


An aerial photograph of a rural village, likely Cadolzburg, showing a cluster of buildings with red roofs in the center, surrounded by large agricultural fields in various shades of brown, green, and tan. A road or path winds through the fields. The text is overlaid on this image.

Markt Cadolzburg

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den Ortsteil Roßendorf

Bauausschusssitzung am 10.11.2025

- Was ist bisher passiert
- Bauturbo nach § 246e BauGB
- Anträge auf Aufnahme in der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB
- Beurteilung der Anträge
- Ablauf + Verfahren

An aerial photograph of a rural landscape. On the left, a small village with several buildings and a network of roads is visible. The rest of the image is dominated by large, rectangular agricultural fields in various shades of brown, tan, and green. A single utility pole stands in one of the larger fields. The overall scene depicts a typical agricultural region.

Was ist bisher passiert

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

- Vorabstimmung mit dem Landratsamt
- Informationsveranstaltung in Roßendorf
- Anträge auf Aufnahme in der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB
- Beurteilung der Anträge > Vorschlag für Abgrenzung

17 Anträge

4,9 ha

70-100 EFH

(Mittlere Dichte: 500-600 m² Grundstücksgröße je EFH)

280-350 neue Einwohner ?

An aerial photograph of a rural landscape. In the center-left, there is a small village with several buildings and a network of roads. The surrounding area is dominated by large, rectangular agricultural fields in various shades of brown, tan, and green. A prominent road or path runs diagonally across the scene. In the upper right, a small structure, possibly a windmill or tower, is visible in a field.

Exkurs Bauturbo § 246e BauGB

TB | **MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des **31. Dezember 2030** von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der **folgenden Vorhaben** dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlicheiner erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer **überschlägigen Prüfung** voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die **Umweltverträglichkeitsprüfung** bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau



(2) Für die **Zustimmung der Gemeinde** nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im **räumlichen Zusammenhang mit Flächen** stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 **auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke** zugelassen werden.“

Anwendungsfälle:

- Neubau von Gebäuden zu **Wohnzwecken**
- **Erweiterung, Änderung, Erneuerung** bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum
- **Nutzungsänderung** bestehender baulicher Anlagen zu Wohnzwecken
- Zulässig auch für **ergänzende Anlagen** (soziale, kulturelle, gesundheitliche Zwecke, Nahversorgung)

Rahmenbedingungen:

- Zustimmung der Gemeinde erforderlich
- Abwägung nachbarlicher Interessen zwingend
- **Öffentliche Belange** dürfen nicht beeinträchtigt werden
- **Außenbereich:** nur im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen (§ 30 Abs. 1 / § 34 BauGB)

Zielsetzung:

- Bürokratieabbau und Bau-Beschleunigung
- **Flexiblere Genehmigungen** in Zeiten des Wohnraummangels
- **Experimentelle Öffnung** für neue Bauformen und Nachverdichtung

Wichtige Aspekte


- Erfordert weiterhin **gemeindliche Zustimmung**: keine automatische Erleichterung
- **Nachbarschaftsschutz** bleibt relevant
- **Nur Temporär** – Gültigkeit bis Ende 2030
- **Potenzielle Abwägungskonflikte** bei Umwelt- und Naturbelangen

§ 246e BauGB Bauturbo aus Perspektive der Gemeinde

Einbeziehungssatzung	Bauturbo nach § 246e BauGB
zwei Monate für gemeindliches Einvernehmen; drei Wochen nach Zugang des Bauantrags läuft eine 3-Monatsfrist	Bis zum Inkrafttreten der Satzung ggf. schneller (drei Monate für Zustimmung)
Gemeindliches Einvernehmen für Bauantrag erforderlich	Zustimmung erforderlich (kann nicht durch Landratsamt ersetzt werden)
Einheitlicher Rahmen für die Entwicklung des Ortsteils	viele Einzelfallentscheidungen; Gefahr von Willkür und Ungleichbehandlung > ggf. inhaltlicher und räumlicher Rahmen für Entscheidungen erforderlich
Prüfen der fachlichen Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die Satzung; Baugenehmigung auf Basis bewährter Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB	Genehmigung eines Bauantrags für den bisherigen Außenbereich ggf. ungewiss (z. B. Ziele der Landesplanung, nachbarliches Interesse, öfftl. Belange)
Aufnahme einzelner Festsetzungen möglich	Zustimmung zum Bauvorhaben erforderlich; Zustimmung der Gemeinde kann an Auflagen gekoppelt werden
Bauvorhaben muss sich Einfügen	Bauvorhaben kann aus der Reihe tanzen (Abweichen vom Einfügen) nur mit Zustimmung der Gemeinde!

§ 246e BauGB Bauturbo aus Perspektive der Bauwilligen

Einbeziehungssatzung	Baugenehmigung nach § 246e BauGB
zusätzlich Bauantrag erforderlich	unmittelbare Entscheidung über den Bauantrag
Gemeindliches Einvernehmen für Bauantrag erforderlich	Zustimmung der Gde. erforderlich (kann nicht durch Landratsamt ersetzt werden)
Maßstab Baugenehmigung nach § 34 BauGB	Maßstab für Baugenehmigung § 34/35 BauGB
Bauliche Prägung erforderlich	nur „Räumlicher Zusammenhang“ mit Innenbereich > erhebliches Konfliktpotential mit öfftl. Belangen
Darlegung der Auswirkungen auf die Umweltbelange + E/A-Regelung für die Gesamtheit aller Flächen	E/A-Regelung für das Vorhaben erforderlich sowie weitere Unterlagen die für Zustimmung beizubringen sind
gilt bis sie außer Kraft gesetzt wird	Baugenehmigung gilt vier Jahre + Regelung zeitlich befristet

An aerial photograph showing a village with a cluster of buildings in the center, surrounded by large agricultural fields. The fields are in various stages of cultivation, with some appearing brown and others green. A road or path runs through the fields, and a utility pole is visible in the upper right quadrant.

Innenbereich + Außenbereich in Roßendorf

TB | **MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

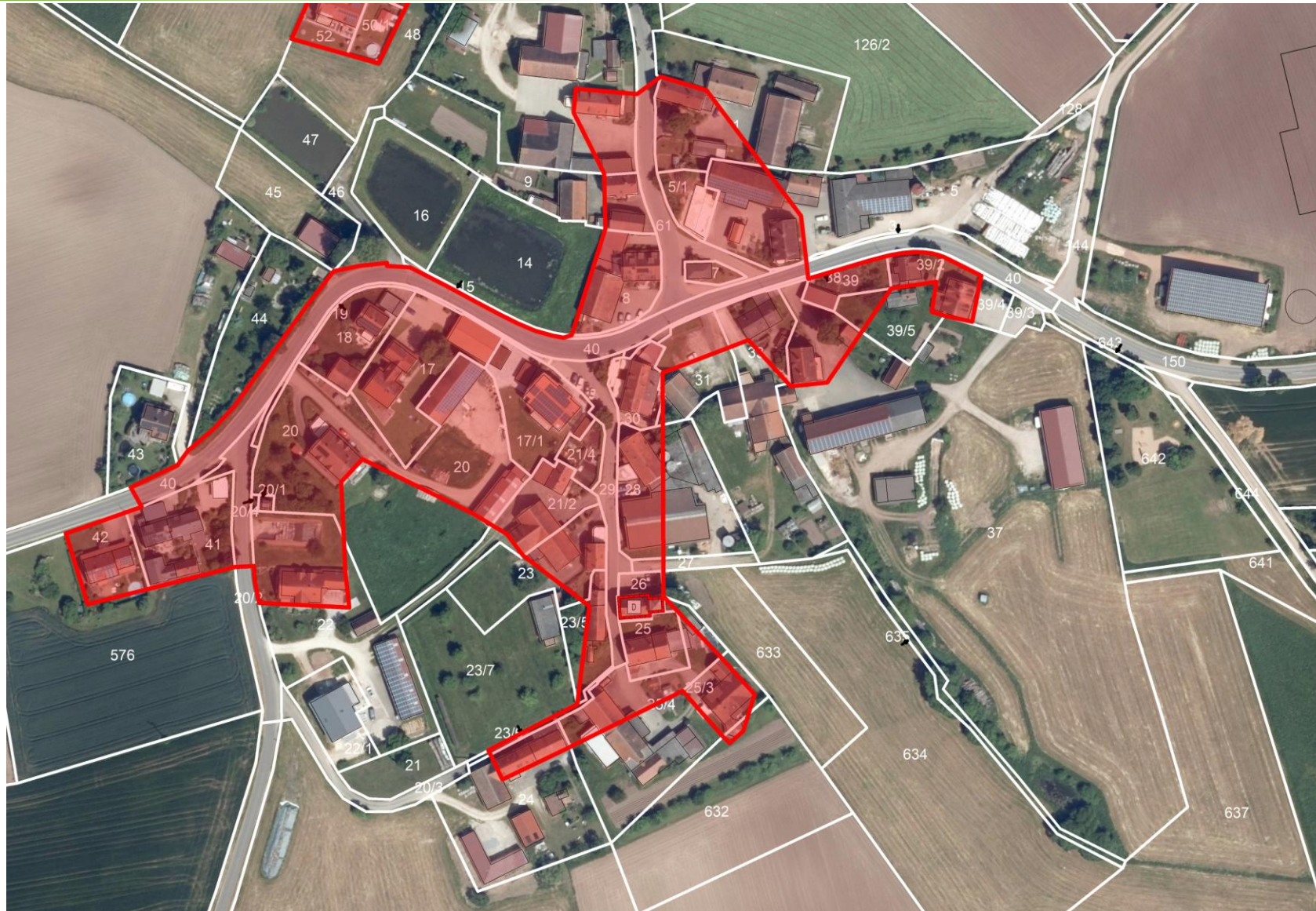
Innenbereich(e) Roßendorf




Innenbereich(e) Roßendorf



Innenbereich(e) Roßendorf



An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a small village with several buildings and a network of roads. The surrounding area is dominated by large, rectangular agricultural fields in various shades of brown, tan, and green. A prominent road or path runs diagonally across the scene. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the land's layout.

Anträge

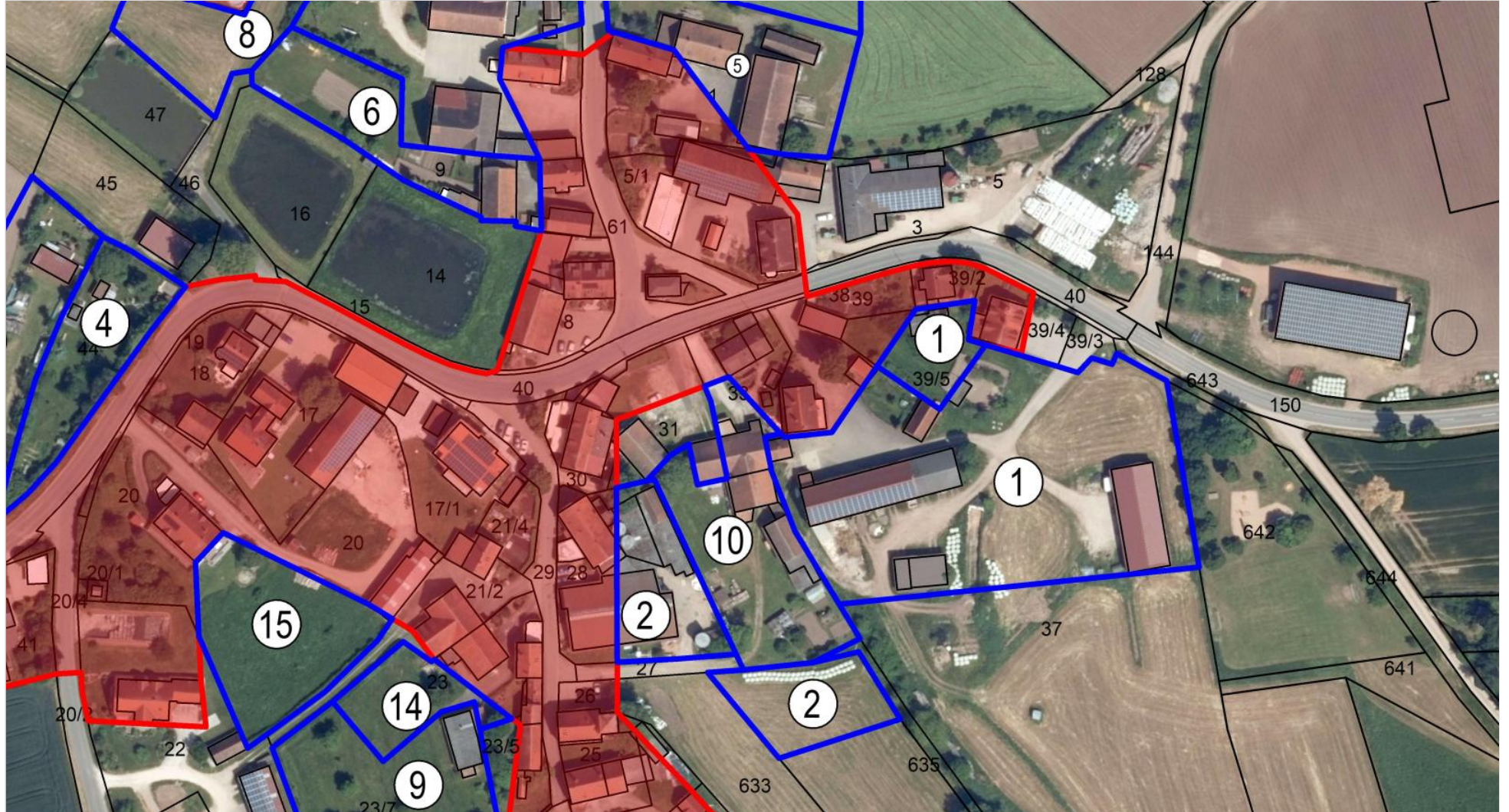
TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Anträge

- **Bestehende** Innenbereich:
4,1 ha (41.197 m²)
- Summe **beantragter** Erweiterung:
4,9 ha (49.015 m²)
- Summe **vorstellbarer** Erweiterung nach § 34 BauGB:
1,8 ha (17.790 m²)



Antrag Nr. 1 Fl.-Nr. 37 (TF) u. 39/5



7.257,82 m²

Antrag Nr. 2 ÜBERSICHT

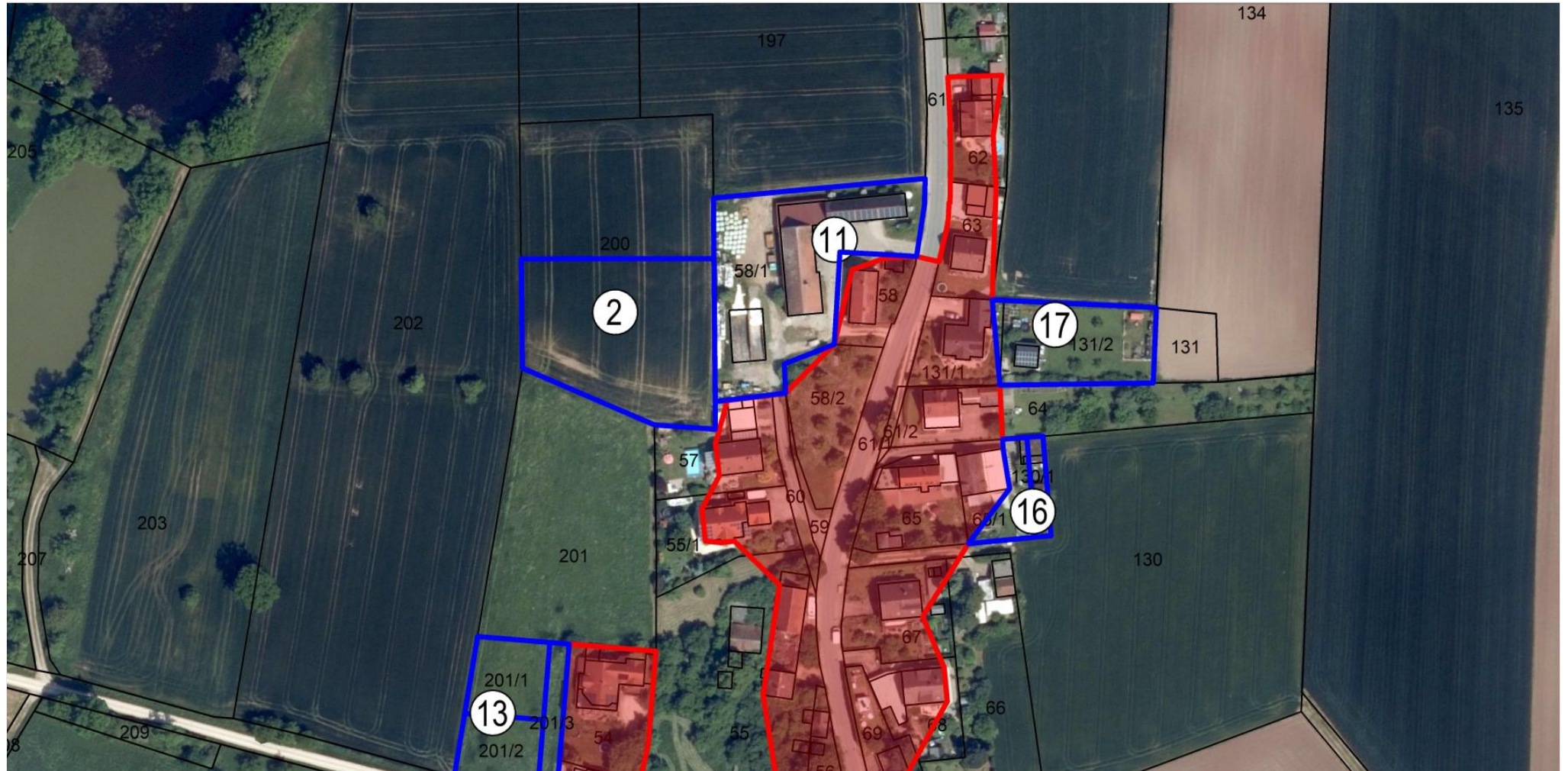
Fl.-Nrn.:

- 200
- 211
- 634
- 28



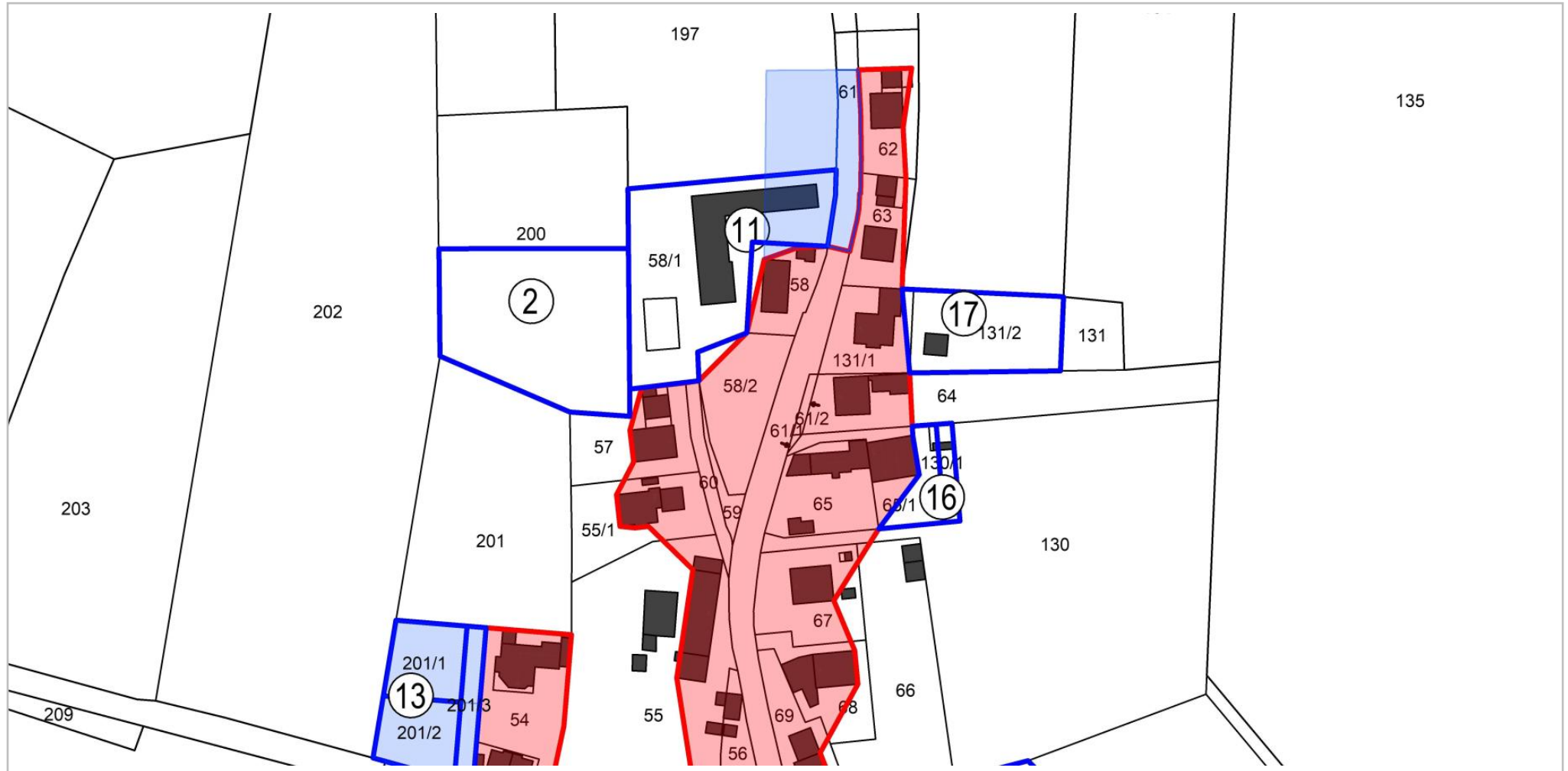
7.623,16 m²

Antrag Nr. 2 Fl.-Nr. 200



2.726,39 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 2 Fl.-Nr. 200



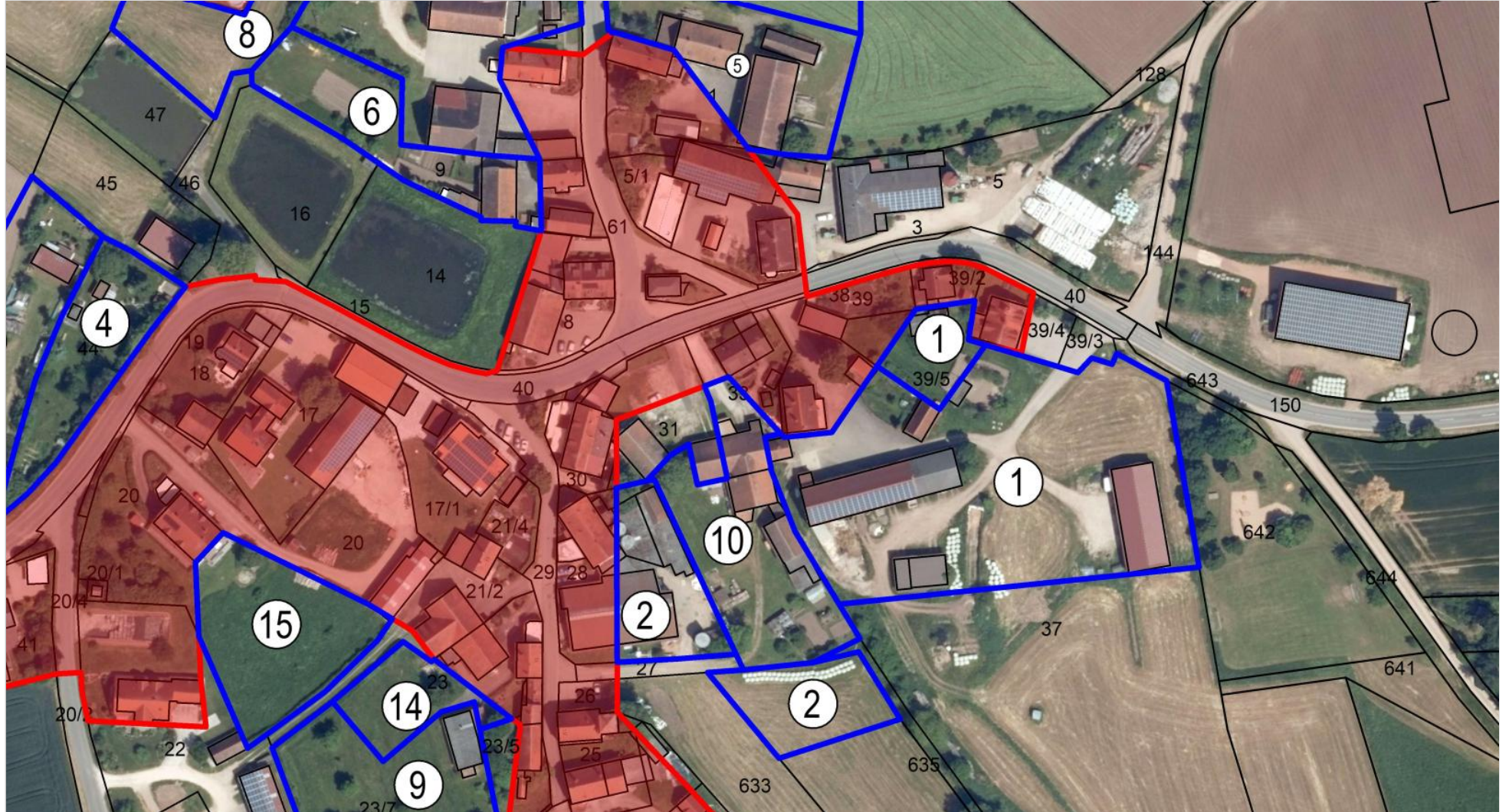
0,00 m²

Antrag Nr. 2 Fl.-Nr. 211



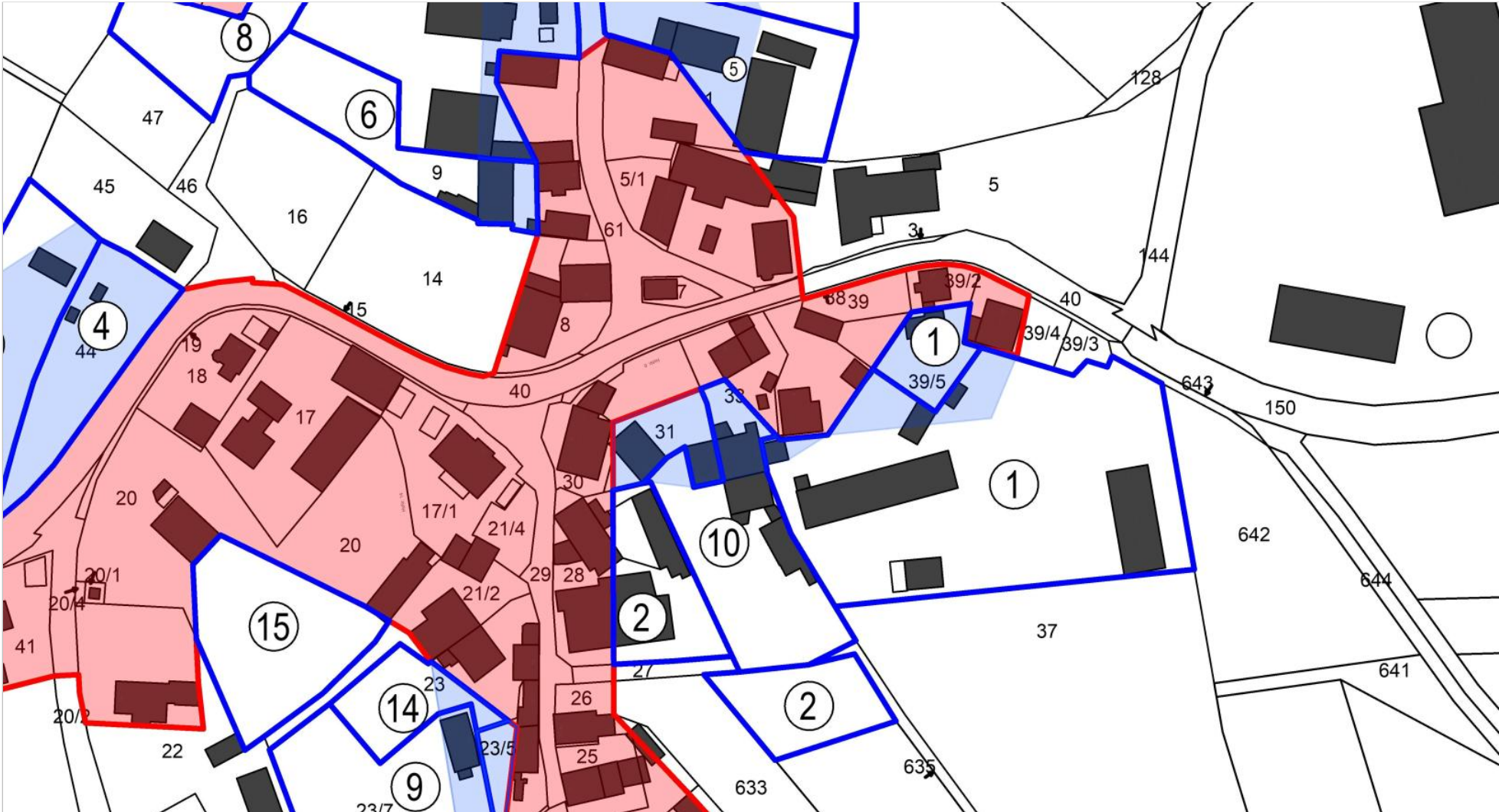
2.761,35 m²

Antrag Nr. 2 Fl.-Nr. 634



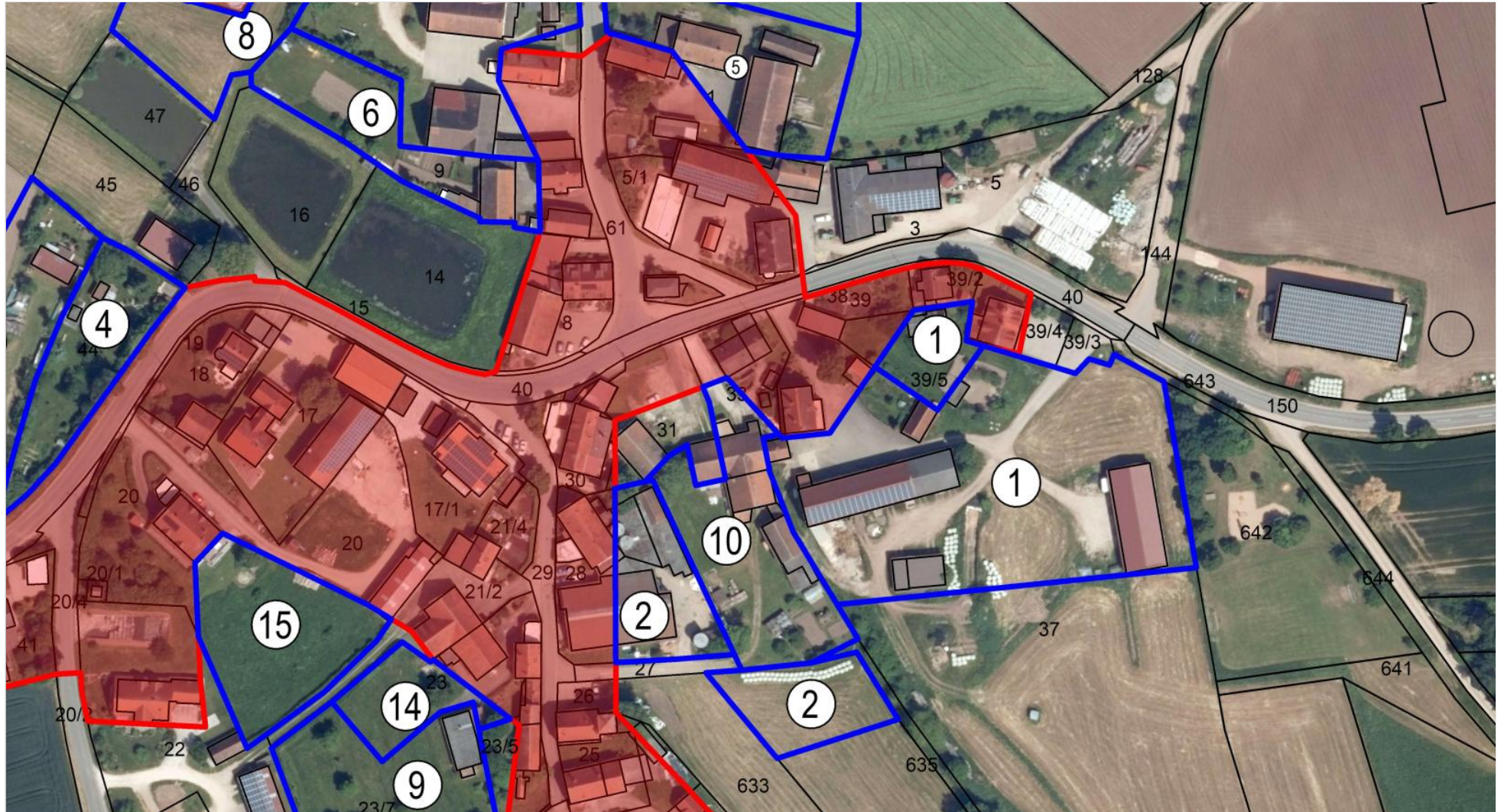
970,66 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 2 Fl.-Nr. 634



