6. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf:

- | | | |
|--------------|-----|--|
| ___.__.2024 | | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs. |
| ___.__.2024 | bis | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| ___.__._____ | | Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage. |
| ___.__._____ | bis | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| ___.__._____ | | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2020. |

Begründung

2 INHALTE DER PLANUNG

2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

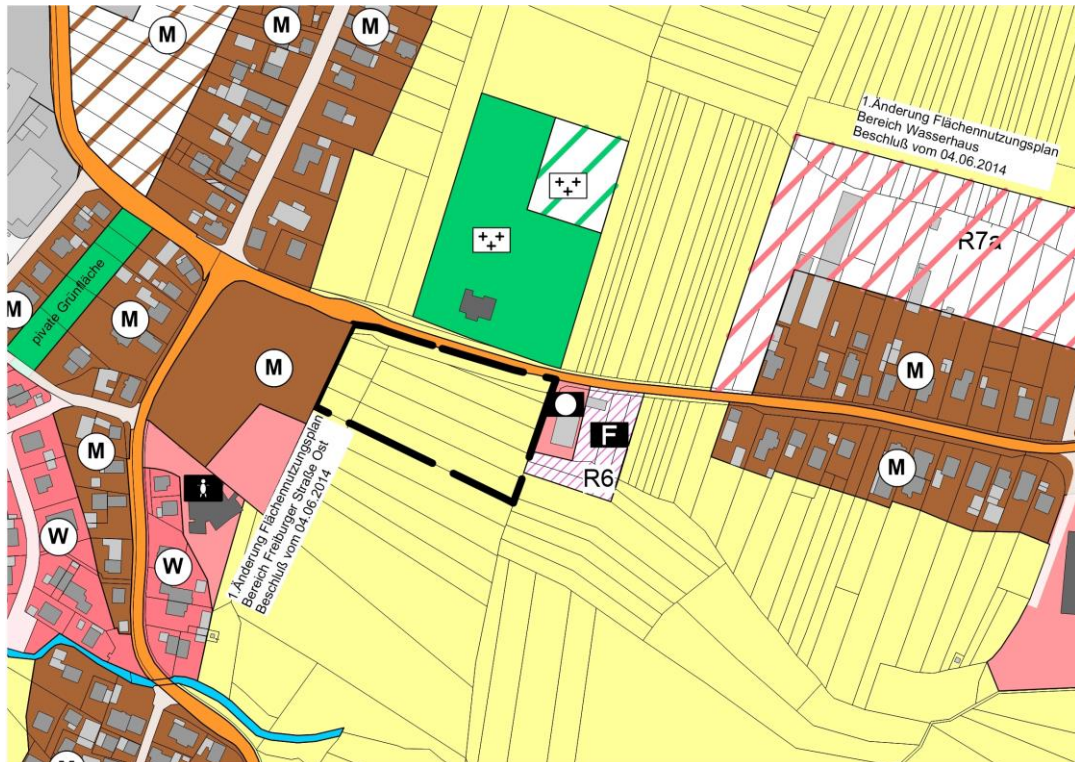


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungszentrum“ erforderlich. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann der parallel aufzustellende Bebauungsplan in diesem Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Begründung

