Begründung und Planziele zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich im Bereich östlich der Freiburger Straße (Abrundungssatzung) der Gemeinde Reute

1. Ist-Zustand

Die in der Satzung vom 08. Juni 1995 festgelegte Innenbereichsgrenze verläuft hinter der westlichen Wohnbebauung an der Freiburger Straße (Grundstücke 2205/4 - 2205/7). Sie verläuft dann nach Norden auf der Westseite der Freiburger Straße. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und auch so genutzt.

2. Ziel und Zweck der Abrundungssatzung

Innerhalb der Gemeinde Reute besteht nach Einführung des Anspruchs auf einen Kindergartenplatz ab dem 3. Lebensjahr eine Unterdeckung an Kindergartenplätzen. Die Gemeinde Reute hat zur Deckung des Bedarfs Alternativstandorte für die Erweiterung bzw. für einen zügigen Bau eines 2-gruppigen Kindergartens auf ihre Realisierbarkeit untersucht.

Ergebnis dieser Standortuntersuchung ist, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.07.99 einstimmig beschlossen hat, den Standort an der Freiburger Straße in Unterreute für einen selbstständigen 2-gruppigen Kindergarten zu realisieren.

Ergänzend zu dieser Hauptnutzung, die sich aus verkehrlichen Belangen im rückwärtigen Teil des Grundstückes befindet, soll entlang der Freiburger Straße eine Wohnbebauung entwickelt werden, die sich in die vorhandene Bebauung einfügt. Die geplante Abrundungsfläche stellt eine Ergänzung der vorhandenen Situation dar und soll die Wohnbebauung auf der Ostseite der Freiburger Straße nach Norden abrunden. Die geplante Gemeinbedarfsfläche für einen 2-gruppigen Kindergarten mit Mehrzweckraum ist nach Südosten zum Freiraum hin orientiert und deutlich von der Verkehrsfläche der Kreisstraße 5141 (Freiburger Straße) abgesetzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Da die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche sich unmittelbar an die bestehende Bebauung und den durch Satzung festgesetzten Innenbereich anschließt, ist diese Erweiterung (Abrundung) gem. § 34 Abs. 4 BauGB städtebaulich vertretbar, weil die einzubeziehende Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt ist (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

4. Planziele und ergänzende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB

Die Wohnbebauung soll sich im Wesentlichen der vorhandenen Bebauung westlich und östlich der Freiburger Straße anpassen. Lediglich für die überbaubare Grundstücksfläche/GRZ, die Höhe der Gebäude und die Dachneigung sollen Festsetzungen getroffen werden. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Gebäude in die vorhandene Bebauung gem. § 34 BauGB einfügen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) soll nur die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen soll durch Festsetzung der Traufhöhe begrenzt werden. Diese Festsetzungen sollen getroffen werden, um die Anpassung des Kindergartens an die vorhandene Bebauung sicherzustellen.

Durch Festsetzung der Gestaltung der befestigten Flächen in beiden Bereichen soll sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad der Fläche möglichst gering gehalten wird.

5. **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
Gem. § 1 a des BauGB sind naturschutzrechtliche Eingriffe auszugleichen. Im Rahmen des Grünordnungsplanes, der Bestandteil der Satzung ist, wurden die Eingriffe durch die Planung ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Durch Maßnahmen auf der Abrundungsfläche oder im direkten räumlichen Zusammenhang auf Gemeindegrundstücken wird der Eingriff ausgeglichen. Der Nachweis im Einzelnen ergibt sich aus der erstellten Übersicht der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Da es sich ausschließlich um gemeindeeigene Flächen handelt, sind Festsetzungen hierzu nicht erforderlich. Die Gemeinde verpflichtet sich, die erforderlichen Maßnahmen durchführen. Die künftigen Eigentümer der Wohnbauflächen werden durch Vertrag mit der Gemeinde verpflichtet, auf ihren Grundstücken für die Ausgleichsmaßnahmen zu sorgen.

6. **Erschließung**
Die Erschließung des Abrundungsgebietes ist über die Kreisstraße 5141 (Freiburger Straße) gesichert. An der Südseite der Abrundungsfläche soll ein Fuß- und Radweg als Teil einer Radwegverbindung nach Oberreute ausgewiesen werden.

7. **Ver- und Entsorgung**
Die geplante Erweiterungsfläche hat einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und die öffentliche Wasserversorgungsanlage in der Freiburger Straße. Die Versorgung des Gebietes ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Reute, den 18. Mai 2000

GEMEINDE REUTE

Schlegel, Bürgermeister