

| | | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Frau Bonath | | |
| Beratung Bau- und Umweltausschuss | Datum 10.11.2025 | Behandlung öffentlich | Zuständigkeit Entscheidung |
| Betreff Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Roßendorf - Behandlung der eingegangenen Anträge | | | |
| Anlagen: Planzeichnung-Antraege_DFK Planzeichnung-Antraege_DOP | | | |

Sachverhalt:

Im Ortsteil Roßendorf besteht ein zunehmender Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für Wohnzwecke. Zahlreiche Grundstückseigentümer sind mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, auf ihren Grundstücken Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den tatsächlichen Bedarf planerisch zu prüfen und eine Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Das beauftragte Planungsbüro TB MARKERT hat im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24. Juli 2025 die geeigneten Planungsinstrumente vorgestellt und die rechtlichen Rahmenbedingungen erläutert. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde anschließend Gelegenheit gegeben, ihre Bauwünsche im Bauamt einzureichen.

Insgesamt gingen 17 Anträge für 26 Grundstücke ein, die zusammen eine Fläche von rund 4,9 ha umfassen. Diese Flächengröße übersteigt jedoch den Anwendungsbereich einer Einziehungssatzung deutlich. Zudem beinhalten die Vorschläge teilweise Grundstücke, die mangels vorhandener baulicher Prägung nicht in eine solche Satzung einbezogen werden können.

Das Planungsbüro hat daher eine erste städtebaulich vertretbare Abgrenzung erarbeitet, welche den Bedarf an Bauflächen berücksichtigt, ohne den ortstypischen Charakter Roßendorfs grundlegend zu verändern. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) noch Änderungen des Geltungsbereichs möglich. Insbesondere ist mit einer weiteren Reduktion der einbezogenen Flächen zu rechnen.

Zielsetzung

Ziel der Aufstellung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Roßendorf zu ermöglichen, ortsverträgliche Bauflächen zu schaffen und gleichzeitig den Siedlungscharakter des Dorfes zu erhalten.

Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung soll dabei als planerisches Steuerungsinstrument dienen, um die Entwicklung gezielt zu lenken und eine Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden.

Vergleich: Einbeziehungs-/Ortsabrundungssatzung vs. „Bauturbo“ nach § 246e BauGB

Mit dem im Jahr 2025 eingeführten § 246e BauGB („Bauturbo“) wurde eine zeitlich befristete Sonderregelung geschaffen, die es Gemeinden ermöglicht, im Außenbereich einzelne Wohnbauvorhaben auch ohne Bauleitplanung zuzulassen, wenn bestimmte Voraussetzungen (z. B. im Anschluss an vorhandene Bebauung, gesicherte Erschließung, keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange) erfüllt sind.

Demgegenüber bietet eine Einbeziehungs- bzw. Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB:

- Rechtssichere Grundlage für geordnete Ortsränder
- Sicherung des gemeindlichen Einflusses auf Baugrenzen, Erschließung und Gestaltung
- Dauerhafte städtebauliche Ordnung statt Einzelfalllösung
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Nachteilig sind der höhere Planungsaufwand und die längere Dauer des Verfahrens. Insgesamt stellt die Satzung jedoch ein nachhaltiges und rechtssicheres Instrument zur Ortsentwicklung dar.

Weiteres Vorgehen:

Nach Vorlage eines ausgearbeiteten Satzungsentwurfs sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Das Planungsbüro wird im Rahmen einer Präsentation zu jedem einzelnen Antrag Stellung nehmen. Ebenso soll auf die Vorteile der Satzung im Vergleich zu der nun möglichen Baugenehmigung im Rahmen des „Bauturbos“ (auch im Außenbereich) eingegangen werden.

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde der Wunsch geäußert, den vorgestellten Geltungsbereich zunächst in den Fraktionen beraten zu können. Eine endgültige Beschlussfassung über die abzugrenzenden Flächen soll in der Dezembersitzung erfolgen. Auf Grundlage dieses Beschlusses wird der Satzungsentwurf erarbeitet und anschließend in das förmliche Verfahren eingebracht.

Rechtliche Grundlagen:

- § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)
- § 246e BauGB („Bauturbo“)
- Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung (BayGO)

Vorschlag zum Beschluss:

Die Präsentation dient dem Ausschuss zur Kenntnis.

Die „Anträge werden in der Dezembersitzung des Bau- und Umweltausschusses endgültig behandelt.