

**STADT LANDSBERG**  
**Einbeziehungssatzung**  
**08-Reußen ES 01 "Neue Bahnhofstraße" OT Reußen**

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat am ..... aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, die Einbeziehungssatzung 08-Reußen ES 01 "Neue Bahnhofstraße" OT Reußen der Stadt Landsberg für die Grundstücke der Gemarkung Reußen, Flur 1, Flurstücke 32/2 und 32/3 als Satzung beschlossen.

**§ 1    Örtlicher Geltungsbereich**

1.    Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 32/2 und 32/3 der Flur 1 der Gemarkung Reußen vollständig.  
Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 6.190 m<sup>2</sup> und ist durch zeichnerische Darstellung kenntlich gemacht.
2.    Die zeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2    Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung**

1.    In dem seit 09. Mai 2018 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg ist der Geltungsbereich der Satzung als gemischte Baufläche dargestellt.  
Mit der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung erfolgt die Entwicklung einer geringen Teilfläche der im wirksamen Flächennutzungsplan Landsberg dargestellten gemischten Baufläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen (HessVGH, Urteil vom 12.07.2004, NVwZ-RR 2005, S. 686), da gemischte Bauflächen anteilig dem Wohnen und der gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden, Nutzung dienen. Damit steht das Vorhaben der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans Landsberg nicht entgegen.
2.    Im Norden, Westen und Süden grenzt an den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung der Siedlungskern Reußen mit der vorhandenen Bebauung und zugehörigen Hausgärten. Im Osten grenzt eine Fläche mit vorwiegendem Großbaumbestand an.  
Der Geltungsbereich der Satzung ist vor Satzungsfassung als Außenbereich zu beurteilen.
3.    Die Satzungsfläche weist noch keine adäquate Ortsteilqualität auf, besitzt jedoch einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz.  
Nach Rechtskraft der Satzung wird der Innenbereich des Ortsteils Reußen um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt. Vorhaben sind dann planungsrechtlich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung nach § 9 BauGB getroffenen Regelungen zu betrachten.  
Unter Berücksichtigung der Prägung des um das Satzungsgebiet ergänzten Innenbereiches erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches.

### **§ 3 städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 *Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.*
- 1.2 *Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.*

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Geschossigkeit oder Höhe der Bebauung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche – sind nicht erforderlich.

Für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben finden der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendung.

#### **2. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

- 2.1 *Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.*
- 2.2 *Die im Randbereich vorhandene Baum-Strauch-Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder kranke Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Nachpflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen aus gebietsheimischen Herkünften zulässig.*

#### **3. Festsetzungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 3.1 *Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.*
- 3.2 *Zum Schutz von Fledermäusen sind Bäume vor einer Fällung und der Bungalow vor einem Rückbau durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Eine Fällung bzw. ein Rückbau ist erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.*

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Wer gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Landsberger Echo, dem Amtsblatt der Landsberg in Kraft.

Landsberg, den

T. Halfpap  
Bürgermeister

- Siegel -