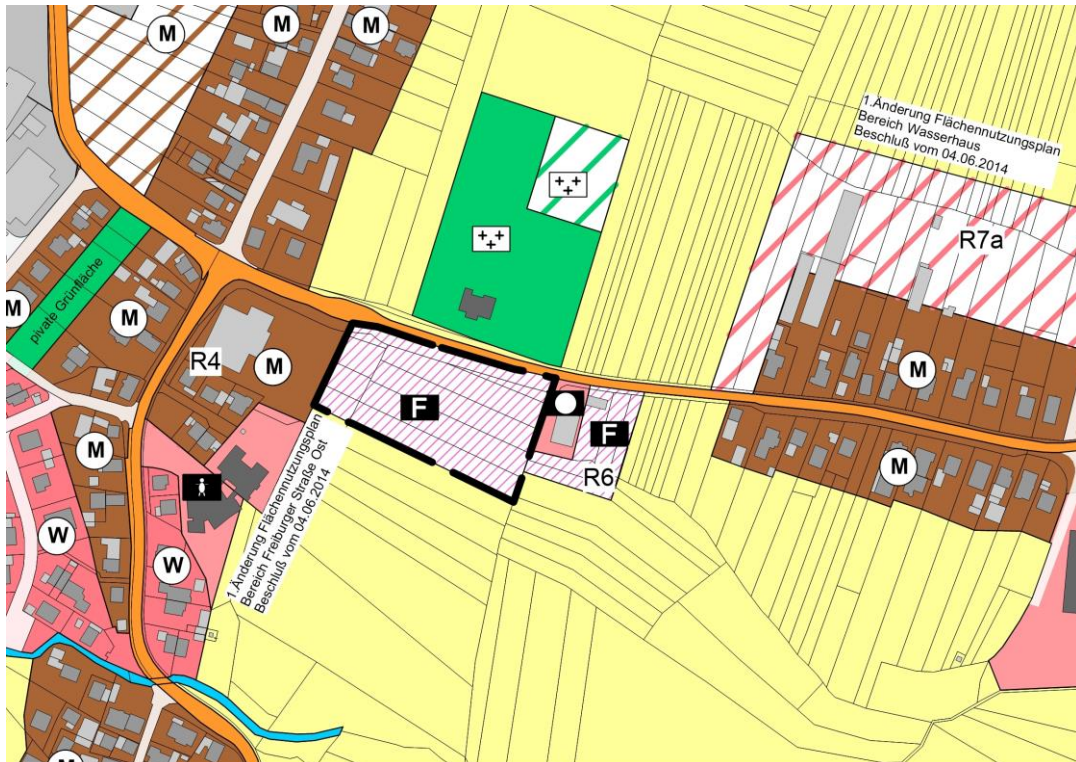


Abbildung 3: Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, unmaßstäblich

2.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung einer geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungszentrum“ entfällt die bisher dargestellte Fläche für Landwirtschaft. Auf den südlich angrenzenden bestehenden Ackerflächen ist die vorherrschende und das Gebiet prägende Nutzungsart die Landwirtschaft, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Nördlich befindet sich angrenzend der Friedhof. Östlich der geplanten Flächennutzungsplanänderung befindet sich der Bauhof der Gemeinde Reute, wo Synergieeffekte hinsichtlich der Flächennutzung geplant und gewünscht sind. Diese Nähe wird als positiv gewertet. Westlich befinden sich gemischte Bauflächen- insbesondere ein Lebensmittelmarkt -, der der Nahversorgung der Gemeinde dient. Hier wird ebenfalls nicht mit Beeinträchtigungen gerechnet.

2.3 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung

Konflikte mit Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Begründung

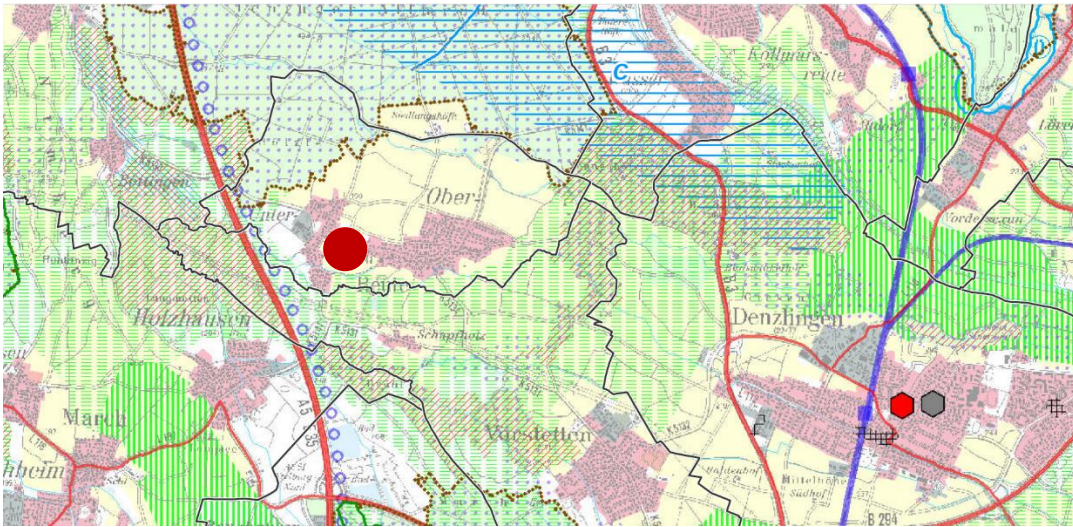


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, die Lage des Feuerwehrgerätehauses mit rotem Punkt markiert, unmaßstäblich

3 STANDORTALTERNATIVEN

Das Plangebiet liegt zentral in der Gemeinde Reute zwischen Ober- und Unterreute, angrenzend an vorhandene Gemeinbedarfsflächen, wie z.B. dem Bauhof, dem Friedhof oder südwestlich dem Kindergarten Fantasia. Standortalternativen im restlichen Gebiet der Gemeinde scheiden aus, da sich dort die erforderlichen Einsatzzeiten der Feuerwehr im Einsatzfall nicht einhalten lassen, die Flächen nicht ausreichen oder die Funktionalität nicht gewährleistet werden kann.

