

# **3. Änderung Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Reichenbach Stadt Bad Schussenried**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
11. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
12. AUSWIRKUNGEN
13. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
14. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- |  |  |
|--|--|
| 1. Allgemeines                             | Die Einbeziehungssatzung Reichenbach ist am 05.03.1994 in Kraft getreten und wurde zum 07.12.2009 erstmalig geändert, die 2. Änderung erfolgte an 29.11.2019. Die in der jetzigen 3. Änderung der Einbeziehungssatzung abgegrenzte Fläche umfasst einen sehr kleinen bisher un bebauten Teilbereich des Grundstücks.   |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich              | Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung der Einbeziehungssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:<br><br>Siehe Planeintrag.  |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation    | Die Erweiterungsfläche beträgt lediglich ca. 710 m <sup>2</sup> . Der Änderungsbereich liegt innerhalb der historischen Ortslage von Reichenbach. Im Umgebungsbereich sind bereits zahlreiche Neubauten als Ortserweiterung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens neu gebaut, im Bau bzw. in Planung. Dieser Veränderung der Siedlungsstruktur als geordnete Innenentwicklung soll Rechnung getragen werden.   |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse:          | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung.  |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:   | Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet die in der Einbeziehungssatzung vorgesehenen Gebietsfestsetzungen als Mischbaufläche bereits aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die geplante Bebauung soll mit dem 3. Änderungsverfahren planungsrechtlich umgesetzt werden.   |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung | In Reichenbach besteht dringender Bedarf an Bauflächen. In den letzten Jahren hat die Stadt Bad Schussenried ganz generell alle verfügbaren Innenentwicklungsflächen genutzt. Weiterhin sollen im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum zukünftig alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt werden. Derzeit stehen konkret keine verfügbaren Innengebietenentwicklungsflächen als Baupotenzial insbesondere in Reichenbach zur Verfügung. Die Stadt kann derzeit für Bauinteressenten keine Bauplätze anbieten. Um Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen, soll daher mit dem Änderungsbereich Baufläche für Einheimische bzw. Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden bzw. eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks erreicht werden. |
| 7. Ziele und Zwecke der Planung            | Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nordöstlichen Teilbereichs der bestehenden Bebauung von Reichenbach in diesem Teilabschnitt sinnvoll abgerundet.<br>Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Wohngebäuden Am Brühl. Die geplanten Bauplätze sind der-  |

zeit zu einem größeren Teilbereich bereits Bestandteil der Einbeziehungssatzung. Im Sinne der gewünschten Innenentwicklung sollen nun die gesamten Parzellen Nr. 60 und 60/5 einbezogen werden um eine gute Neuparzellierung zu ermöglichen. Außerdem ist nur so eine sparsame Versiegelung unter Verwendung und Einbeziehung des Brühlwegs mit sparsamen Zufahrten möglich. Durch die Erweiterung der bebaubaren Fläche nach Norden um einen Grundstücksteil wird der Eingriff insgesamt vermindert. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet bereits ausgewiesen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von zwei Wohngebäuden zu schaffen, soll das 3. Änderungsverfahren die bisherige Einbeziehungssatzung erweitern. Durch diese Satzung wird der oben genannte Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reichenbach von der Stadt Bad Schussenried zugeordnet.

Eine geordnete Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar, als Innenentwicklung erwünscht und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die für Reichenbach prägende Grünfläche in der Talaue bleibt erhalten. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Bad Schussenried geschaffen werden.

- |  |   |
|--|---|
| 8. Eigentumsverhältnisse:                      | Der Änderungsbereich ist in Privatbesitz.<br>Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.   |
| 9. Erschließung:                               | Der Planungsbereich ist bereits durch die Straße Am Brühl vollständig erschlossen.  |
| 10. Grün- und Freiflächen:                     | Auf der Eingriffsregelung und Artenschutz zur 3. Änderung der Einbeziehungssatzung „Reichenbach“ des Büros Menz vom 15.11.2023 wird hier im Einzelnen verwiesen. Der vorhandene innerörtliche Grünbereich wird soweit möglich geschont.                       |
| 11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:         | Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Stadt eingeleitet werden.<br><br>Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.<br>Die Löschwasserversorgung ist gesichert. |
| 12. Auswirkungen:                              | Die geplanten Änderungen führen die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Reichenbach entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.<br>Störungen oder Nutzungskonflikte sind durch die Änderungen ausgeschlossen.                   |
| 13. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Land- | Eingriffsregelung und Artenschutz zur 3. Änderung der Einbeziehungssatzung „Reichenbach“ Stadt Bad Schussenried   |

schaft mit Ausgleichs-  
bilanzierung:

Hier wird auf den vorliegenden Bericht des Fachplanungsbüros Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 15.11.2023 verwiesen.

**Allgemeine Zusammenfassung:**

Die 3. Änderung der Einbeziehungssatzung wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die dadurch zu erwartenden Baustrukturen entsprechen dem vorhandenen Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Durch die Erweiterung ist ein besserer Grundstückszuschnitt möglich mit verringerter Versiegelung durch die jeweils direkte Anbindung der Wohngebäude an die Straße Am Brühl. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht abgearbeitet.

14. Beteiligung der Bürger  
und Träger öffentlicher  
Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange werden beteiligt. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägung eingearbeitet.

Anerkannt:  
Bad Schussenried, den .....

Aufgestellt:  
Ebersbach, den 21.03.2024

.....  
Bürgermeister Achim Deinet

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß