



Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 08.09.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Änderungsbeschluss für die Klarstellungs-/Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach			

Sachverhalt:

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach ist seit dem 10.12.2019 rechtsverbindlich.

Mit der Intention, das Ortsbild mit seiner Dachlandschaft zu bewahren wurde in die Satzung als ortsgestalterische Festsetzung aufgenommen, dass Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden ist.

Im Vollzug der Satzung hat sich diese Festsetzung als unzweckmäßig erwiesen, da hiervon auch landwirtschaftliche Hallen und Funktionsgebäude erfasst werden, die für sich genommen nicht ortsbildprägend sind. Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung im Zuge einer Änderung der Satzung wie folgt neu zu fassen:

Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Für landwirtschaftliche Funktionsgebäude (z. B. Hallen) können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Für die Änderung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Es wird vorgeschlagen die Veröffentlichung des Satzungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie den in ihren Belangen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Aus Sicht der Verwaltung ist vorliegend alleine das Landratsamt zu beteiligen.

Im Zuge der derzeitigen Anpassung der Einbeziehungssatzung ist ein Grundstückseigentümer (Fl.Nr. 672, Gemarkung Deberndorf), mit seinem Anliegen an die Bauverwaltung herangetreten, die bestehende Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich (vgl. rote Linie im beigefügten Plan) in Richtung Nordosten zu verschieben. Sein Wunsch ist es, die Ortsabrundung bis zu dem Grundstücksversatz zur Flurnummer 671 auszudehnen (vgl. blaue Linie im Plan).



Stellungnahme des Planers:

Eine vom betroffenen Anwohner gewünschte Grenzverschiebung im Zuge der Änderung ist hingegen rechtlich nicht möglich. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung dient gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ausschließlich der Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich. Änderungen an den Satzungsgrenzen können nicht im Rahmen einer punktuellen inhaltlichen Anpassung (hier: Dachform/Dachneigung) vorgenommen werden, sondern würden ein eigenständiges Aufstellungsverfahren mit erneuter Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB erfordern. Eine bloße „Grenzverschiebung auf Wunsch“ ist daher unzulässig und rechtlich nicht umsetzbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung der Geltungsbereichsgrenze sollte in diesem Verfahren nicht mit aufgegriffen. **Eine Grenzverschiebung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar.** Diese Auffassung teilt auch das Landratsamt Fürth.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss 1:

Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Für landwirtschaftliche Funktionsgebäude (z. B. Hallen) können andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen werden.

Beschluss 2:

Gem. Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 02.09.2024:

§ 3 Satz 1 Nr. 2 Textliche Festsetzungen erhält folgende Fassung:

2. Dächer von Hauptbaukörpern sind als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden. Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung sind mit einer Dachneigung ab 30 Grad möglich.

Beschluss 3:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Das Änderungsverfahren erfolgt entsprechend den Regelungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Satzung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt.2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt.1 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung und das Planungsbüro, die vorstehenden Verfahrensschritte vorzubereiten und durchzuführen.

Beschluss 4:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag des Grundstückseigentümers der Fl.Nr. 672 Gmkg. Deberndorf auf Erweiterung der Geltungsbereichsgrenze der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach zu.