

2. Änderung der 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 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
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 | <p>Die Einbeziehungssatzung Reichenbach ist seit 05.03.1994 in Kraft getreten und wurde zum 07.12.2009 erstmalig geändert. Die in der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung abgegrenzte Fläche umfasst einen kleinen bisher unbebauten Teilbereich.</p> <p>Außerdem wird eine Teilfläche in östlichen Teilbereich der Ortslage zum Innenbereich und die dortige Abgrenzung aufgehoben.</p> |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | <p>Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:</p> <p>Siehe Planeintrag.</p> |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Reichenbach. Im Änderungsbereich sind bereits mehrere Neubauten als Innenentwicklung neu gebaut, im Bau bzw. in Planung.</p> <p>Dieser Innenentwicklung soll Rechnung getragen werden.</p> |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse: | <p>Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung.</p> |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben: | <p>Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet die in der Einbeziehungssatzung vorgesehenen Gebietsfestsetzungen als Mischbaufläche bereits aus. Die geplante Bebauung soll mit dem 2. Änderungsverfahren planungsrechtlich umgesetzt werden.</p> |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung | <p>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 Innengebietsentwicklungsflächen 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 Bauflächen für Einheimische zur Verfügung gestellt werden.</p> |
| 7. Ziele und Zwecke der Planung | <p>Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des nordöstlichen Teilbereichs der bestehenden Bebauung von Reichenbach in diesem Teilabschnitt sinnvoll abgerundet.</p> <p>Planungsanlass ist zum einen die beabsichtigte Errichtung eines Wohngebäudes am Sattenbeurer Weg. Der geplante Bauplatz ist derzeit in einem Teilbereich Bestandteil des Außenbereichs. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und grenzt an den In-</p> |

nenbereich an. Zum anderen wird mit der Aufhebung der Abgrenzung im nordöstlichen Teilbereich der bereits vorhandenen Bebauung (Innenbereich) Rechnung getragen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, soll das 2. Änderungsverfahren die bisherige Einbeziehungssatzung erweitern. Durch diese Satzung wird der oben genannte Bereich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Bad Schussenried zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf in Bad Schussenried geschaffen werden.

- | | |
|---|---|
| 8. Eigentumsverhältnisse: | Der Änderungsbereich ist in Privatbesitz.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. |
| 9. Erschließung: | Der Planungsbereich ist bereits durch den Sattenbeurer Weg erschlossen. |
| 10. Grün- und Freiflächen: | Auf den Umweltbericht des Büros Menz wird hier im Einzelnen verwiesen. Der Gewässerrandstreifen wurde in der vorgeschlagenen Abgrenzung berücksichtigt. |
| 11. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: | Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch erfasst und kann in die Kläranlage der Stadt eingeleitet werden.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert. |
| 12. Auswirkungen: | Die geplanten Änderungen führen die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Reichenbach entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
Störungen oder Nutzungskonflikte sind durch die Änderungen ausgeschlossen. |
| 13. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: | Umweltbericht und Grünordnungsplan

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

Allgemeine Zusammenfassung:
Die 2. 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.

Der Gewässerrandstreifen ist berücksichtigt. 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:

Aufgestellt:

Altshausen, den 25.07.2019

zuletzt geändert: den 21.11.2019

.....
Bürgermeister Achim Deinet

.....
Dipl. Ing. Roland Groß

Hinweis:

Zum Schutz vor Überflutungen aus Starkregenereignissen ist bei der Planung und Erstellung von Gebäuden die EFH (Eingangsfußbodenhöhe) in ausreichender Höhe über dem vorhandenen natürlichen Gelände eigenverantwortlich durch den Eigentümer festzulegen. Die Beratung und Einbeziehung eines Fachbüros wird empfohlen.