

---

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Beyer
-----------------------------	-------------------------------------

---

<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 02.02.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

---

**Betreff**  
Pausierung der Ortsabrundungssatzung Roßendorf

**Anlagen:**  
Präsentation Baturbo

---

**Mitteilung:**

Im Rahmen der Bürgerversammlung in Rossendorf wurde die laufende Ortsabrundungssatzung intensiv diskutiert. Dabei wurde seitens der anwesenden Bürgerinnen und Bürger mehrfach und übereinstimmend der Wunsch geäußert, das Verfahren vorläufig zu pausieren.

Hintergrund dieses Anliegens ist insbesondere die weiterhin bestehende Unsicherheit hinsichtlich der konkreten finanziellen Auswirkungen für die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Wahrnehmung, dass die Ortsabrundungssatzung nicht alle gewünschten Grundstücke erfassen kann.

**Wesentliche Rückmeldungen aus der Bürgerversammlung**

Aus der Diskussion ergab sich folgender Grundtenor:

- Die Kostenfolgen der Ortsabrundungssatzung sind für viele Beteiligte derzeit nicht ausreichend abschätzbar.
- Der sogenannte Baturbo bietet aktuell weitergehende und flexiblere Möglichkeiten zur Wohnbebauung als die Ortsabrundungssatzung.
- Nicht alle Bürgerwünsche konnten innerhalb der engen gesetzlichen Grenzen einer Ortsabrundungssatzung berücksichtigt werden.
- Der Grenzverlauf der geplanten Ortsabrundung wurde als nur schwer nachvollziehbar wahrgenommen.

Seitens der Verwaltung wurde erläutert, dass eine Ortsabrundungssatzung rechtlich nur einen sehr begrenzten Gestaltungsspielraum eröffnet. Die von Teilen der Bürgerschaft gewünschten Entwicklungsoptionen hätten ein förmliches Bauleitplanverfahren erfordert, welches deutlich umfangreicher und zeitintensiver wäre.

**Bewertung der Verwaltung**

Aus verwaltungsfachlicher Sicht ist eine vorübergehende Pausierung der Ortsabrundungssatzung grundsätzlich vertretbar und sinnvoll:

- Eine Pausierung bringt für Grundstücke, die bislang von der Ortsabrundung erfasst wären, keine Nachteile, da diese auch über den Baturbo eine realistische und rechtssichere Bebauungsperspektive haben.
- Gleichzeitig eröffnet sie Grundstückseigentümern außerhalb der bisherigen Abgrenzung zusätzliche Chancen, ihre Bauwünsche über den Baturbo zu realisieren.
- Der Baturbo ist zeitlich bis zum 31.12.2030 anwendbar.
- Eine erneute Bewertung der Situation kann sinnvollerweise Anfang 2029 erfolgen.

Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich durch konkrete Bauvorhaben im Rahmen des Baturbos die städtebaulichen Gegebenheiten weiterentwickeln und sich daraus künftig ein nachvollziehbarer und besser begründbarer Verlauf möglicher Ortsgrenzen ergibt.

**Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung beabsichtigt, alle bislang beteiligten Grundstückseigentümer und Bürgerinnen und Bürger kurzfristig gezielt anzuschreiben.

Ziel ist es, ein klares Meinungsbild dazu einzuholen, ob eine Pausierung der Ortsabrundungssatzung auch außerhalb der Bürgerversammlung mehrheitlich gewünscht wird.

Das Ergebnis dieser Abfrage soll als Grundlage für die weitere verwaltungsinterne und politische Bewertung dienen.

**Entwurf Anschreiben an die beteiligten Bürgerinnen und Bürger**

Betreff: Ortsabrundungssatzung Rossendorf – Abfrage zur möglichen Pausierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürgerversammlung in Rossendorf wurde die aktuell laufende Ortsabrundungssatzung und die Möglichkeiten des Bauturbos nach §246e BauGB intensiv erörtert. Dabei wurde von einigen Bürgerinnen und Bürgern der Wunsch geäußert, das Verfahren vorläufig zu pausieren.

Hintergrund dieses Anliegens ist insbesondere, dass derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, welche konkreten Kosten im Zusammenhang mit der Ortsabrundungssatzung auf die einzelnen Grundstückseigentümer zukommen könnten. Zudem wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Möglichkeiten einer Ortsabrundungssatzung nicht alle gewünschten Bauvorhaben abbilden können.

Parallel hierzu steht mit dem sogenannten Bauturbo ein weiteres Instrument zur Verfügung, das bis zum 31.12.2030 angewendet werden kann und in vielen Fällen eine weitergehende und flexiblere Bebauungsperspektive eröffnet – auch unabhängig vom Ausgang der Ortsabrundungssatzung.

Eine vorübergehende Pausierung der Ortsabrundungssatzung würde nach aktueller Einschätzung keine Nachteile für diejenigen Grundstücke mit sich bringen, die bislang in den Geltungsbereich einbezogen wären, da auch hier eine Bebauung über den Bauturbo möglich bleibt. Gleichzeitig könnten dadurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Grundstücke außerhalb der bisherigen Abgrenzung entstehen.

Der Markt Cadolzburg beabsichtigt, die Situation Anfang des Jahres 2029 erneut zu bewerten und – sofern dies dann sinnvoll erscheint – das Verfahren zur Ortsabrundungssatzung wieder aufzugreifen. Darüber hinaus könnten sich durch zwischenzeitlich realisierte Bauvorhaben neue städtebauliche Erkenntnisse ergeben, die einen künftig besser nachvollziehbaren Grenzverlauf ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie um eine kurze Rückmeldung bitten, ob Sie eine vorübergehende Pausierung der Ortsabrundungssatzung befürworten.

Ihre Einschätzung ist für die weitere Entscheidungsfindung von großer Bedeutung.

Mit freundlichen Grüßen

Markt Cadolzburg Bauamt