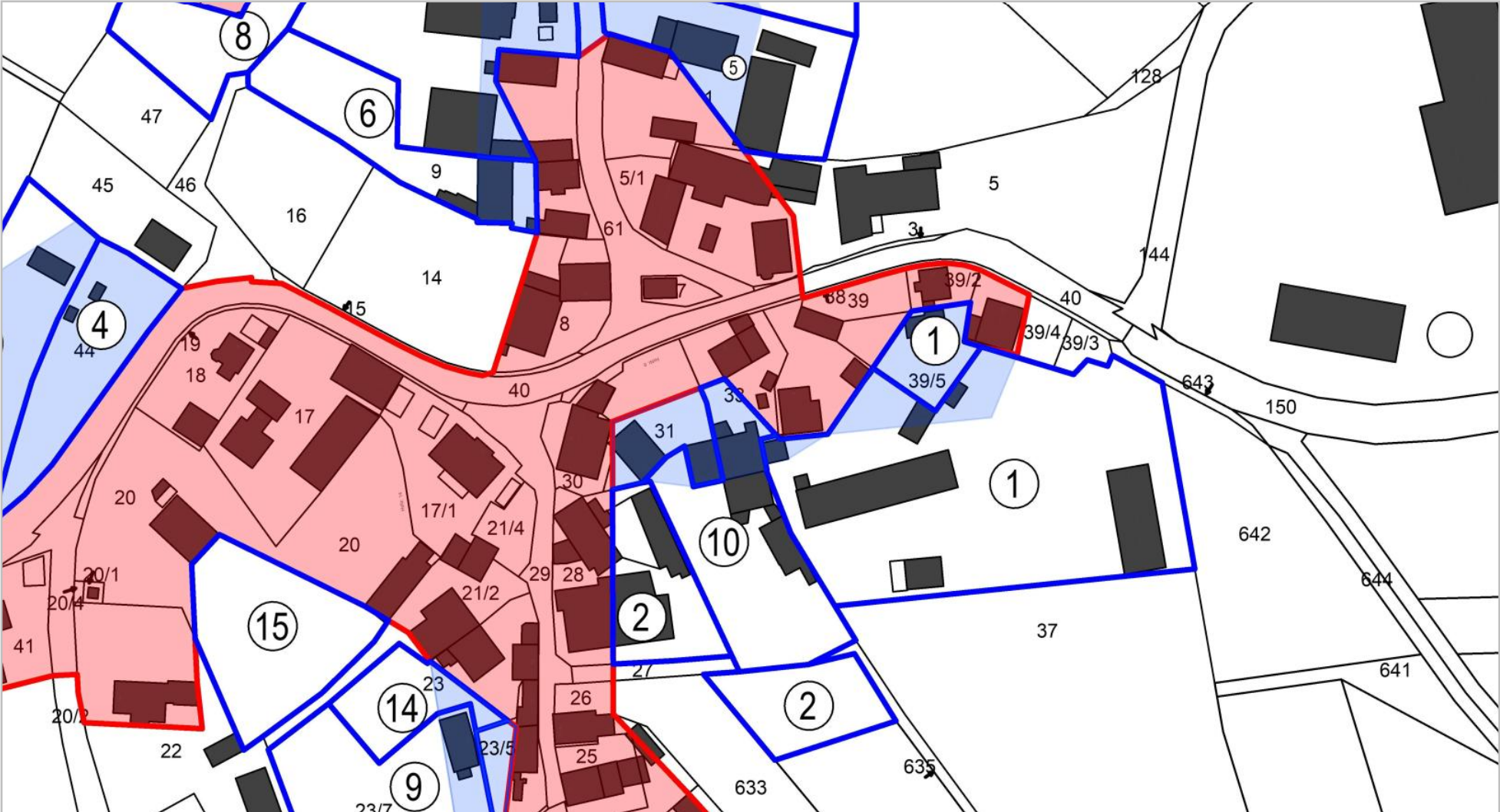
0,00 m²

Antrag Nr. 2 Fl.-Nr. 28



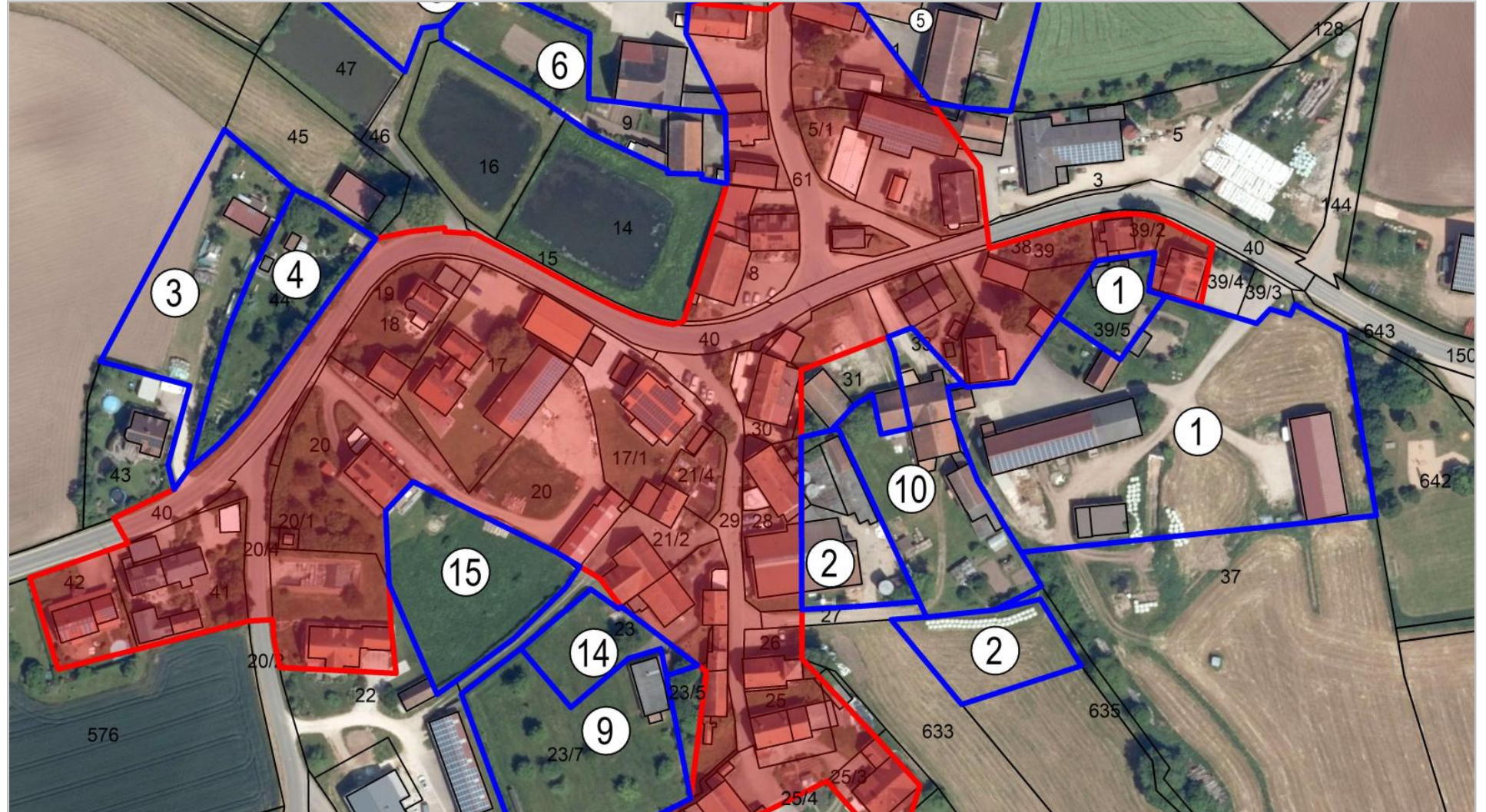
1.164,76 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 2 Fl.-Nr. 28



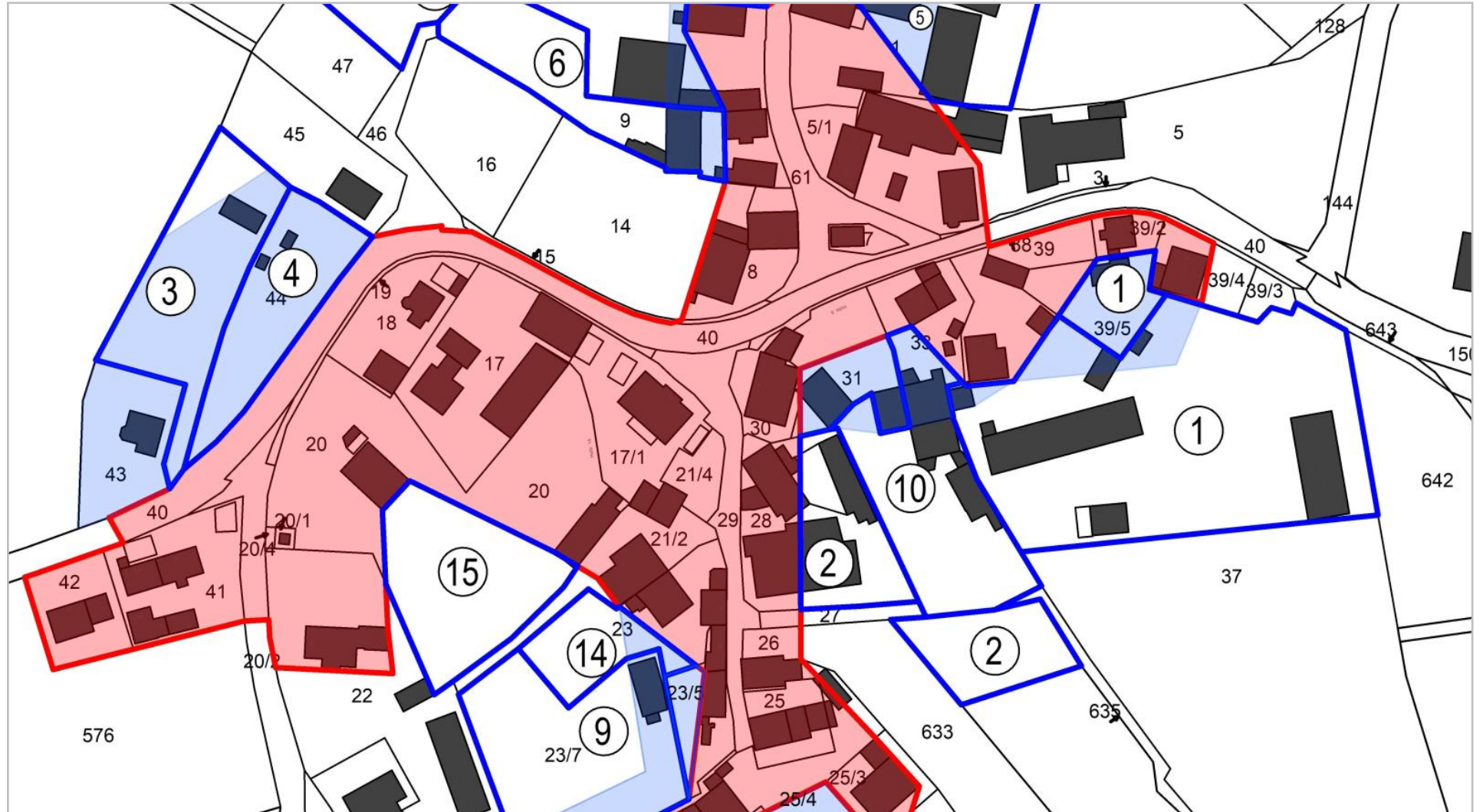
0,00 m²

Antrag Nr. 3 Fl.-Nr. 213



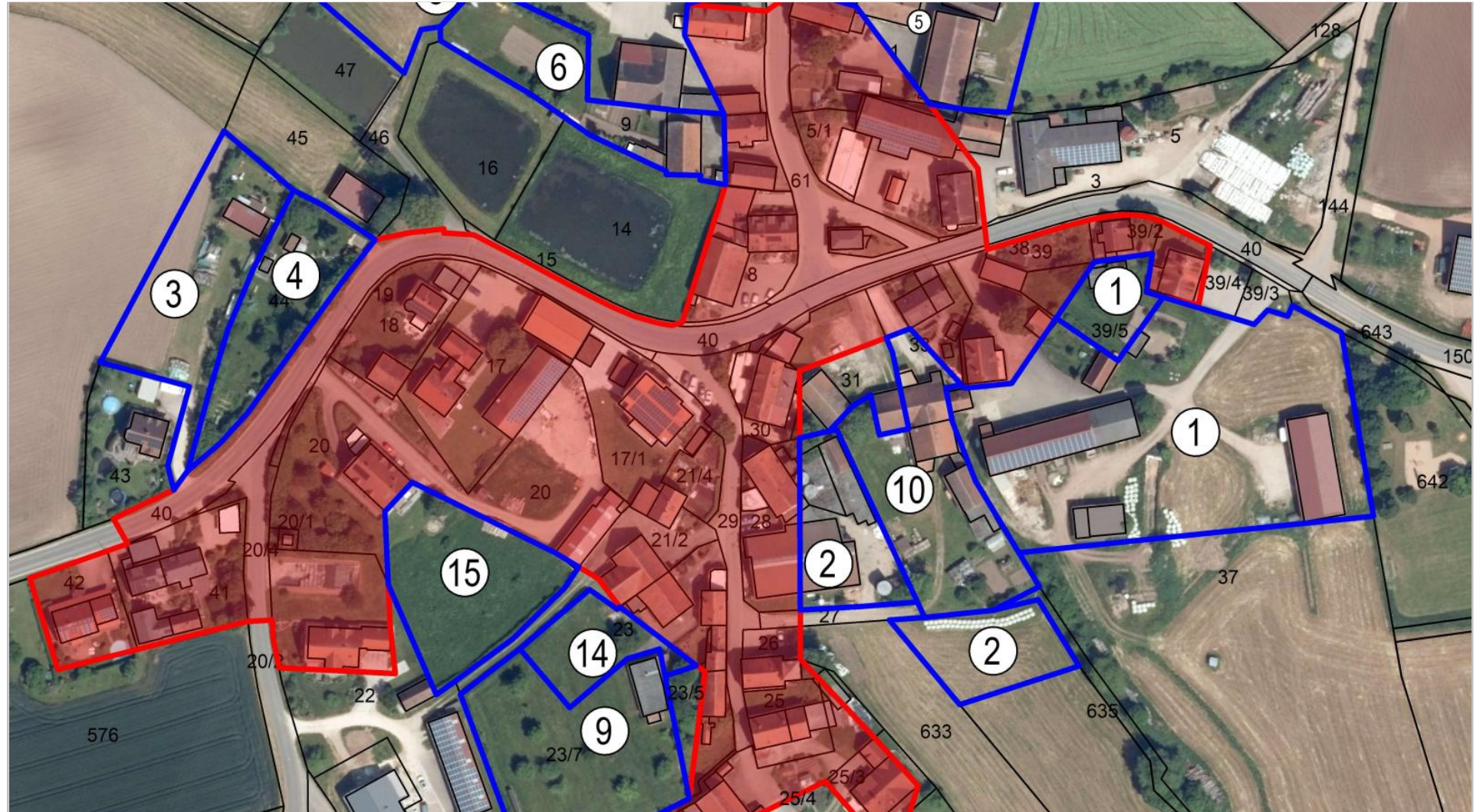
2.122,60 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 3 Fl.-Nr. 213



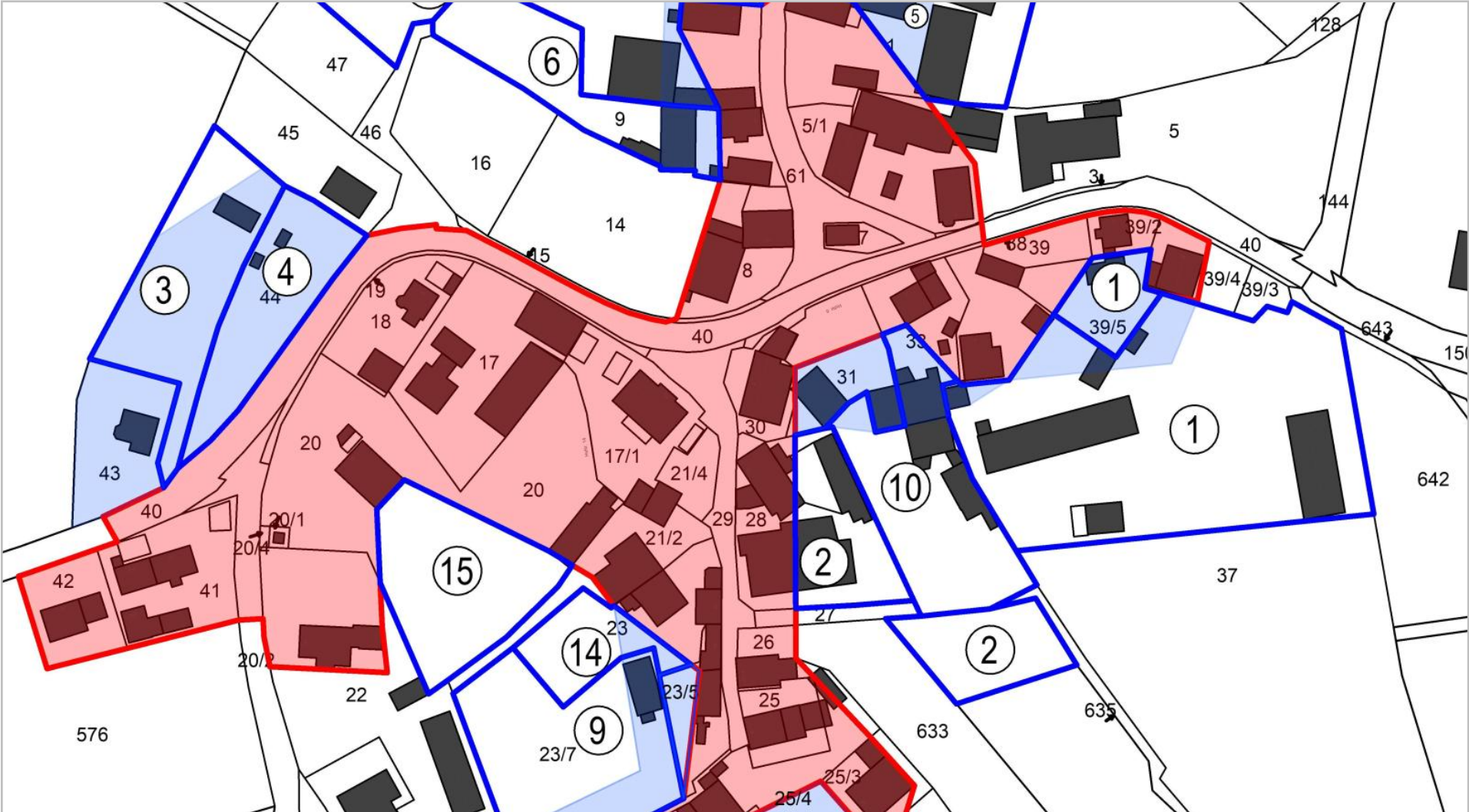
1.785,30 m²

Antrag Nr. 4 Fl.-Nr. 44



1.513,30 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 4 Fl.-Nr. 44



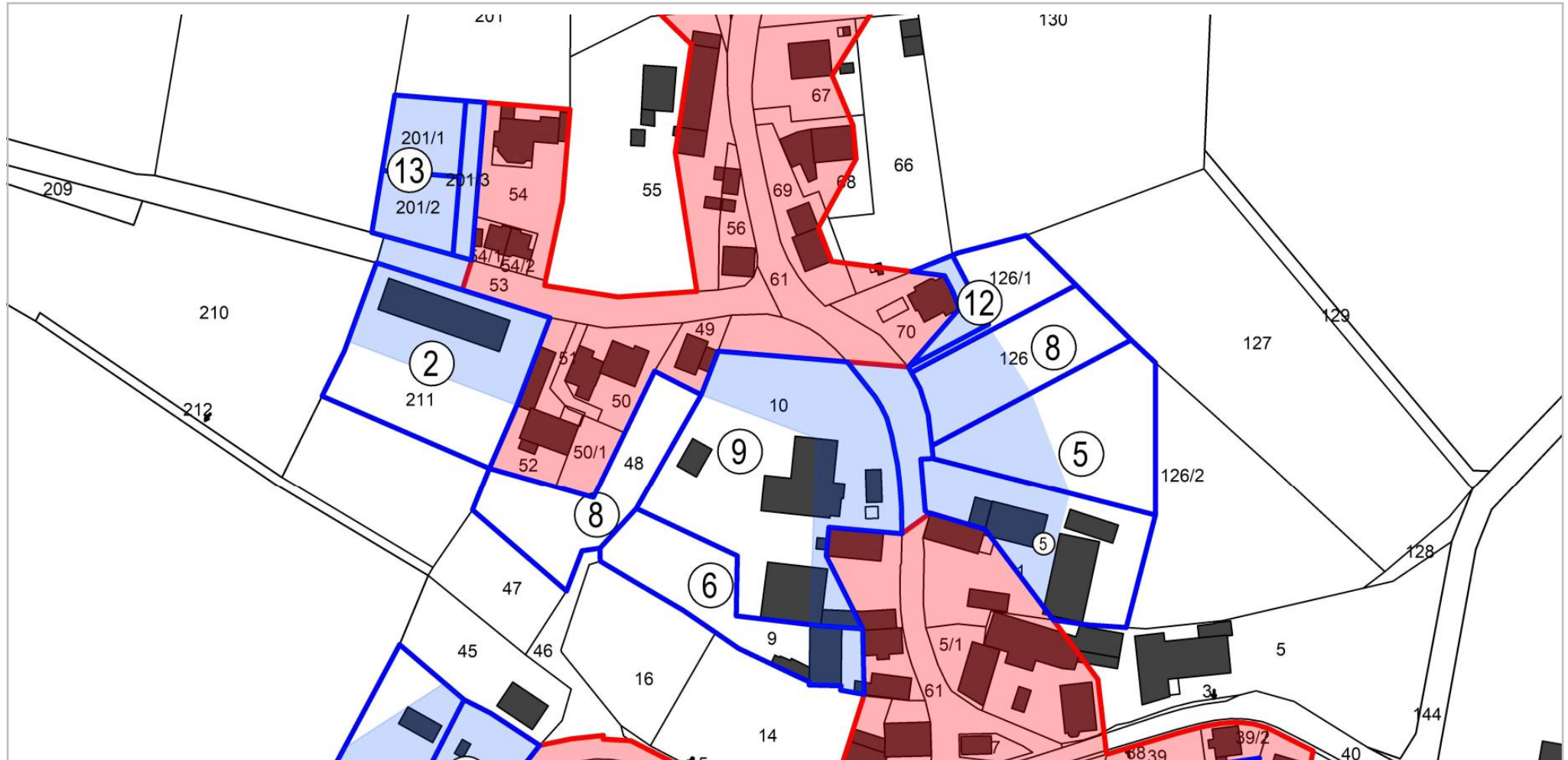
1.513,30 m²

Antrag Nr. 6 Fl.-Nr. 9

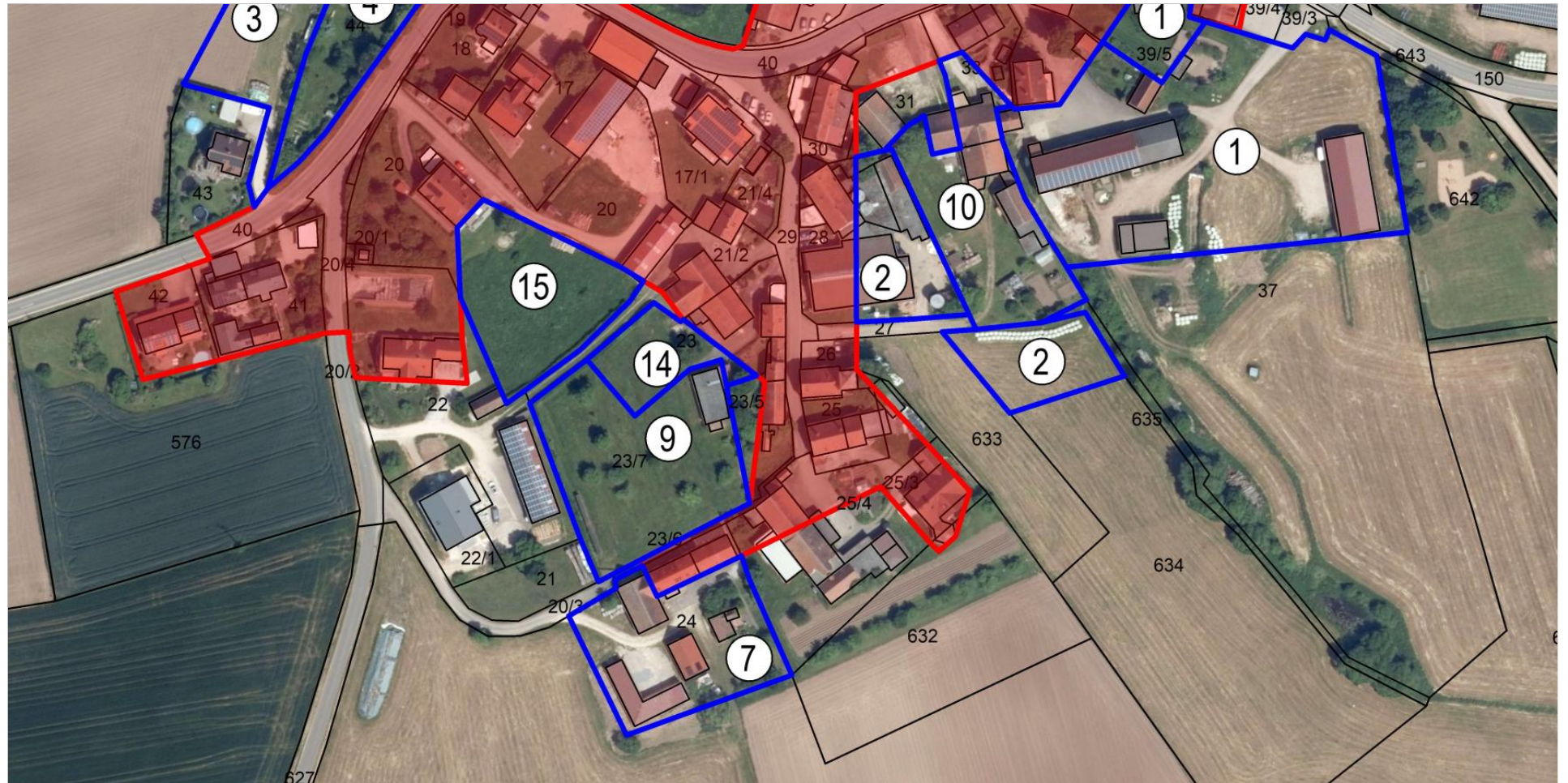


1.625,40 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 6 Fl.-Nr. 9

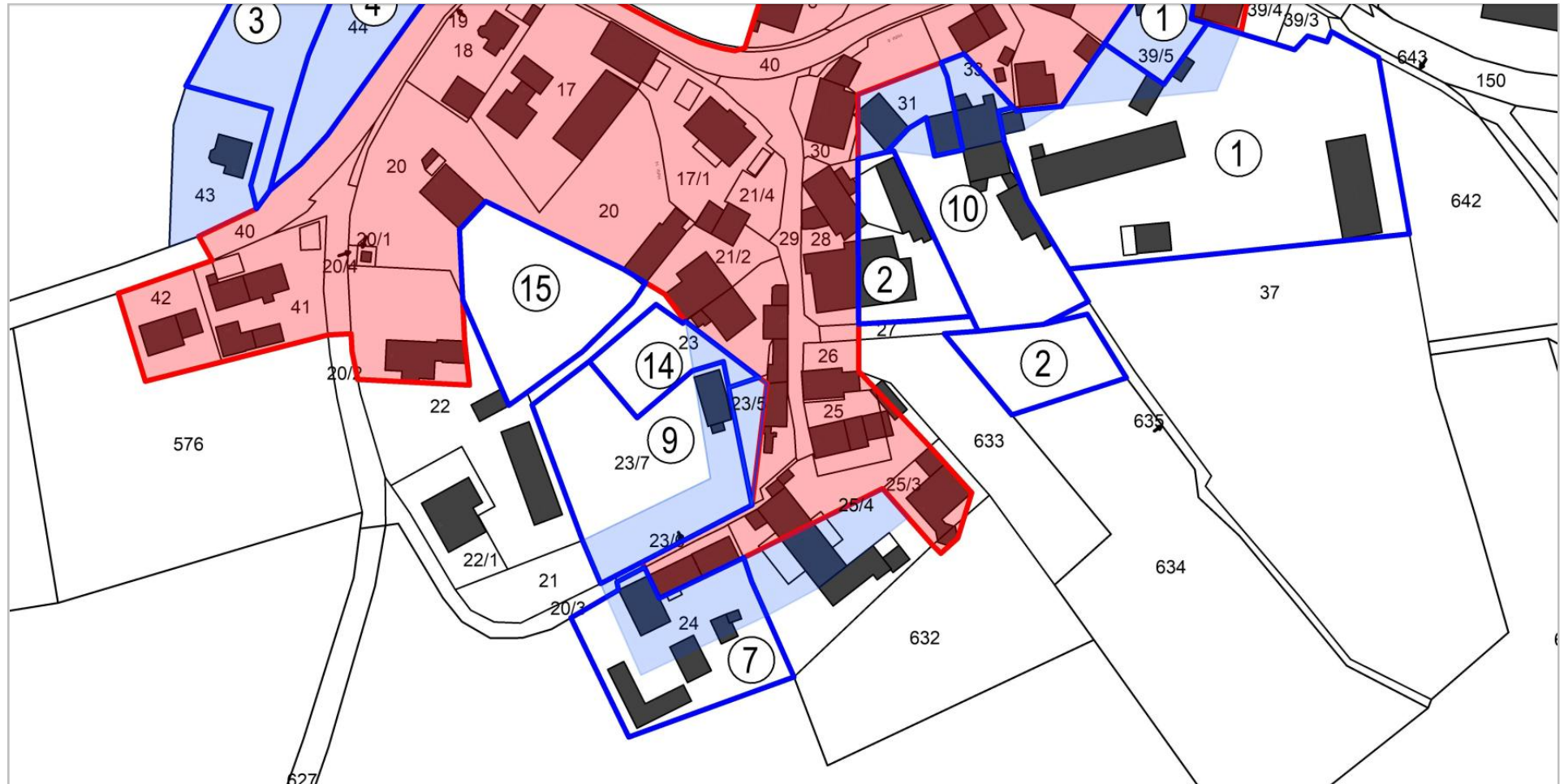


328,01 m²



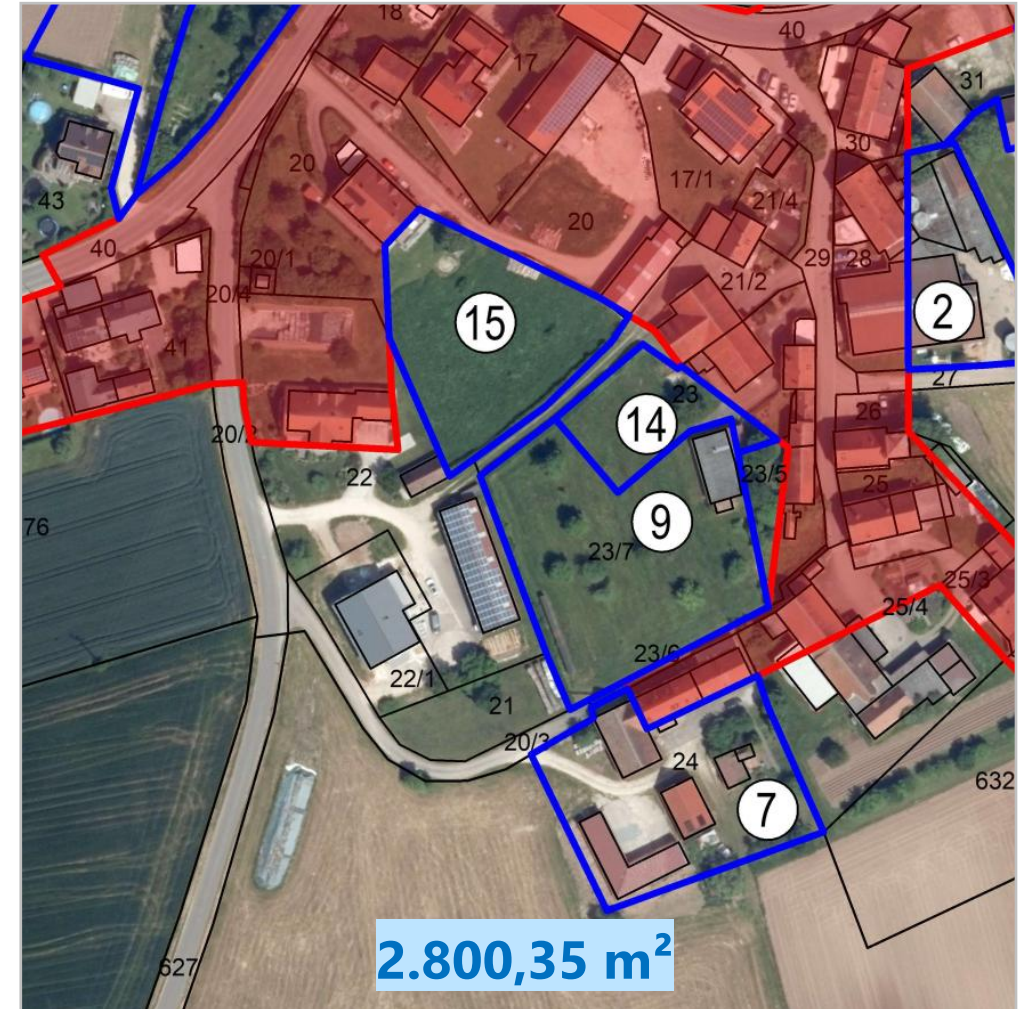
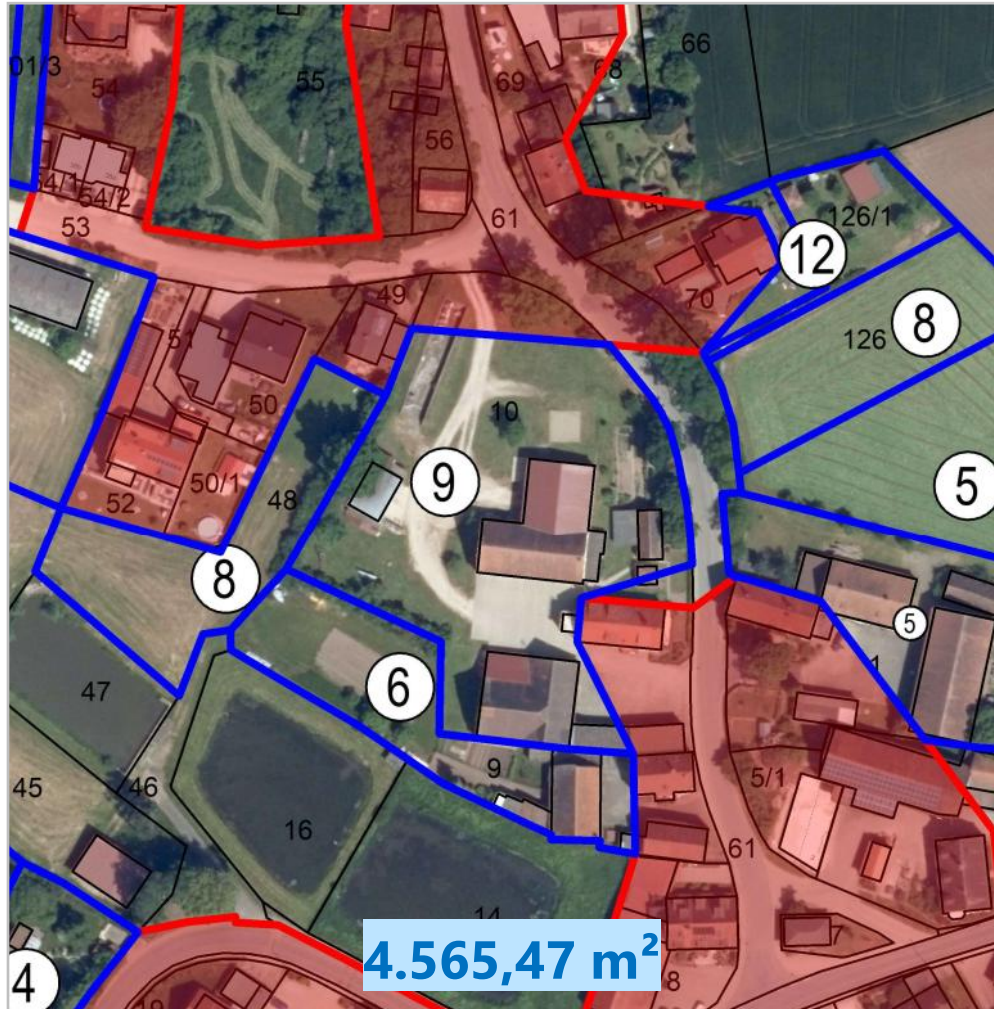
2.194,75 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 7 Fl.-Nr. 24

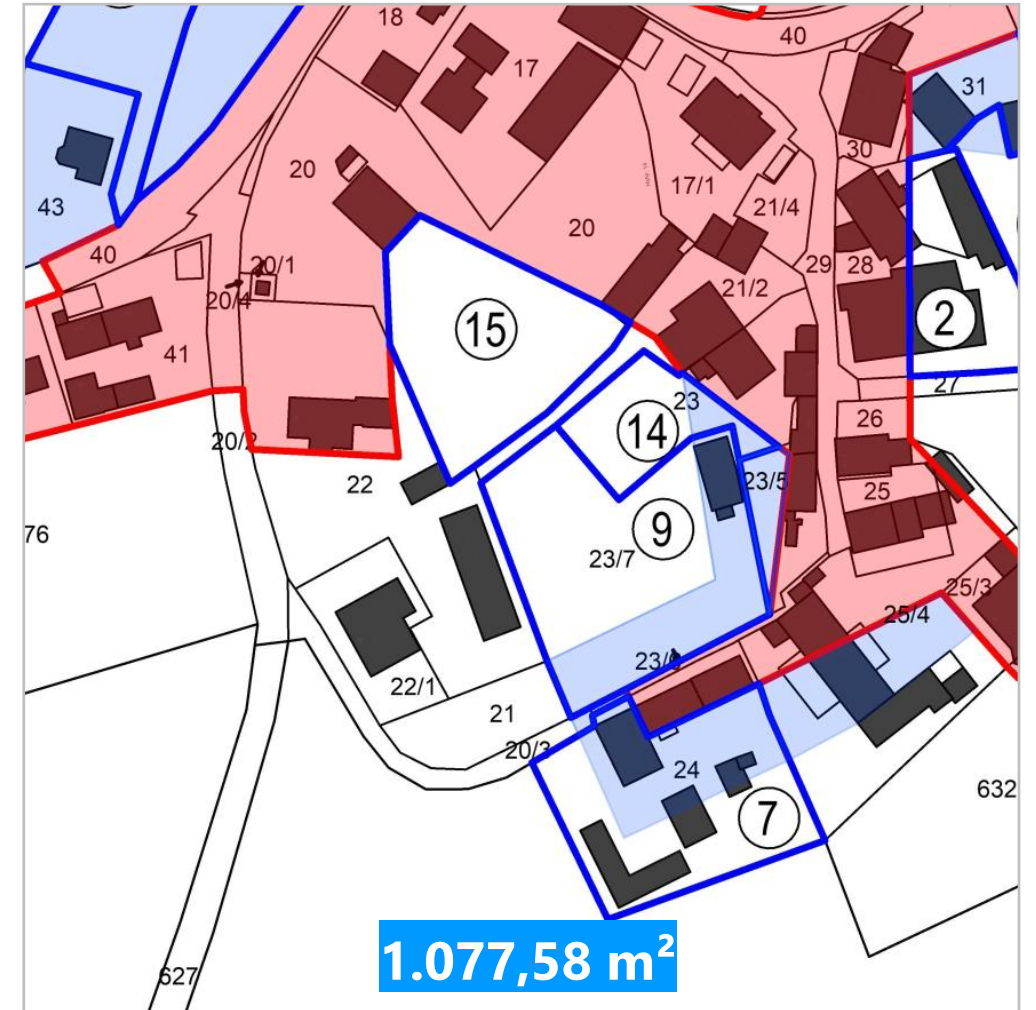
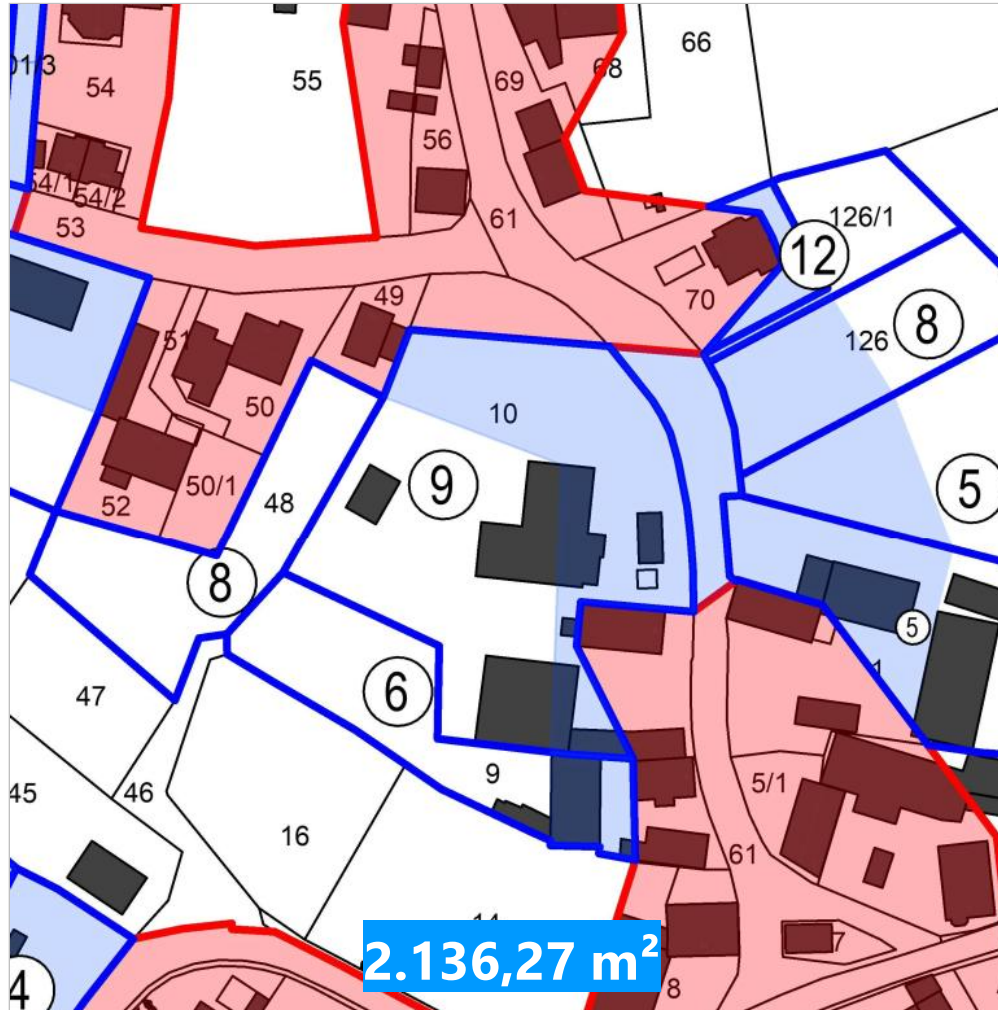


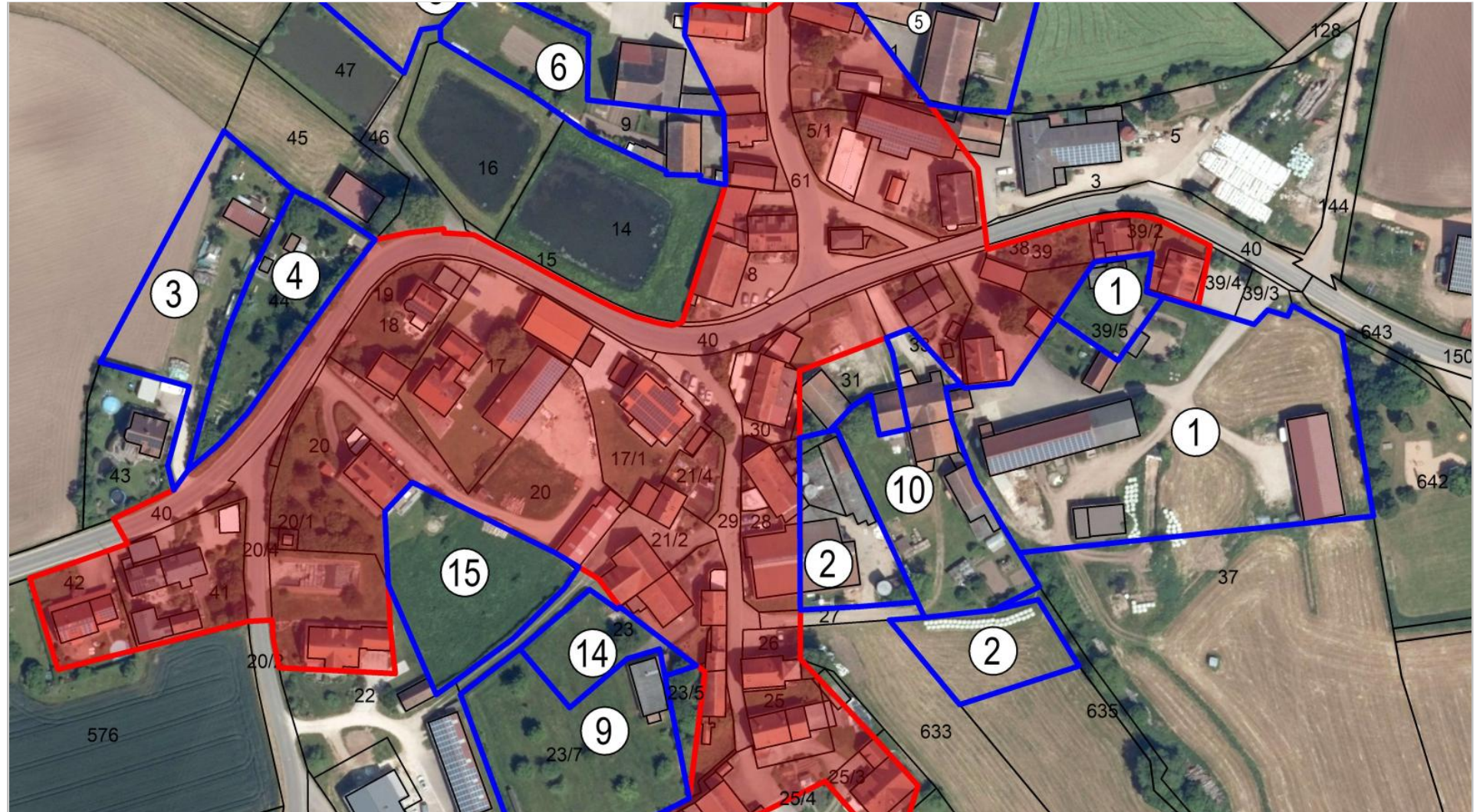
931,90 m²

Antrag Nr. 9 Fl.-Nrn. 10 u. 23/7



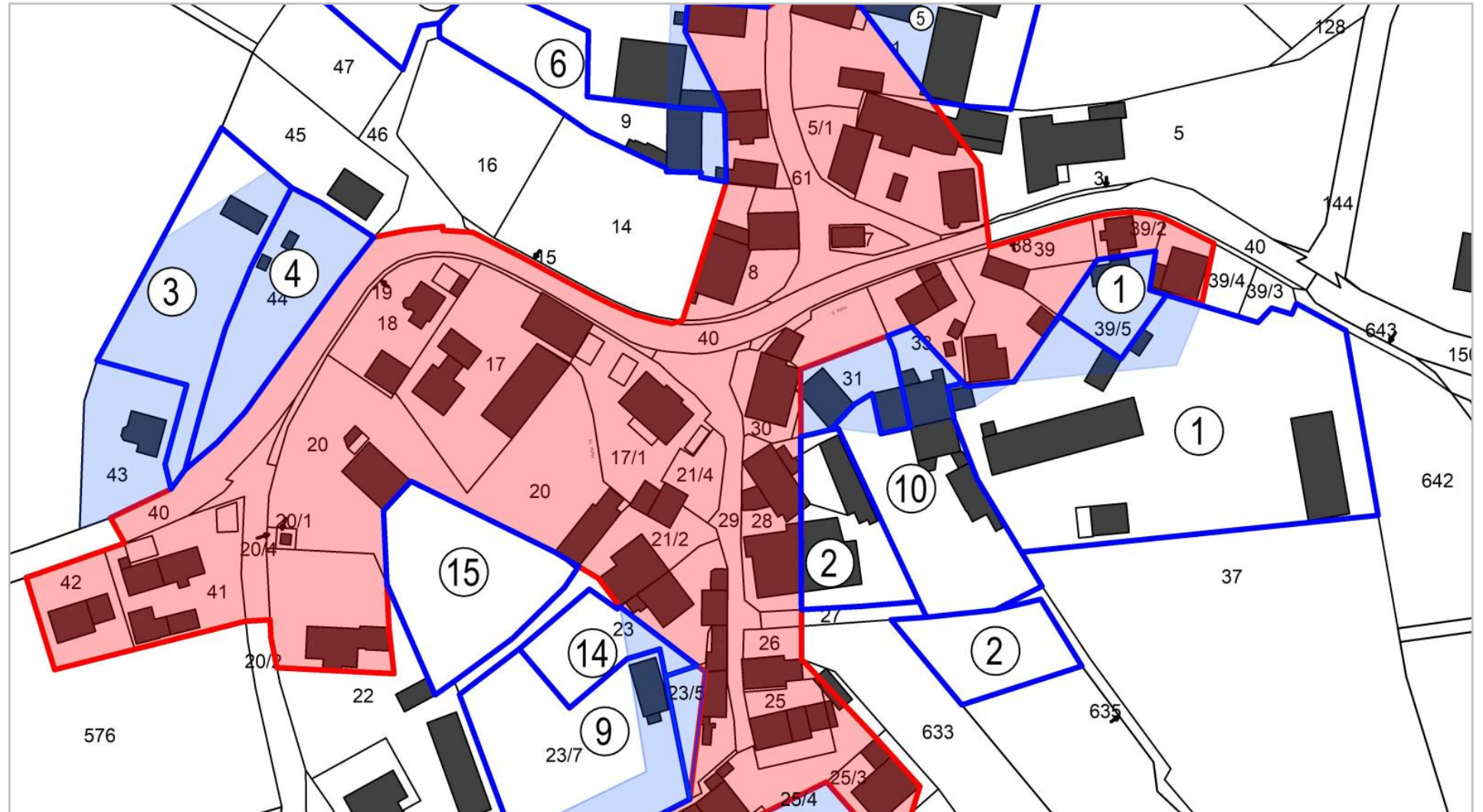
Beurteilung des Antrags Nr. 9 Fl.-Nrn. 10 u. 23/7





