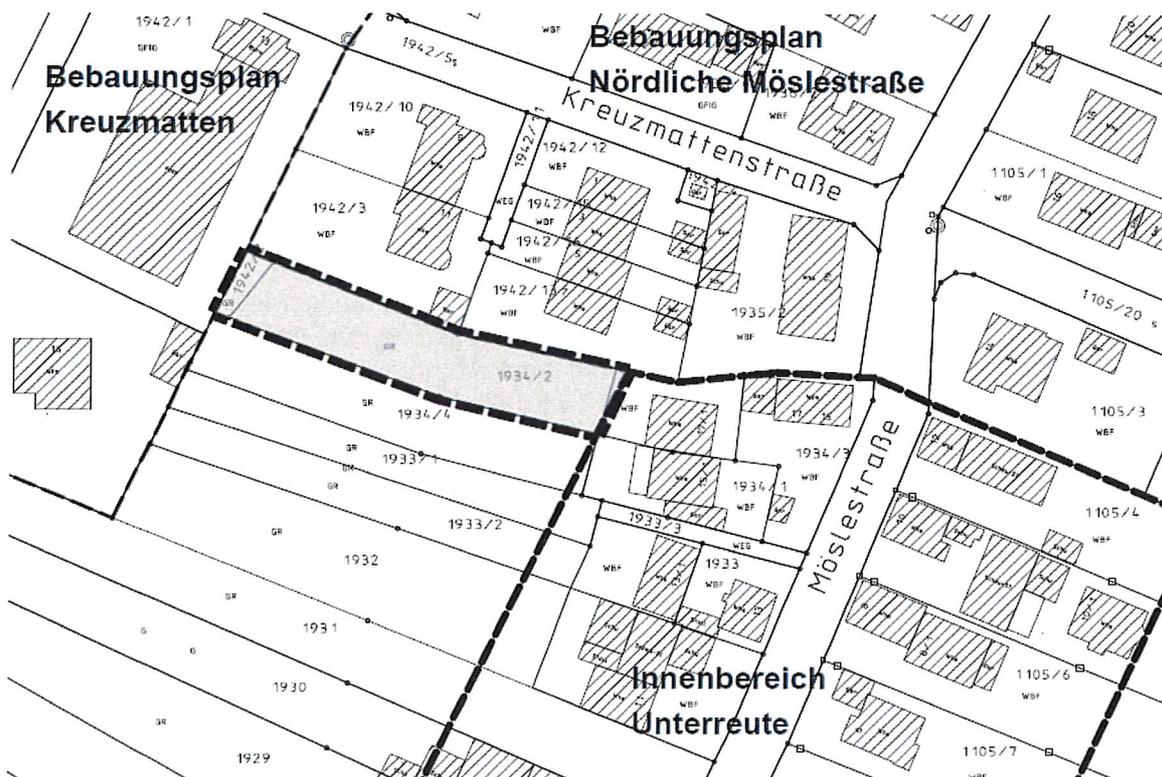




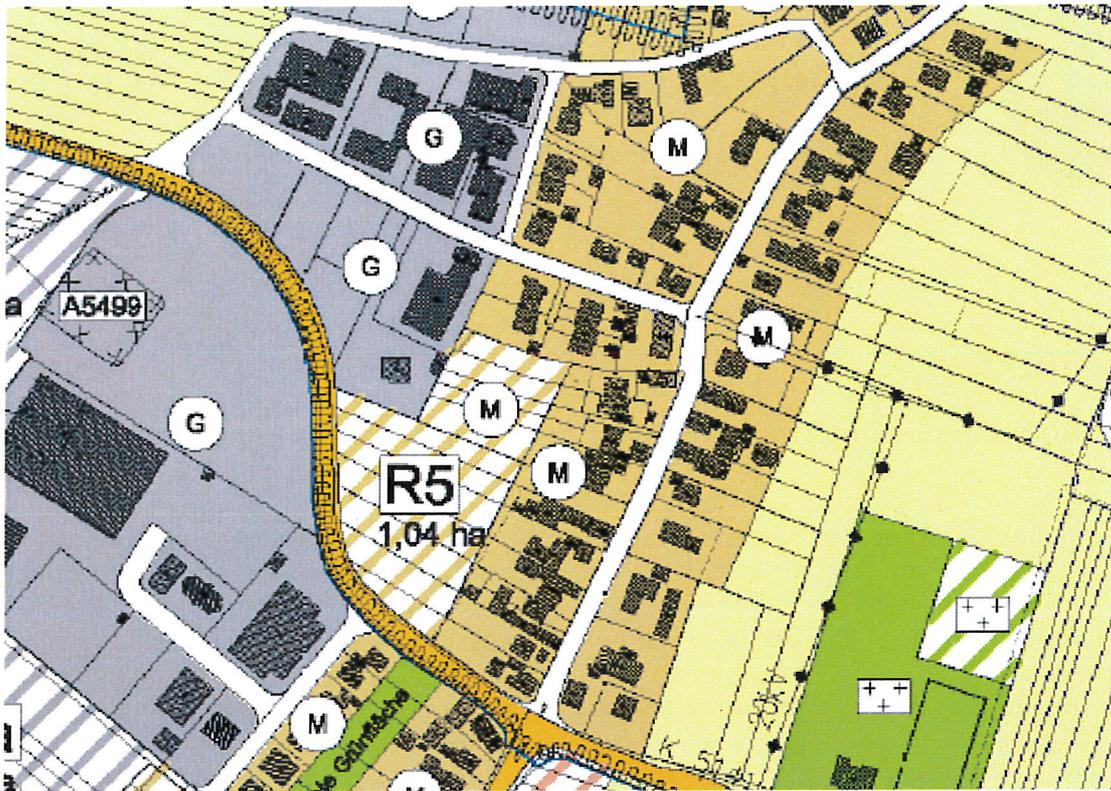
Begründung

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Unterreute“

An die Gemeinde wurde der Wunsch herangetragen, die Bebaubarkeit der westlichen Grundstücksfläche von Flurstück Nr. 1934/2 zu prüfen. Das Flurstück grenzt mit seiner Nordseite unmittelbar an den Bebauungsplan „Nördliche Möslestraße“, westlich an den Bebauungsplan „Kreuzmatten“ und östlich an den „Innenbereich Unterreute“. Der westliche Teil des Grundstücks, Flst.Nr. 1934/2 sowie das Grundstück, Flst.Nr. 1942/2 sollen dem Grundstück, Flst.Nr. 1942/3 (nördlich angrenzend) zugeschlagen werden, so dass für diesen Bereich die Erschließung insgesamt über die (nördlich gelegene) Kreuzmattenstraße gesichert ist. Die erforderlichen Grenzregelungen oder eine Sicherung der Erschließung durch entsprechend eingetragene Baulasten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der östliche Bereich mit ca. 360 m² ist über das bestehende Grundstück bzw. über die bestehende Bebauung (Möslestraße 17/1) erschlossen und soll als „private Grünfläche“ erhalten bleiben. Der Abrundungsbereich ist aus folgendem Kartenausschnitt ersichtlich:



Derzeit ist der geplante Abrundungsbereich im Flächennutzungsplan (FNP) als künftige Mischbaufläche (R5) dargestellt und aus dem nachfolgenden Auszug aus dem FNP ersichtlich:



Nach § 34 Abs. 5 BauGB können einzelne Außenbereichsgrundstücke in die Satzung für den bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Auch sind keine Schutzgebiete oder Biotope betroffen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auf dem künftigen Baugrundstück ein Nistkasten für Höhlenbrüter anzubringen, um den Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Für die Ausweisung einer möglichen Baufläche von ca. 535 m² sind des Weiteren 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Beide Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Maßnahmen wird außerdem ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 21.11.2016 hat das Landratsamt nach nochmaliger Prüfung mitgeteilt, dass der Regelungsgehalt mit der aufgeführten Nutzungsschablone nach aktueller Rechtsprechung mit dem zulässigen Regelungsgehalt einer Abrundungssatzung nicht mehr vereinbar ist. In Abstimmung mit dem Landratsamt wird die Nutzungsschablone aus dem Planentwurf entfernt und aufgrund der „inhaltlichen Änderung der Bebauungsvorschriften“ eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Planungsrechtlich ist der bebaubare Bereich damit nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. dass sich ein künftiges Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügen muss. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Innenbereichssatzung und des „Einfügungsgebotes“ ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert.

Planungsrechtliches Verfahren: Nach § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Aufstellungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am	06.10.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und 1. öffentliche Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgte im Amtsblatt vom	13.10.2016
Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom	21.10.2016 bis 21.11.2016
Erstmalige Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom	07.10.2016
Beschluss zur erneuten Offenlage erfolgte am	06.04.2017
Bekanntmachung zur neuerlichen Offenlage erfolgte im Amtsblatt vom	20.04.2017
Erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom	28.04.2017 bis 31.05.2017
Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am	22.06.2017
Bekanntmachung (Rechtskraft) erfolgte im Amtsblatt am	06.07.2017

Reute, den 04.07.2017


Michael Schlegel
Bürgermeister