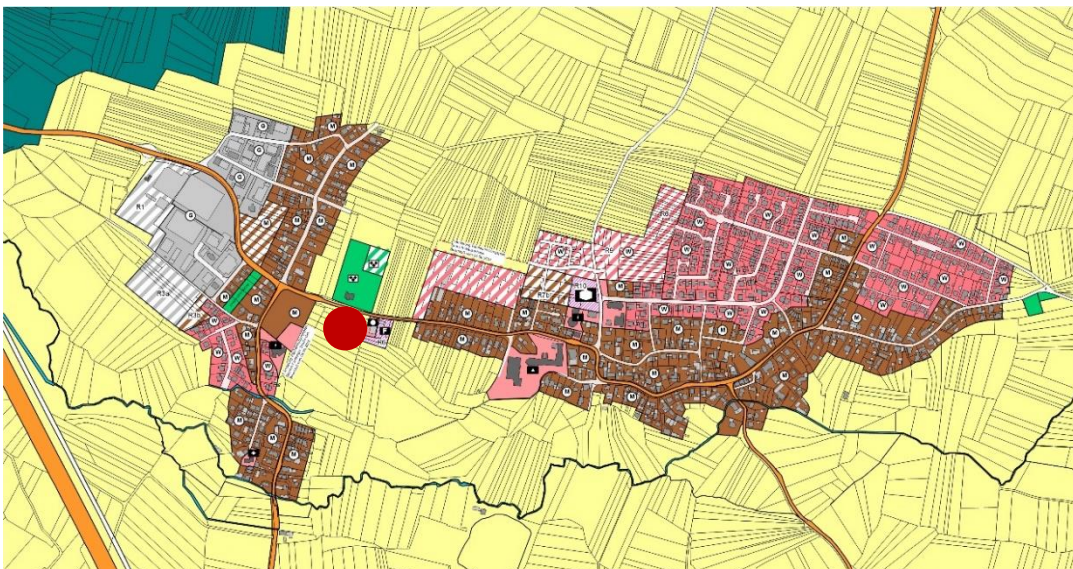


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020, die Lage des Feuerwehrgerätehauses mit rotem Punkt markiert, ohne Maßstab

Begründung



Abbildung 6: Auszug aus dem Ortsplan Reute mit sechs möglichen Standorten für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, ohne Maßstab

Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurden insgesamt 9 Standorte betrachtet und auf ihre Eignung als zukünftiger Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus geprüft.

Drei Standorte wurden im Vorhinein ausgeschlossen, da sich diese bereits in der Entwicklung befinden bzw. für andere zukünftige Nutzungen vorgesehen sind.

Standort 1 (siehe Abb. 6) eignet sich aufgrund der direkten Nähe zum Wohngebiet nicht für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses. Hier sind Konflikte hinsichtlich der Lärmemissionen zu erwarten und möglichst zu vermeiden. Darüber hinaus sind mögliche Synergieeffekte zum Bauhof aufgrund der Unfallgefahr durch die Durchgangsstraße Hinter den Eichen nicht umsetzbar.

Standort 2 liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden, sodass die Fläche trotz der hier möglichen Synergieeffekte zum Bauhof, nicht für den Neubau in Frage kommt. Darüber hinaus befinden sich alte Baumbestände im Gebiet, sodass der naturschutzrechtliche Eingriff sowie die artenschutzrechtlichen Herausforderungen an dieser Stelle verhältnismäßig größer wären.

Die Lage von Standort 3 hinter dem Bauhof ist für die Erreichbarkeit und das Ausrücken im Einsatzfall der Feuerwehr, sowie für die Erschließung des Grundstücks von Nachteil, sodass der Standort ausscheidet. Des Weiteren ist ein Einschnitt in die landschaftlichen Flächen zu vermeiden und laut Landschaftsplan soll „zwischen Ober- und Unterreute die bestehende schmale Siedlungszäsur erhalten bleiben“.

Bei Standort 5 kann gemäß der durchgeführten Isochronenberechnung die 1. Eintreffzeit der Feuerwehr nicht gewährleistet werden, was zum sofortigen Ausschluss des Standorts führt.

Begründung

Die Grundstücksfläche bei Standort 6 ist begrenzt, sodass hier zukünftig mit ähnlichen beengten Platzverhältnissen wie im Bestand zu rechnen ist. Potentiell notwendige Erweiterungen des Feuerwehrgerätehauses oder für das Deutsche Rote Kreuz e.V. wären hier ausgeschlossen. Der Schulbetrieb und der damit zusammenhängende Verkehr in direkter Nachbarschaft könnte zudem im Einsatzfall zu Beeinträchtigungen führen.

Aus den vorgenannten Gründen wird deutlich, dass die im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung geplante Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet, Standort 4, die sinnvollste Fläche darstellt. Insbesondere die Erreichbarkeit und zentrale Lage in der Gemeinde Reute, die Synergieeffekte zum Bauhof und die verhältnismäßig einfach zu realisierende Erschließung, aber auch die Grundstücksgröße sprechen für diese Fläche.

4 ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE

4.1 Hochwasser

Da sich das Plangebiet teilweise in einem HQ-100 Gebiet befindet, das grundsätzlich einem Planungs- und Bauverbot unterliegt, ist Voraussetzung für den Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens sowie das parallel aufzustellende Bebauungsplanverfahren die erfolgreiche Umsetzung des Hochwasserschutzkonzepts der Gemeinde Reute. Dies wird entsprechend zeitlich aufeinander abgestimmt und berücksichtigt.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die Straße „Hinter den Eichen“ erschlossen. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom- und Kommunikationsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Untergeordnet wird das Plangebiet durch den Zufahrtsweg zum angrenzenden Bauhof erschlossen. Eine ergänzende Ausarbeitung der Erschließungssituation erfolgt im Bebauungsplan und wird mit der dazu zu erstellenden Erschließungsplanung geplant.

4.3 Immissionen

Durch die nördlich angrenzende Straße „Hinter den Eichen“ besteht durch betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen bereits eine Vorbelastung der Fläche. Es ist mit geringfügig höheren Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Feuerwehrgerätehauses und temporär höheren Lärm- und Schadstoffimmissionen während der Bauzeit des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses zu rechnen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Betrachtung erstellt.

Durch das geplante Feuerwehrgerätehaus ist mit einem kaum veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen; es handelt sich insbesondere um An- und Abfahrtsverkehr im Rahmen von Einsätzen. Auf eine verkehrstechnische Untersuchung wird daher verzichtet.

4.4 Landwirtschaftliche Flächen

Durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche von ca. 0,98 ha zu einer Gemeinbedarfsfläche geht diese Fläche für die Landwirtschaft verloren. Da die Gemeinde Reute über einen vergleichsweise großen Anteil landwirtschaftlicher Flächen verfügt, wird die Flächenumwandlung nach Abwägung des dringend notwendigen Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses und dem Verlust einer verhältnismäßig kleinen landwirtschaftlichen Fläche an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Die Nähe zu den angrenzenden Gemeinbedarfsflächen und die zukünftig

Begründung

entstehenden Synergieeffekten zum Bauhof sind darüber hinaus entscheidende Kriterien für die Standortwahl.

5 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVORFAHREN

Ein Lageplan der Vorentwurfsplanung der beauftragten Architekten im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Feuerwehr und Rettungszentrum“ ist im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt.



Abbildung 7: Lageplan mit Darstellung des Vorentwurfs des Feuerwehrgerätehauses von stollarchitekten, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Feuerwehr und Rettungszentrum“ nach § 2 BauGB im Regelverfahren eingeleitet. Das Parallelverfahren der 6. Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf das gleichnamige Bebauungsplanverfahren „Feuerwehr und Rettungszentrum“.

6 UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Zur frühzeitigen Beteiligung wird ein Scoping-Papier beigefügt, das den Untersuchungsrahmen definiert. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage erstellt und dem Offenlageentwurf beigefügt.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete, Naturdenkmale, Wald, Gewässer sind im Plangebiet nicht enthalten. Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes werden auch keine Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte betroffen sein.

Begründung

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche geprägt.

Denzlingen/Vörstetten/Reute, den

Markus Hollemann,
Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen, Vörstetten und Reute
– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten und Reute übereinstimmen.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der __.__.____.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute