

## II ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. BEGRÜNDUNG DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Bereich Reute - Am Bühel soll ein Teilbebauungsplan erstellt werden. Anlass sind Anträge auf Baulandwidmung in einem landschaftlich sensiblen Bereich. Über den Bebauungsplan sollen Zielvorstellungen formuliert und Bebauungsbestimmungen festgelegt werden betreffend:

- Erschließung und bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- Bebauungsstruktur
- Siedlungsgrenzen
- Orts- und Landschaftsbild.

Dadurch soll ein raumverträgliches Bauen im Sinne eines haushälterischen Umganges mit den Ressourcen Boden und Landschaft gewährleistet sein.

Der Teilbebauungsplan Reute - Am Bühel gliedert sich in einen Textteil, bestehend aus Bestandsaufnahme, Erläuterungsbericht und Verordnungstext, sowie in einen Planteil.

### 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

#### 2.1 Bebaubarkeit

##### 2.1.1 Rechtliche Voraussetzungen

- Landesraumordnungsplan

Der gegenständliche Bereich wird von keinem Landesraumordnungsplan berührt.

- Flächenwidmungsplan

Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan zum Zeitpunkt der Beschlussfassung stammt aus dem Jahr 1979. Nunmehr wurde im Jahre 2001 ein neuer Flächenwidmungsplan kundgemacht.

Im Planungsgebiet sind rund 4,5 ha als Bauland gewidmet. Dabei handelt es sich ausschließlich um Wohnbauland. Rund 1/3 der Fläche (1,5 ha) ist bereits bebaut, 2/3 sind unbebaut, davon ist gut 1 ha schwer bzw. nicht bebaubares Bauland (Abfall zum Spitzeneckbach). Lässt man diese Fläche außer Betracht, ergibt sich ein Verhältnis von 44% (1,5 ha) bebaute und 56% (1,9 ha) nicht bebaute Bauland.

- Gefahrenzonenplan

Die Uferbereiche von Haselwurz- und Spitzeneckbach sind im Gefahrenzonenplan 1992 der Stadt Hohenems als Wildbachgefahrenzone rot eingetragen, an die jeweils eine schmale Wildbachgefahrenzone gelb schließt. Ebenfalls im gelben Gefahrenbereich liegt in ihrem gesamten Verlauf die Reutestraße.

### 2.1.2 Natürliche Voraussetzungen

- Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt auf einer Seehöhe von 660 m und umfasst den Bereich Reute - Am Bühel. Begrenzt wird es im Süden durch den Graben des Spitzeneckbaches, im Osten durch die Reutestraße, im Westen durch den Waldrand und im Norden durch den Haselwurzbach.

- Naturräumliche Gegebenheiten

Die Siedlung Reute erstreckt sich am Hang des Schwarzenberges. Das gekuppelte Gelände ist bedingt durch die weichen Gesteine des Flysch. Die Klippen des Helvetikums bilden den Steilabfall zum Rheintal.

Der Bühel ist durch eine bewegte Topographie und Landschaftselemente reichhaltig gegliedert. Von der Reutestraße fällt das Gelände zunächst sanft in eine Senke ab, aus der sich - zuweilen auch steil - der namensgebende Hügel erhebt. Markanten Abschluss gegen Süden bildet der tiefe Einschnitt des Spitzeneckbaches.

Wie in der gesamten Reute finden sich am Bühel noch zahlreiche Elemente der traditionellen Kulturlandschaft wie Fett- und Obstbaumwiesen.

Landschaftsprägend ist das landwirtschaftliche Ensemble Bühelstraße auf der Anhöhe, bestehend aus zwei alten Bauernhäusern mit Holzschuppen sowie alten Obstbäumen in den Hausgärten. An der Bühelstraße wurde eine Obstbaumwiese nachgesetzt. In den Gärten der Einfamilienhäuser dominieren Laubgehölze, womit ein durchaus harmonischer Übergang in die Kulturlandschaft geschaffen wird. Entlang des Spitzeneckgrabens hat sich ein Schluchtwald mit naturnaher Bestockung (Bergahorn, Esche, Bergulme, Hainbuche) erhalten.

In der Krümmung der unteren Bühelstraße, auf Höhe Haus Nr. 2b, tritt der Schluchtwald zurück und gibt den Blick auf Schloss Glopper frei. Diese Stelle wird durch einen Bildstock zusätzlich betont.

Der Bühel ist sowohl vom Rheintal aus als auch vom Schwarzenberg gut einsehbar.

## 2.2 Vorhandene Bausubstanz

- Im Planungsgebiet

Derzeit leben im Planungsgebiet 77 Menschen, das ist circa 1/10 der Bevölkerung in der Reute. Die Siedlung am Bühel besteht aus 25 Gebäuden. Die ältesten Objekte definieren zugleich die „Eckpunkte“ des Siedlungsbereiches: zwei Bauernhäuser samt dazugehörigen Schopf auf der Anhöhe, ein Gebäudekomplex nahe

der unteren Einmündung der Bühelstraße bestehend aus Rheintalhaus, Schopf und einer alten Stickerei an der Reutestraße sowie ein Rheintalhaus an der Abzweigung zum Eckweg.

Mit Ausnahme zweier Nebenerwerbslandwirtschaften am Bühel und eines Transportunternehmens dominiert Wohnnutzung. Die Wohnhäuser wurden in den letzten 25 Jahren errichtet, der überwiegende Teil datiert aus der Zeit nach 1980. Die ehemalige Stickerei an der Reutestraße wird als Atelierwohnung genutzt.

#### Bebauungsformen

Die gesamte Bebauung besteht zum überwiegenden Teil aus freistehenden Einfamilienhäusern. Häufigste Dachform ist das steile Satteldach, mitunter durch einen Kreuzgiebel unterbrochen.

Die Firstrichtung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten: Zur Reutestraße und zur unteren Bühelstraße sind die Baukörper überwiegend giebelständig situiert. Auf der Anhöhe wurde einer traufständigen Ausrichtung zum Hang der Vorzug gegeben.

Mit Ausnahme der Häuser Bühelstraße Nr. 8 und Reutestraße Nr. 51a fügen sich die Gebäude in Situierung, Architektur, verwendeten Baumaterialien und Gartengestaltung weitgehend in ihre Umgebung ein bzw. nehmen Bezug zu ihr.

#### Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte entspricht mit Baunutzungszahlen zwischen 15 und 45 der einer lockeren bis mäßig dichten Einfamilienhausbebauung. Die höchste bauliche Ausnutzung erreichen mit einer BNZ von rd. 45 die Objekte Bühelstraße Nr. 2b und Nr. 17, eine niedrige Baunutzungszahl (15) die Häuser Bühelstraße Nr. 11 und Nr. 15.

- In der Umgebung

In der Umgebung findet sich ein ähnliches Siedlungsbild. An der Geländekante entlang der Reutestraße wechseln in lockerer Abfolge alte Rheintalhäuser mit Neubauten. Dominantestes Gebäude ist das Gasthaus „Berghof“.

## 2.3 Verkehrserschließung

Der Bereich Reute - Am Bühel wird von der Reutestraße aus durch die teils öffentliche, teils private Bühelstraße ringförmig erschlossen. Die Schotterstraße ist zwischen 3 und 4 m breit und weist Steigungen bis über 12% auf. Im Mittelteil befindet sich die Straße in schlechtem Zustand. Stichstraßen führen zu abseits stehenden Häusern.

Die gesamte Reute ist derzeit nur mittels motorisiertem Individualverkehr erreichbar. Der Einsatz eines Linienbusses, wie im ÖPNV-Erschließungskonzept Reute vorgesehen, wurde bislang aus Kostengründen nicht realisiert. Für Schüler ist ein Gelegenheitsverkehr mit einem Allradbus eingerichtet.

## 2.4 Infrastruktur

### *Technische Infrastruktur*

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Hohenems.

### *Kommunale Einrichtungen, Nahversorgung*

Kommunale Einrichtungen sind die Volksschule Reute in ca. 600 m Entfernung und das Feuerwehrgerätehaus. Einkaufsmöglichkeit besteht nur in der Stadt Hohenems.

## 2.5 Problemanalyse

In den letzten drei Jahrzehnten hat sich in der Reute der Wandel von einer landwirtschaftlichen Streusiedlung zu einem Wohngebiet vollzogen. Die ursprüngliche Funktion als Landwirtschaftsgebiet tritt in den Hintergrund, Wohnen und Naherholung stellen zunehmend höhere Ansprüche an den Raum. Die daraus resultierenden Widersprüche und Nutzungskonflikte wurden bislang raumplanerisch weder aufgearbeitet noch räumlich geordnet mit allen Konsequenzen für Siedlungs- und Landschaftsstruktur sowie Orts- und Landschaftsbild.

- Siedlung

Die unterschiedlichen Nutzungsansprüche treten auch am Bühel deutlich zutage. Noch sind Orts- und Landschaftsbild in diesem Teil der Reute weitgehend intakt, da bislang vorwiegend die weniger gut einsehbaren Grundstücke bebaut bzw. Häuser in exponierter Hanglage abgepflanzt wurden. Störend wirken nur die Gebäude Reutestraße Nr. 51a und Bühelstraße Nr. 8.

Problematisch stellt sich die Bebauung des Hanges zum Steilabfall in das Rheintal dar. Dieser Bereich ist vom Rheintal aus sehr gut sichtbar, er ist der Reute gleichsam „vorgeschoben“. Schlecht proportionierte und falsch situierte Baukörper wirken sich hier besonders nachteilig aus.

Die alten Rheintalhäuser, Zeugen bäuerlichen Wirkens der letzten Jahrhunderte, befinden sich überwiegend in schlechtem baulichen Zustand, ihr Erhalt ist fraglich.

- Landschaft

Die Freiflächen werden - noch - traditionell landwirtschaftlich als Fettwiesen genutzt, Brachflächen oder Aufforstungen nicht rentabler Flächen sind dem Bühel bisher erspart geblieben. Ein typisches Element alter bäuerlicher Kulturlandschaft - die Obstbaumwiesen - findet sich überwiegend in gewidmetem Bauland. Der Fortbestand ist somit auf Dauer nicht gesichert.

Große Bedeutung kommt der Landwirtschaft in der Rolle als Landschaftspfleger und Erhalter der Erholungslandschaft zu.

Als kritisch ist die im Norden (beim Haselbach) direkt bis zum Waldgebiet reichende Baulandwidmung zu beurteilen.

## 2.6 Planungsziele

Für die Reute und im besonderen für den Bühel werden folgende raumplanerischen Ziele formuliert:

### *allgemeine Ziele*

- Haushälterischer Umgang mit den natürlichen Ressourcen
  - Sparsamer Flächenverbrauch
  - ÖPNV-gerechte Siedlungsstrukturen
- Bewahrung des Charakters der bäuerlichen Kulturlandschaft (= Identität der Reute)
  - Erhalt der Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft
  - Erhalt der Vielfalt der Landschaftselemente
  - Erhalt bzw. Verbesserung des Siedlungsbildes
- Klare Definition der Baulandgrenzen
  - Klare Definition der Baulandgrenzen unter Berücksichtigung der Landschaftsstrukturen
  - Keine Baulandausweisung über den Bestand hinaus
  - Rückwidmung nicht bzw. schwer bebaubarer Flächen

### *spezielle Ziele für das Planungsgebiet*

- Freihalten der Geländekanten von weiterer Bebauung
- Sicherstellung der Durchwegung
- Erhalt der Zugänglichkeit der Aussichtspunkte

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes können geregelt werden:

- Erhalt der Vielfalt der Landschaftselemente
- Erhalt bzw. Verbesserung des Siedlungsbildes
- Klare Definition der Baulandgrenzen unter Berücksichtigung der Landschaftsstrukturen

durch Bestimmungen hinsichtlich:

- Erschließung
- Maß der baulichen Nutzung (Baudichte)
- Bebauungsstruktur
- äußere architektonische Gestaltung
- Freiflächenanordnung und Grünraumgestaltung

Aufgrund der Geländeform scheint eine Eingrenzung des vom Bebauungsplanes erfassten Gebietes auf die bebaubaren Flächen zweckmäßig. Die steil zum Spitzeneckbach abfallenden Grundstücke wären damit nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Haupteinschließung erfolgt ringförmig über die Bühelstraße. Nicht direkt an der Bühelstraße gelegene Grundstücke sollen flächensparend (z.B. gemeinsame Zufahrten) und nach dem Prinzip der kurzen Wege erschlossen werden.

Die unterschiedliche Geländegestalt (äußere Hanglage am Steilabfall ins Rheintal, Senke zwischen Bühelstraße und Reutestraße) erfordert unterschiedliche Bebauungsbestimmungen. Das Planungsgebiet soll in Teilbereiche unterteilt werden, in denen für das Maß der baulichen Nutzung, die Bebauungsstruktur und die äußere architektonische Gestaltung den jeweiligen Verhältnissen angemessene Festlegungen getroffen werden.

Der Bereich zwischen Bühel- und Reutestraße (Innenbereich) ist hinsichtlich Siedlungs- und Landschaftsbild aufgrund der schlechteren Einsehbarkeit sicherlich weniger kritisch zu beurteilen als die exponierten Lagen am äußeren Hang (Außenbereich). Die Baudichte kann im Innenbereich höher angesetzt werden, ebenso werden hinsichtlich der Bebauungsstruktur (Gebäudesituierung, Firstrichtung, Dachneigung) und der äußeren architektonischen Gestaltung (Fassade, verwendete Materialien) weniger Auflagen notwendig sein.

Im gesamten Planungsgebiet wird bei Neubauten auf die vorhandene Struktur, insbesondere die alte Bausubstanz Bezug zu nehmen sein.

Die Gestaltung der Hausgärten ist mitbestimmend über eine harmonische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung. Im Bebauungsplan kann dies durch Empfehlungen bzw. im sensiblen Außenbereich verbindliche Bestimmungen hinsichtlich der Art der Bepflanzung (Hecke, Einzelbäume) gesteuert werden. In Ermangelung eines Entwicklungskonzeptes sollten weitere Nutzungs- bzw. Gestaltungsvorschläge betreffend die landwirtschaftlichen Freiflächen eingebracht werden.