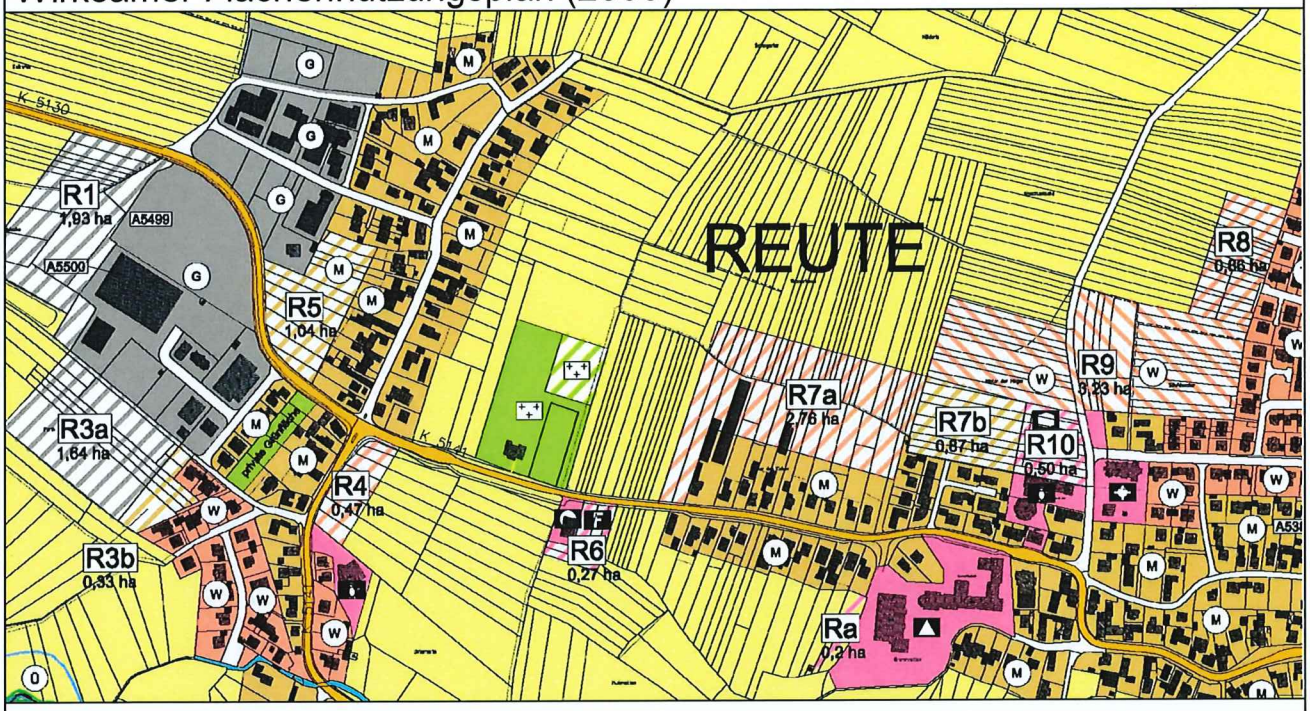
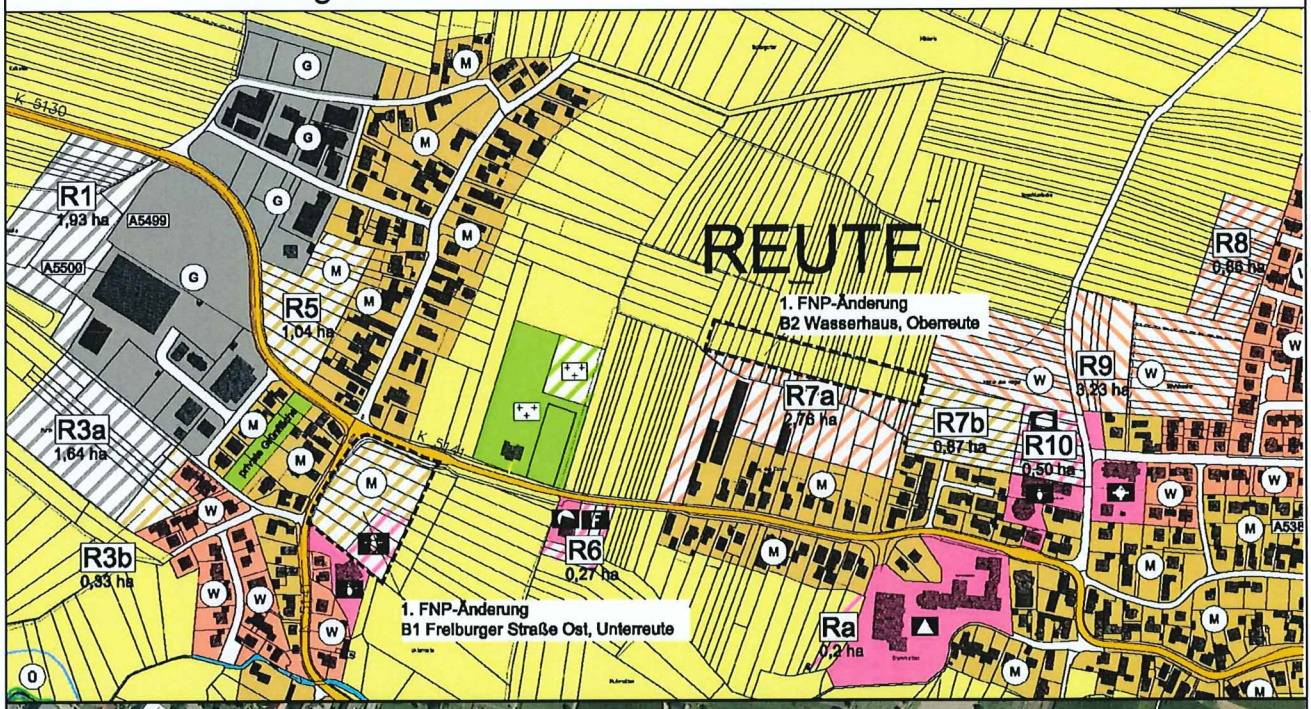
B1 Freiburger Straße Ost Unterreute und B2 Wasserhaus Oberreute

Wirksamer Flächennutzungsplan (2006)



1. FNP – Änderung 2013



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: B1: 1,11 ha (0,47 Wohnbaufläche, 0,64 landwirtschaftliche Fläche) B2: 0,64 ha Lage: B1: östlich der Freiburger Straße, Ecke Hinter den Eichen in Unterreute B2: nordwestlicher Ortsrand in Oberreute Topographie: B1: weitestgehend ebene Fläche mit leicht abfallendem Gelände nach Südosten B2: ebene Fläche Derzeitige Nutzung: B1: vorgesehene Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche, faktisch Landwirtschaftliche Fläche B2: vorgesehene Wohnbaufläche, faktisch Landwirtschaftliche Fläche	bisher: B1: Wohnbaufläche, Landwirtschaftliche Fläche B2: Wohnbaufläche geplant: B1: Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche B2: Landwirtschaftliche Fläche	B1: Eigenentwicklungsbedarf der Gemeinde zugunsten einer Mischbaufläche mit Wohnen und Gewerbe (hier Lebensmittelmarkt) zur Sicherstellung der Grundversorgung Reutes sowie zur Abdeckung des mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs. Erweiterung des bestehenden Kindergartens „Fantasia" zur Sicherstellung des erhöhten Betreuungsbedarfs aufgrund des Rechtsanspruchs ab 01.08.2013. B2: Weiternutzung der landwirtschaftlichen Flächen

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Das Gebiet B1 „Freiburger Straße Ost" liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte im HQ100- Überschwemmungsgebiet und im Grundwasserschutzgebiet.

Das Gebiet B2 „Wasserhaus" liegt ebenfalls im Grundwasserschutzgebiet.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Gebiet **B1** liegt am östlichen Ortsrand von Unterreute an der Ecke Freiburger Straße/ Hinter den Eichen. Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich Mischbebauung, südlich des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten; es ist weitestgehend eben, fällt von Nord nach Süd geringfügig ab. Die Lage an der Hauptverkehrsachse K5141 (Freiburger Straße und Hinter den Eichen) bietet für den geplanten Lebensmittelmarkt einen optimalen Standort, der für Unterreute und Oberreute zentral gelegen ist. Die vorgesehene Wohnbebauung ergänzt das durch Wohnen geprägte direkte Umfeld; die Gemeinbedarfsfläche erweitert den bestehenden Kindergarten und bietet zusätzlich nachgefragte Betreuungsplätze.	**geeignet**
Das Gebiet **B2** liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberreute. Das Gelände ist eben; nördlich schließen sich weitläufige landwirtschaftliche Flächen an, südlich grenzen vorgesehene Wohnbau- sowie bestehende Mischbauflächen an. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als vorgesehene Wohnbaufläche dargestellt, wird faktisch als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist daher auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche geeignet.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Das Gebiet **B1** liegt östlich der Freiburger Straße und südlich der Straße Hinter den Eichen und kann direkt über beide Straßen erschlossen werden. Die Entsorgung des Gebietes kann über Anschlüsse an bereits vorhandene Kanäle und Leitungen in der Freiburger Straße erfolgen.	**geeignet**
Die Fläche **B2** ist bereits über landwirtschaftliche Wege erschlossen und wird derzeit konstant landwirtschaftlich genutzt. Für die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche **B2** wird keine zusätzliche Erschließung notwendig.	**geeignet**

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Westlich und nördlich der Fläche **B1** grenzen Mischbauflächen mit überwiegender Wohnnutzung an das Plangebiet; südlich grenzt ein Kindergarten an, östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Lage an der K5141 ergeben sich keine schädlichen Auswirkungen. Durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird die Verkehrsmenge zwar perspektivisch leicht zunehmen, was jedoch keine spürbaren Veränderungen der Schallimmissionen für die direkte Nachbarschaft hervorruft. Dies wurde über die erstellte schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Verkehrslärm nachgewiesen. Für die neu zu errichtenden Gebäude an der Freiburger Straße sind jedoch aufgrund der heutigen Verkehrsmengen lärmtechnische Auswirkungen zu erwarten, auf die durch bauliche Maßnahmen reagiert werden kann.	**mittel**
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes stellt grundsätzlich einen Nutzungskonflikt mit dem benachbarten Wohnen dar. Durch eine Schutzwand entlang der Anlieferzone und durch den Verzicht auf eine nächtliche Anlieferung wird dieser Nutzungskonflikt jedoch gelöst, so dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.	**geeignet**
Sowohl bei einer Bebauung als auch bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche **B2** ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	

Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Änderungsbereich **B1** befindet sich ein Teil eines gemäß § 2 DSchG erkannten archäologischen Kulturdenkmals (mittelalterliche Siedlung). Die entsprechenden Vorkehrungen und Untersuchungen werden vor Baubeginn durchgeführt, so dass der sachgerechte Umgang mit den potentiellen Kulturgütern an dieser Stelle sichergestellt wird.	**mittel**
Im Änderungsbereich **B2** sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.	

Landschafts- und Ortsbild, Erholung	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Änderungsbereich **B1** befindet sich zwischen zwei Siedlungsteilen der Gemeinde Reute. Die Bedeutung der Fläche im Kontext der Einsehbarkeit ist gering.	**Gering**
Der Änderungsbereich **B2** befindet sich in der ackerbaulich geprägten Landschaft am nördlichen Ortsrand und ist insbesondere von Norden, jedoch auch von Westen gut einsehbar.	

Boden	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Änderungsbereich **B1** werden Böden in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich voraussichtlich um einen erheblichen Eingriff. Der Eingriff in den Boden ist zu bilanzieren und zu kompensieren.	**hoch**
Durch die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche **B2** ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.	

Wasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Änderungsbereich **B1** liegt im Hochwassergebiet HQ100 sowie im Grundwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht hoch an und kann bei hochwasserbedingtem Pegelanstieg bis über GOK anstehen, so dass hier eine besondere Berücksichtigung des Grundwassers geboten ist. Durch den nicht versickerungsfähigen Boden können zeitweilig gespannte Grundwasserverhältnisse auftreten. Natürliche Fließgewässer sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.	**hoch**
Die Fläche **B2** liegt ebenfalls im Grundwasserschutzgebiet, weshalb ebenfalls davon auszugehen ist, dass die Grundwasserverhältnisse der Fläche B1 ähneln.	

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Sowohl aufgrund der Geländetopografie wie auch der Nutzung besitzen sowohl der Änderungsbereich **B1** wie auch der Änderungsbereich **B2** eine geringe Bedeutung für die Frischluftbildung und die Durchlüftung.	**gering**

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
Der Änderungsbereich **B1** wird landwirtschaftlich genutzt und zu den Straßen hin durch eine Baumreihe abgegrenzt. Die Bedeutung der Nutzungs- und Lebensraumtypen ist gering bis sehr gering. Der Änderungsbereich **B2** wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bedeutung der Nutzungs- und Lebensraumtypen ist gering bis sehr gering.	**gering**

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Die Fläche „Freiburger Straße Ost" (B1) ist für eine Bebauung aus stadtplanerischer Sicht geeignet. Die bereits derzeit gute Anbindung an die Freiburger Straße und Hinter den Eichen sowie die Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen erweisen sich als positiv für den Standort B1. Aufgrund der Lage an den Hauptverkehrsachsen und der direkten Nachbarschaft zum bestehenden Kindergarten können die Entwicklungsziele der Gemeinde Reute daher am Standort B1 sehr gut umgesetzt werden. Der Standort B2 „Wasserhaus" wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und kann diese Nutzung weiterhin uneingeschränkt gewährleisten.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird auf der Fläche B1 dem Primat der Innenentwicklung in weit höherem Maß entsprochen als dies auf der Fläche B2 der Fall wäre. Die Zurücknahme von Flächen am Siedlungsrand (B2) wird als sinnvoll angesehen. Konflikte bei den Schutzgütern Boden und Wasser sind möglich, voraussichtlich jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggf. Kompensationsmaßnahmen zu bewältigen.

Entsprechend der aufgeführten Bewertung wird die Fläche B1 „Freiburger Straße Ost" für eine Mischbebauung mit zusätzlicher Gemeinbedarfsfläche der Fläche B2 „Wasserhaus" vorgezogen.

Die Fläche B1 ist

(x) geeignet; ggf. mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Grünordnung:	**Landschaftsbild:** Erhalt des Vorhandenen Baumbestands, Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen. **Boden / Wasser / Klima:** Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers und zur Behandlung von Wasser aus Oberflächenabfluss. Vorkehrungen gegen Überschwemmungen sowie Ausgleich für die Inanspruchnahme von Retentionsflächen. **Tiere, Pflanzen:** Optimierung der neu zu schaffenden Retentionsfläche für Pflanzen und Tiere. **Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.**
Immissionsschutz:	**Bewältigung der Immissionsproblematik zwischen angrenzender Wohnbebauung und geplantem Lebensmittelmarkt**