2.279,52 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 10 Fl.-Nr. 33



440,65 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 11 Fl.-Nr. 58/1

521,97 m²

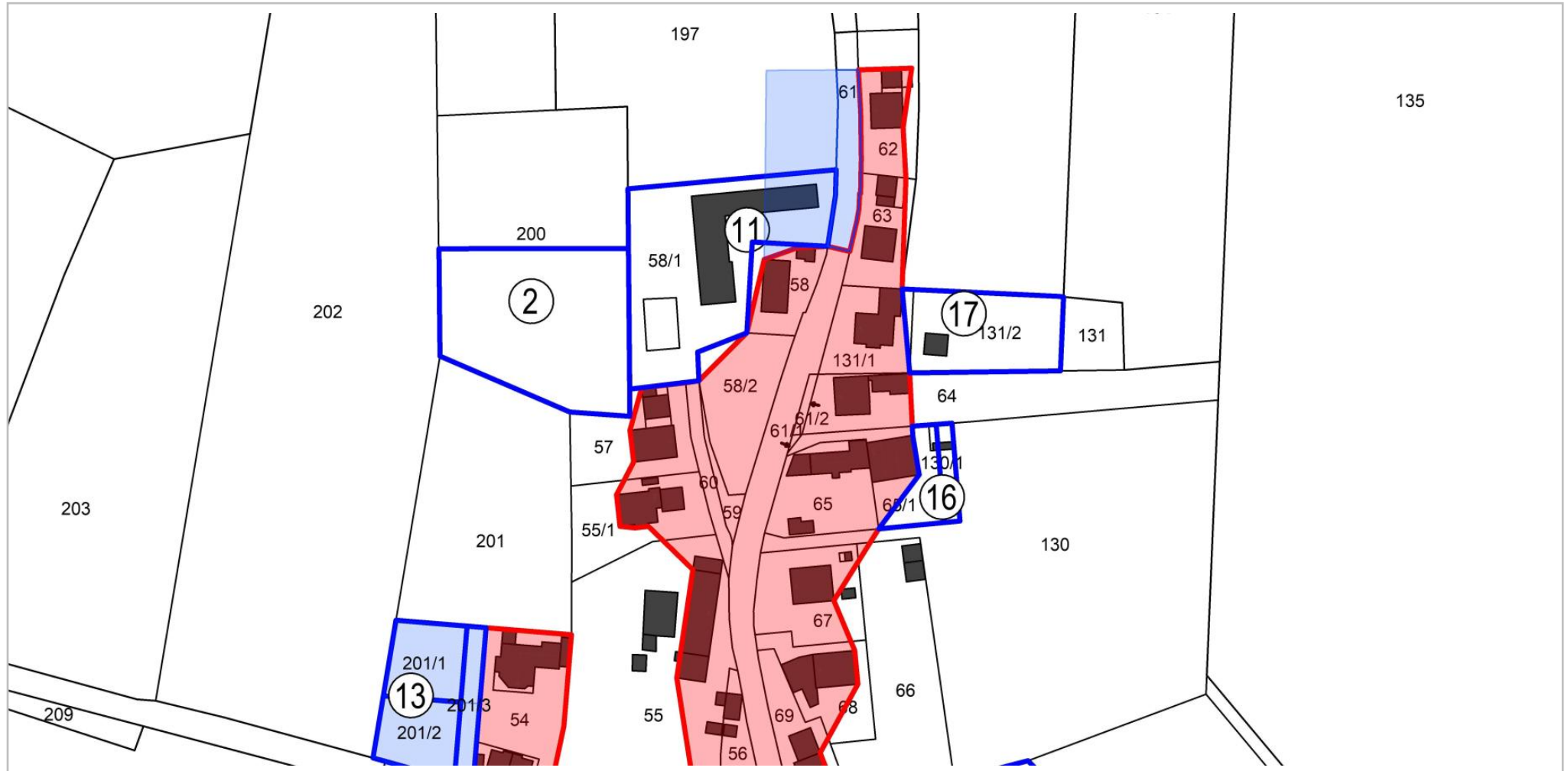
Fl.-Nr. 58/1

728,45 m²

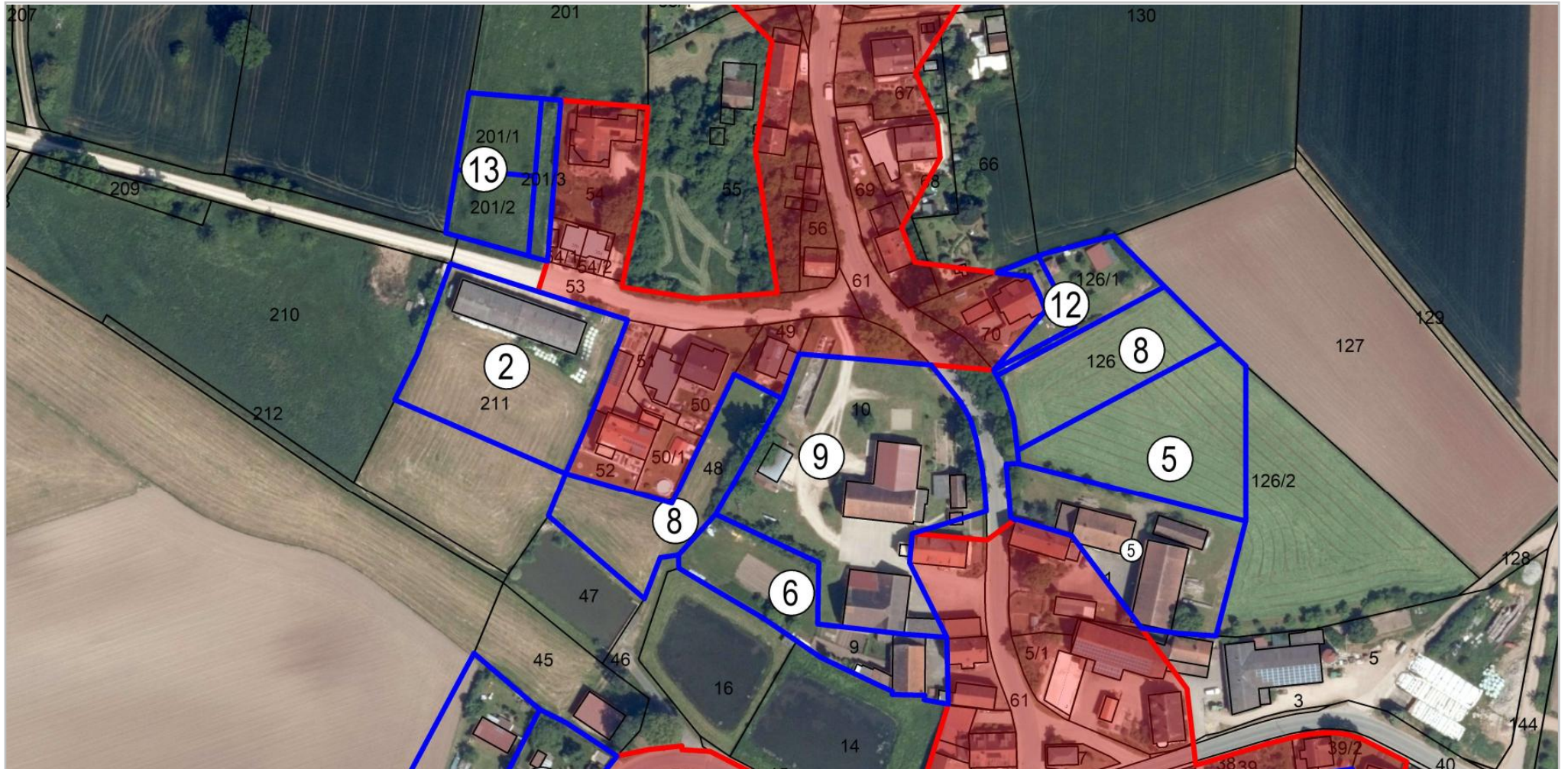
Fl.-Nr. 197*

1.250,42 m²

*davon 728,45 m²
unbeauftragte Fl.
Für Fl.-Nr. 197

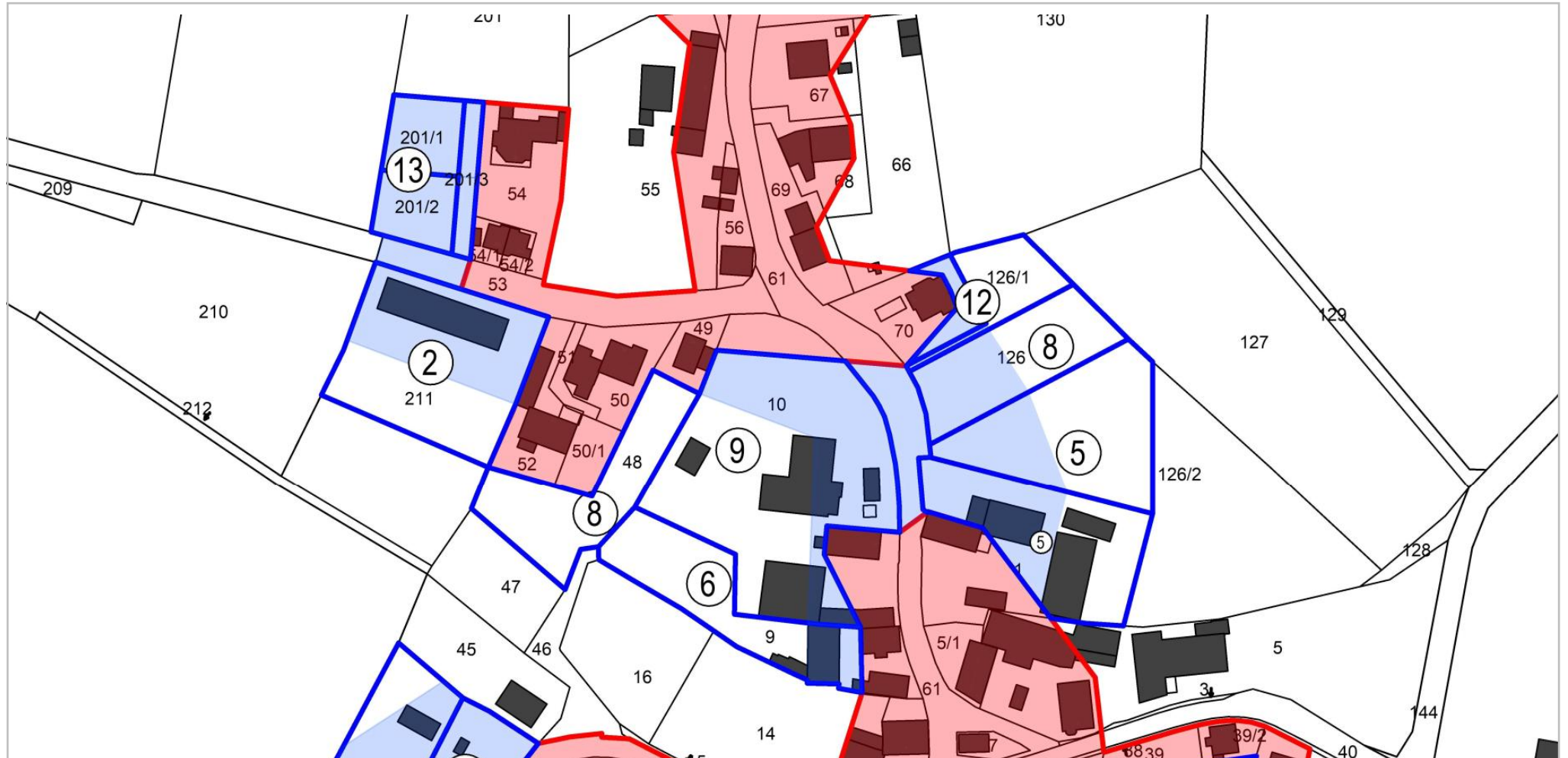


Antrag Nr. 12 Fl.-Nrn. 70 u. 126/1



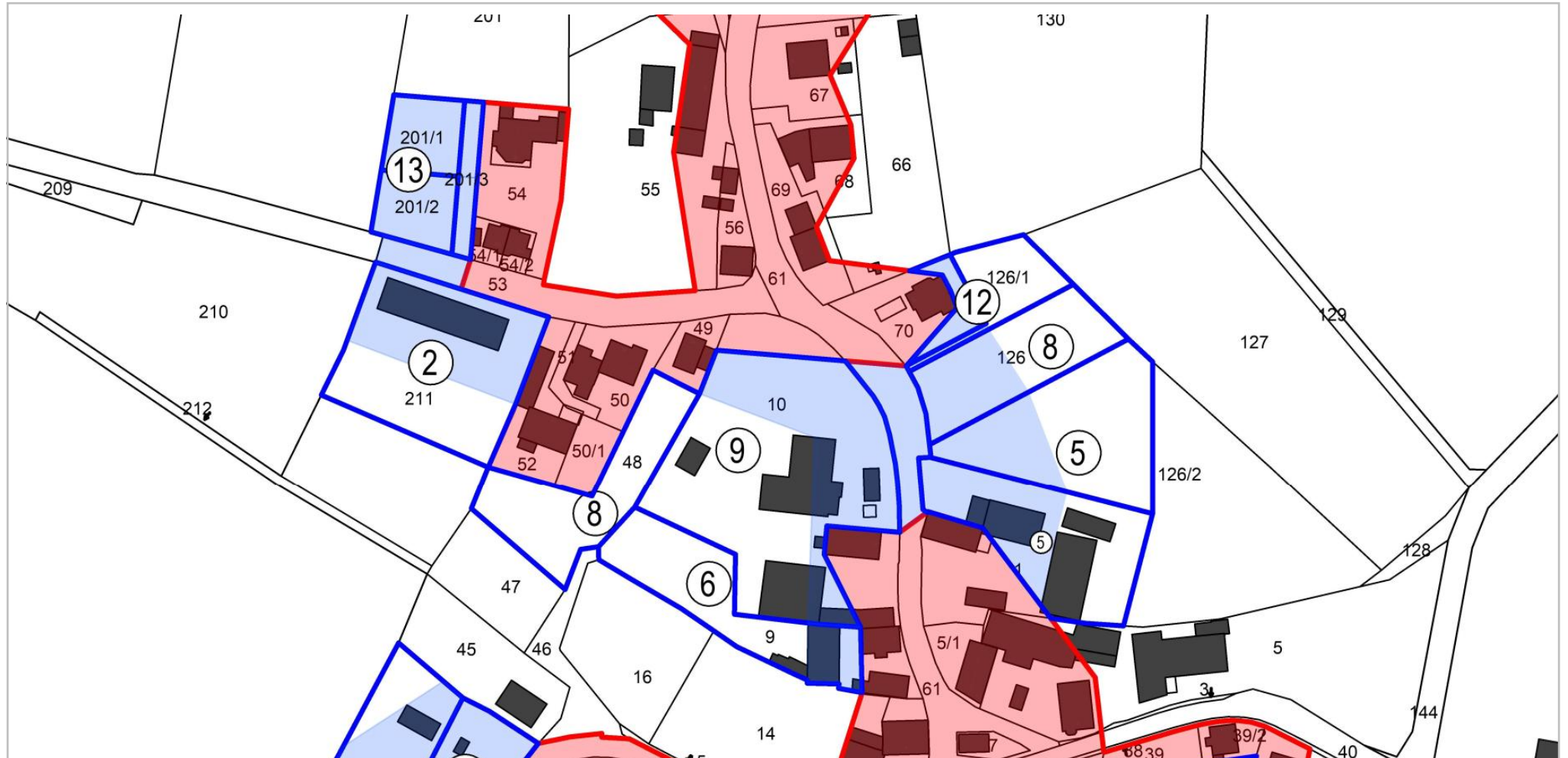
951,02 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 12 Fl.-Nrn. 70 u. 126/1



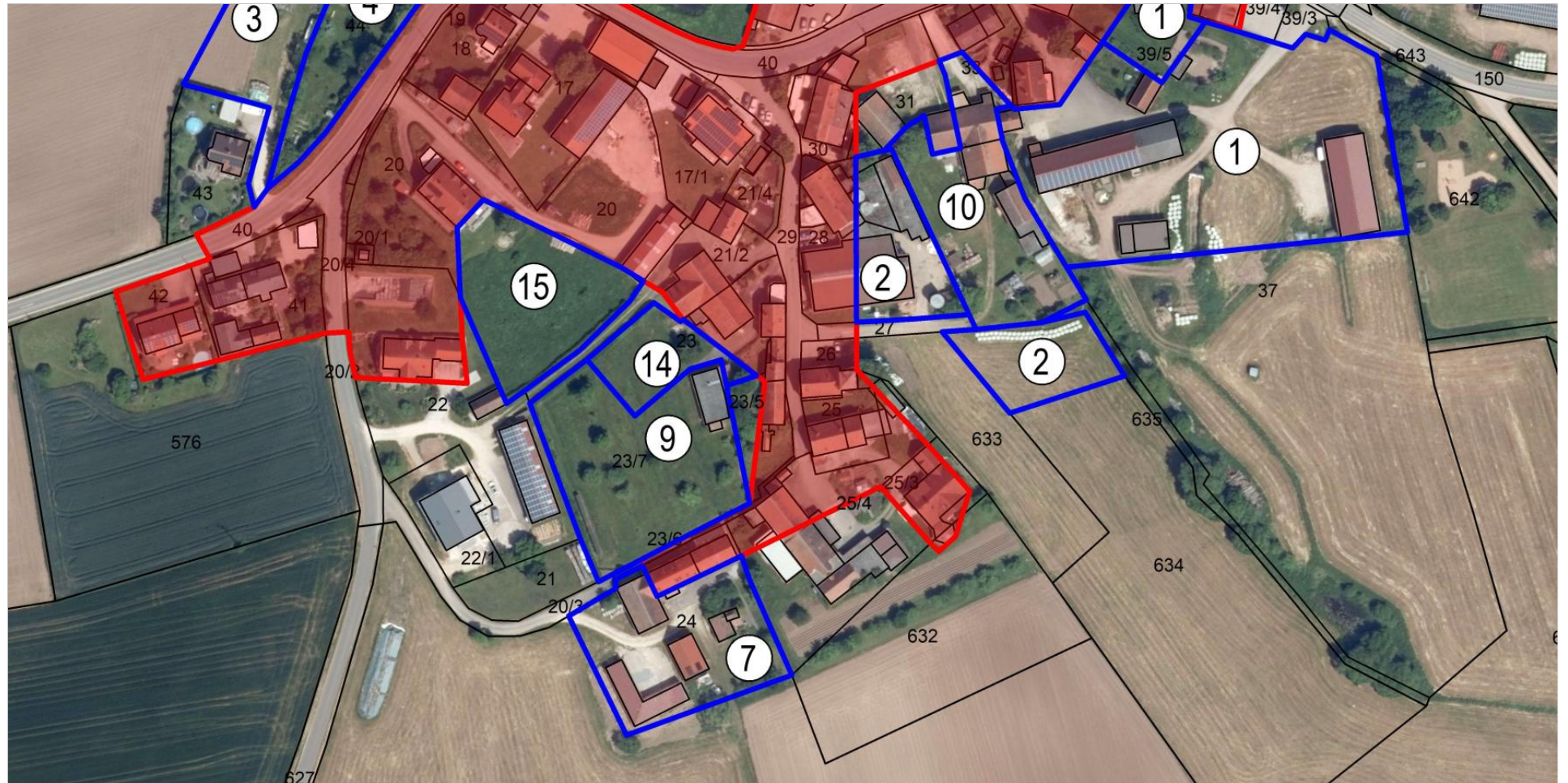
314,80 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 13 Fl.-Nrn. 201/1, 201/2 u. 201/3



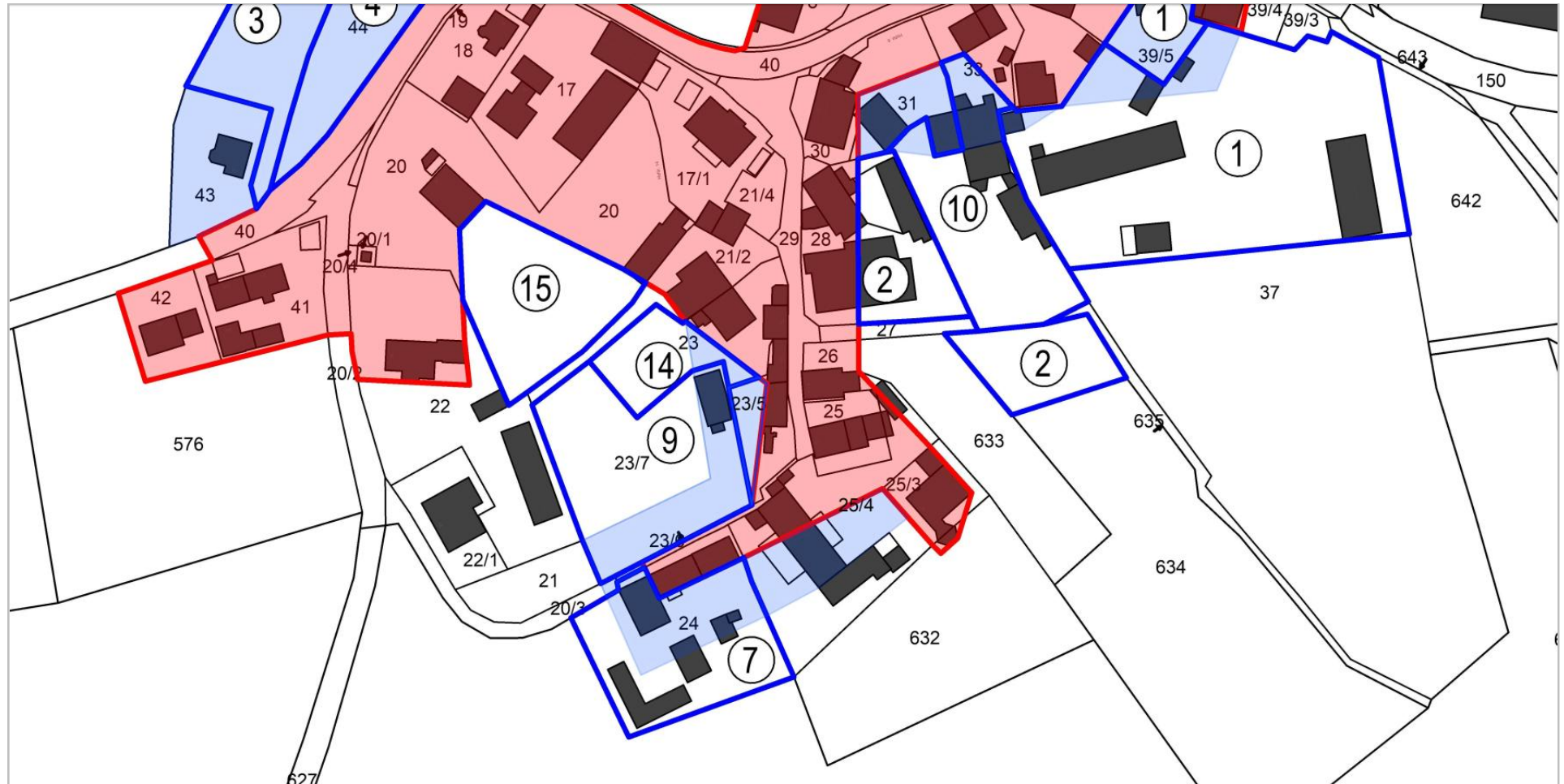
1.424,30 m²

Antrag Nr. 14 Fl.-Nr. 23

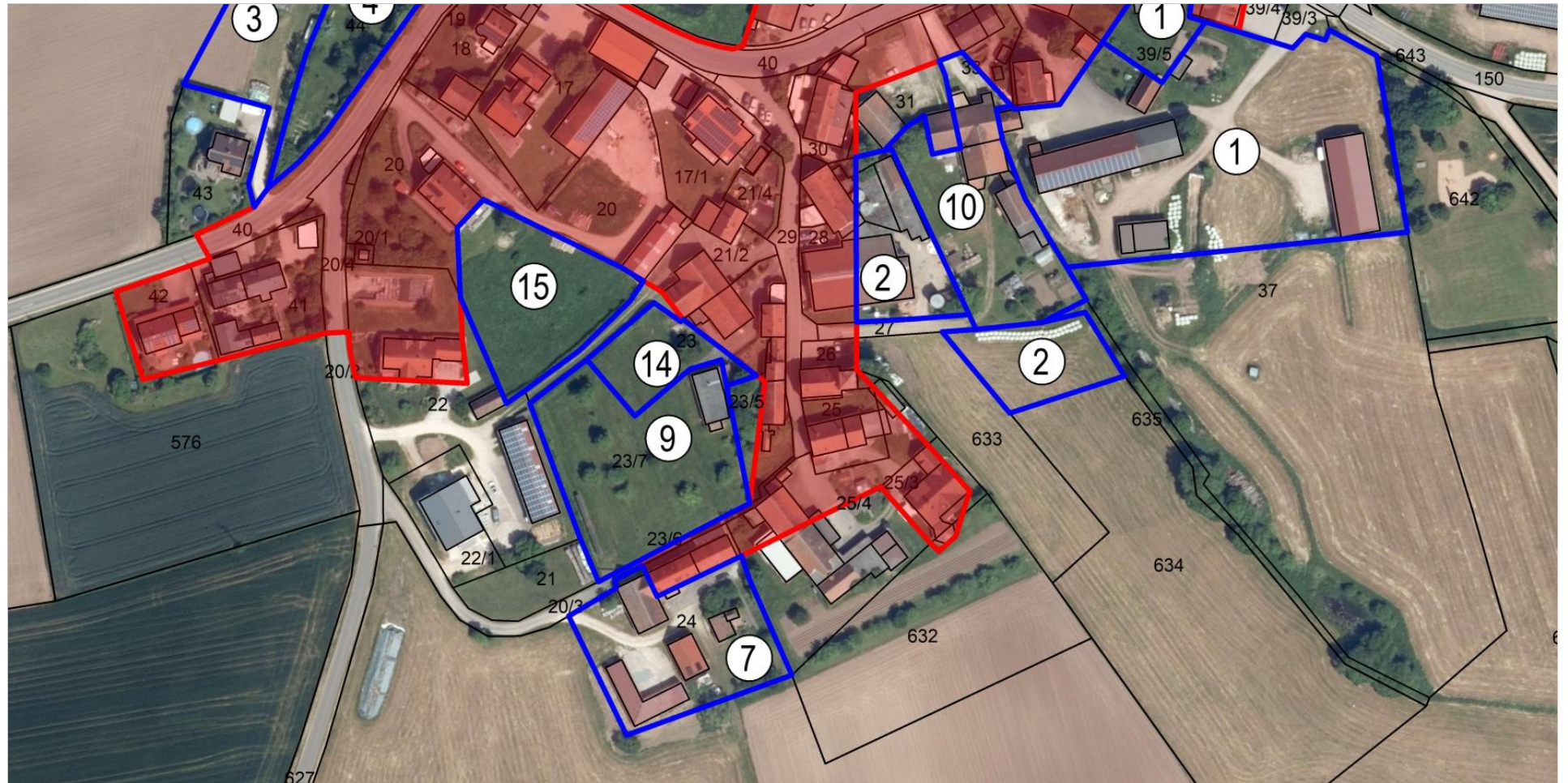


756,54 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 14 Fl.-Nr. 23

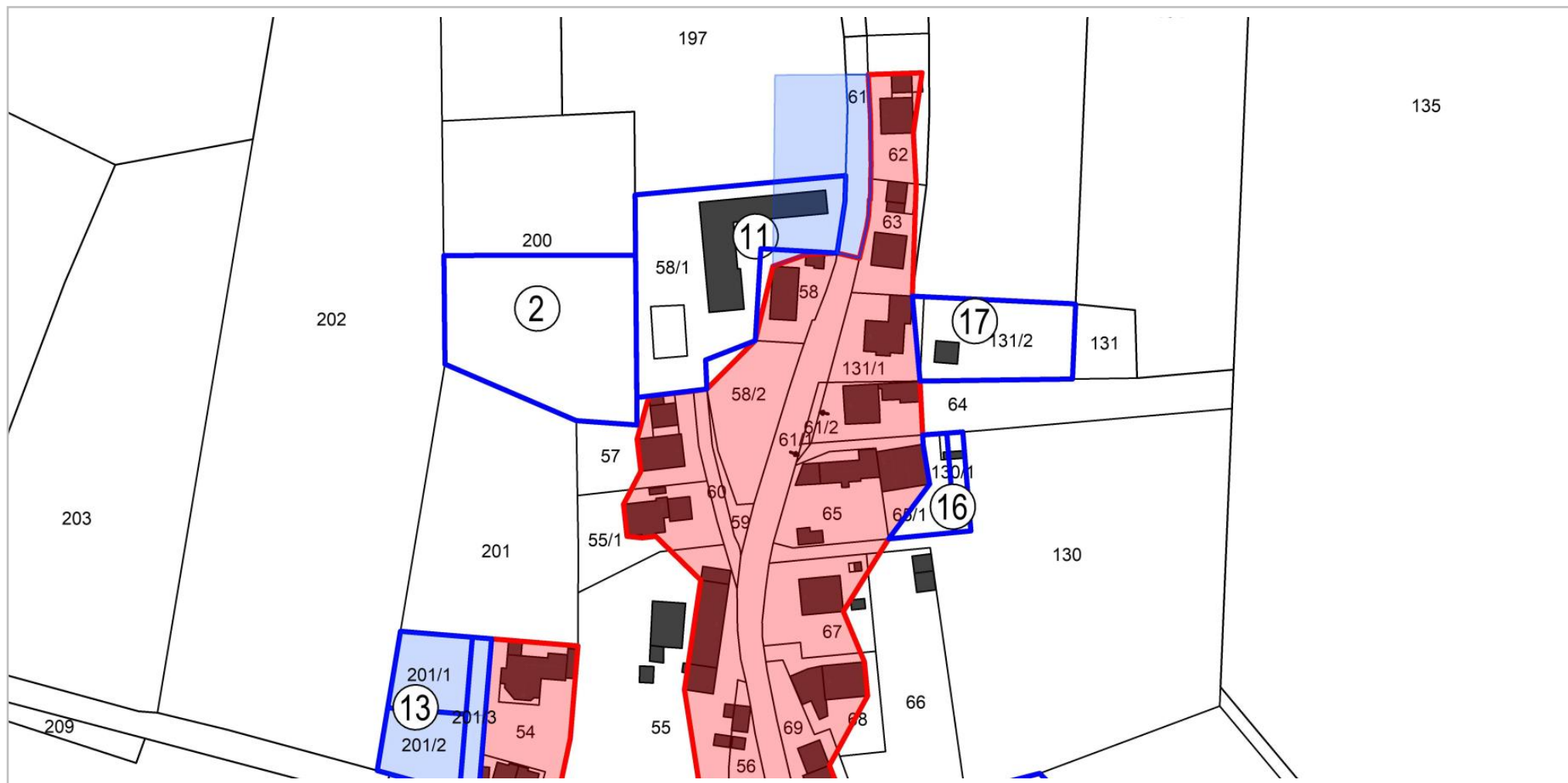


149,25 m²

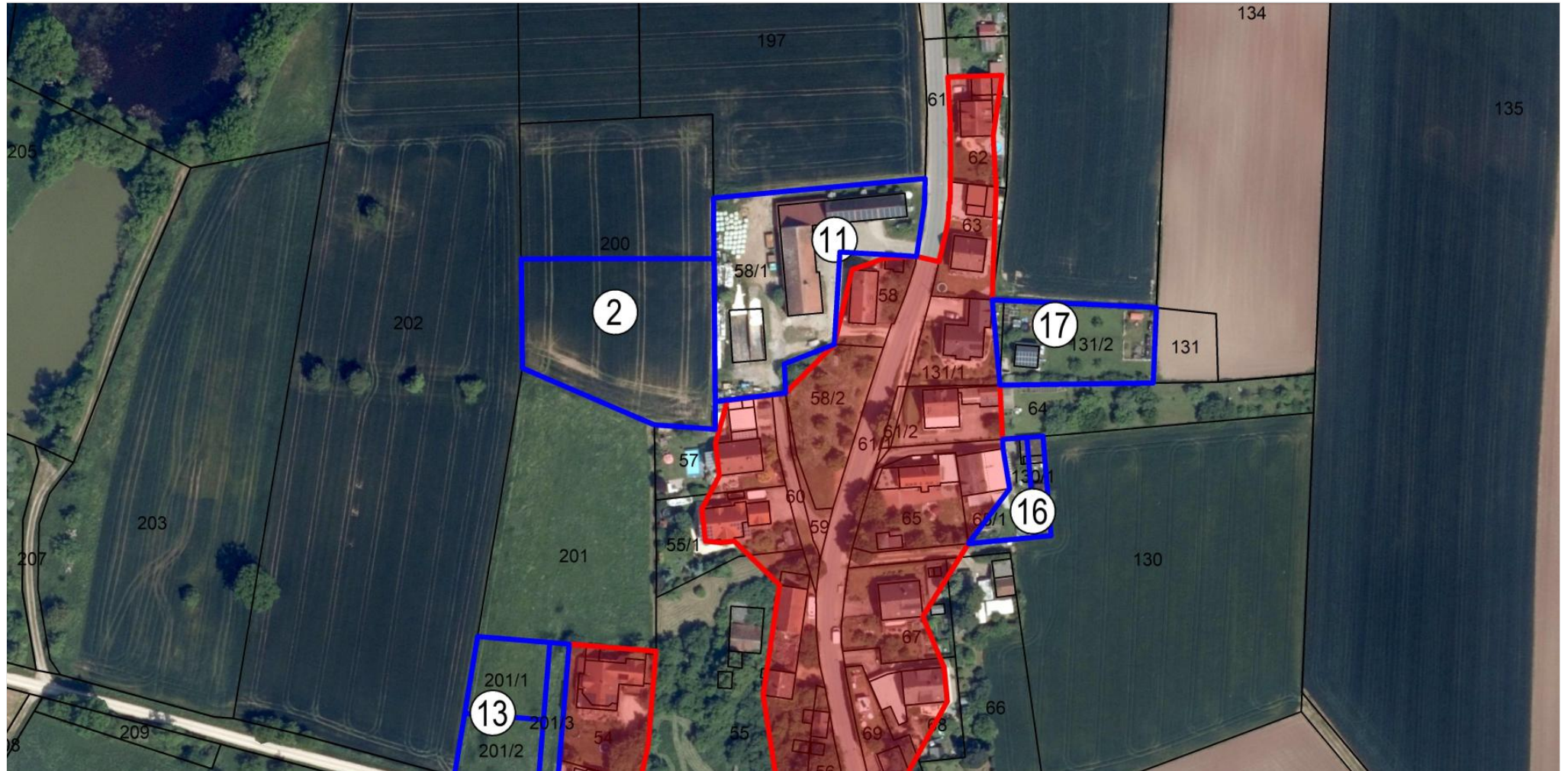


1.942,68 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 16 Fl.-Nrn. 65/1 u. 130/1

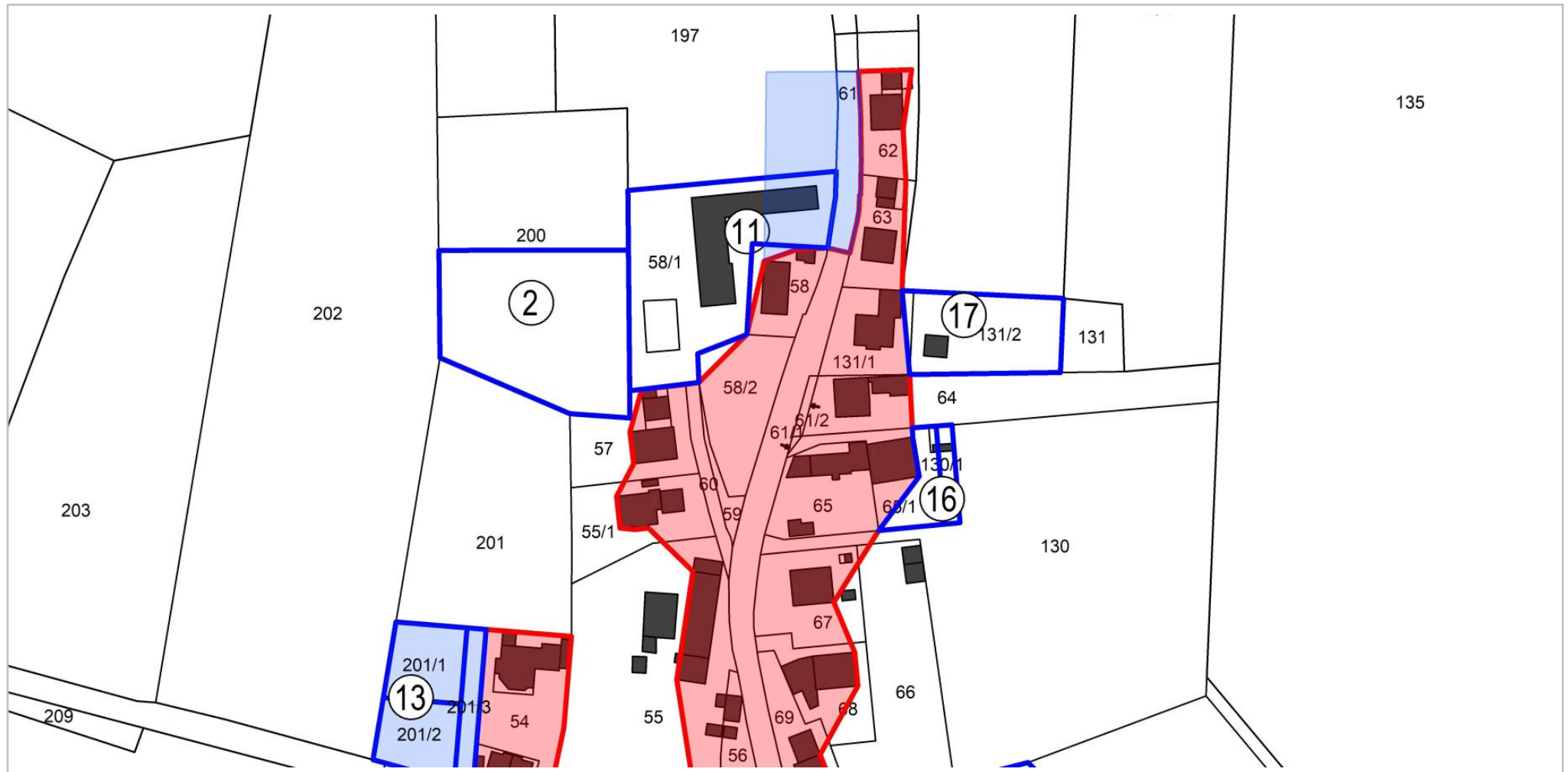


0,00 m²



2.781,41 m²

Beurteilung des Antrags Nr. 17 Fl.-Nr. 131/2



0,00 m²

An aerial photograph of a rural landscape. In the center-left, there is a small village with several buildings and a network of roads. The surrounding area is dominated by large, rectangular agricultural fields in various shades of brown, tan, and green. A prominent road or path runs diagonally across the scene. In the upper right, a tall, thin tower or structure is visible in a field. The overall scene depicts a typical agricultural region.

Neudefinierter Innenbereich

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Handlungsempfehlung

- **Bestehender Innenbereich:**

4,1 ha (41.196 m²)

- Summe **vorstellbarer**
Erweiterung nach § 34 BauGB:

1,6 ha (15.914 m²)

- Zzgl.
 - **0,13 ha** Straßen
(Fl.-Nrn. 61 u. 53)
 - **0,34 ha** unbeauftragte
betroffene Flächen
(Fl.-Nrn. 31, 43, 23(5), 25(4),
197)



Handlungsempfehlung

Vorgeschlagener Geltungsbereich der Satzung*

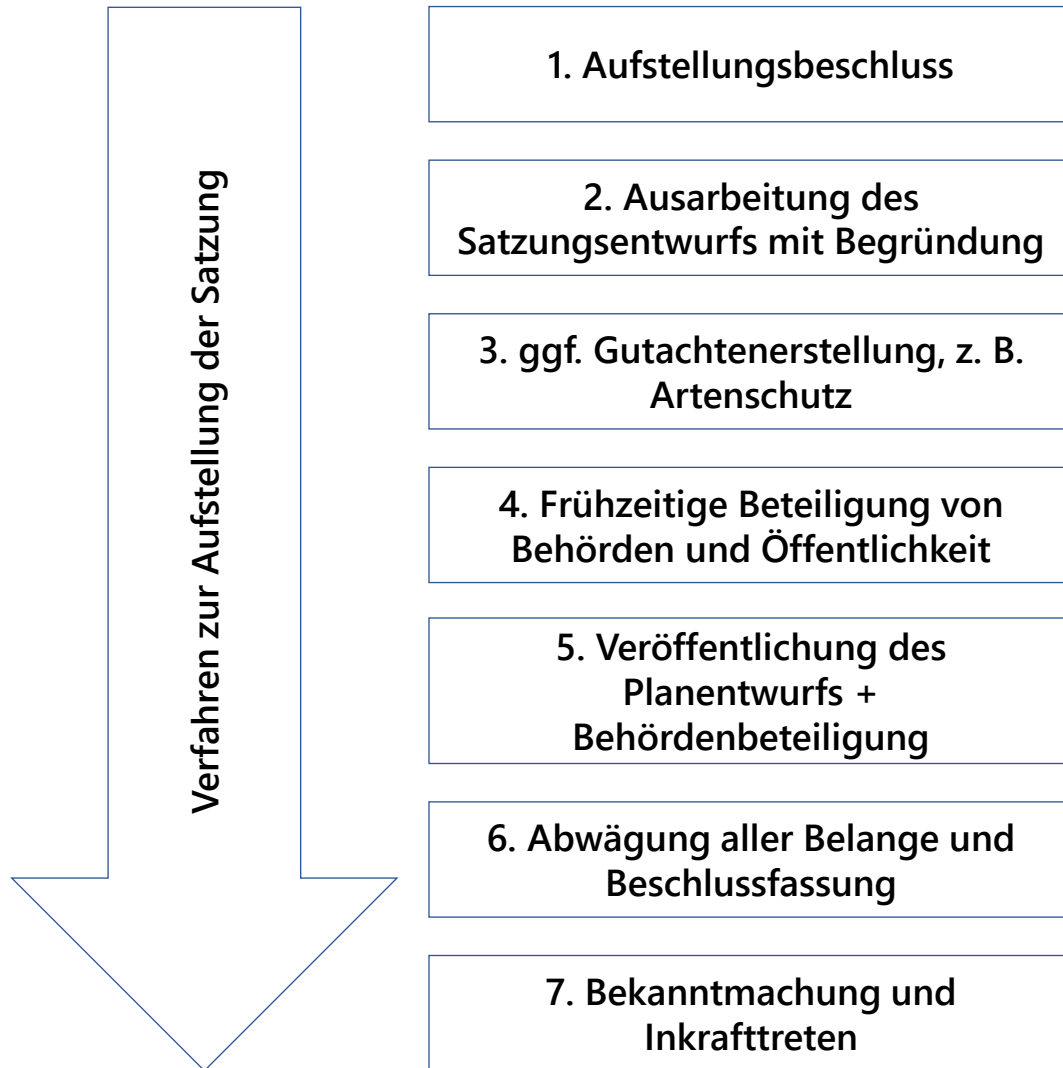
**Änderungen insbesondere weitere Verkleinerungen sind im Laufe des Verfahrens sind zu erwarten*



An aerial photograph of a rural landscape. In the center, there is a small village with several buildings and a network of roads. The surrounding area is dominated by large, rectangular agricultural fields in various shades of brown, tan, and green. A prominent road or path runs diagonally across the scene. In the upper right, a tall, thin tower or structure is visible in a field.

Ablauf + Verfahren

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten



- Aufstellungsverfahren vergleichbar
Bebauungsplan
- Verfahrensdauer von ca. 1 Jahr möglich



Zeit für Ihre Fragen

TB | **MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten