



BÜRGER- VERSAMMLUNG 2026



DIE ORTSABBRUNDUNGS- SATZUNG UND DER BAUTURBO

IN ROSSENDORF

MEHR WOHNRAUM – transparent, gesteuert, rechtssicher



AUSGANGSLAGE IN ROSSENDORF

WIR WOLLEN
WOHNRAUM
SCHAFFEN

- Hoher Wunsch nach Wohnraumschaffung
- Viele private Grundstücke mit Bauinteresse
- Laufendes Verfahren zur Ortsabrundungssatzung
- Nicht alle gewünschten Grundstücke können dort erfasst werden





WARUM SPRECHEN WIR HEUTE ÜBER DEN BAUTURBO?

Ergänzung zur Ortsabrundungssatzung

Kein Ersatz!

Zusätzliche Möglichkeiten einer Bebauung

- Unabhängig vom Ausgang des Satzungsverfahrens
- Zusätzliche Möglichkeit für Bürgerinnen und Bürger
- Klar geregeltes, rechtssicheres Verfahren

DER BAUTURBO



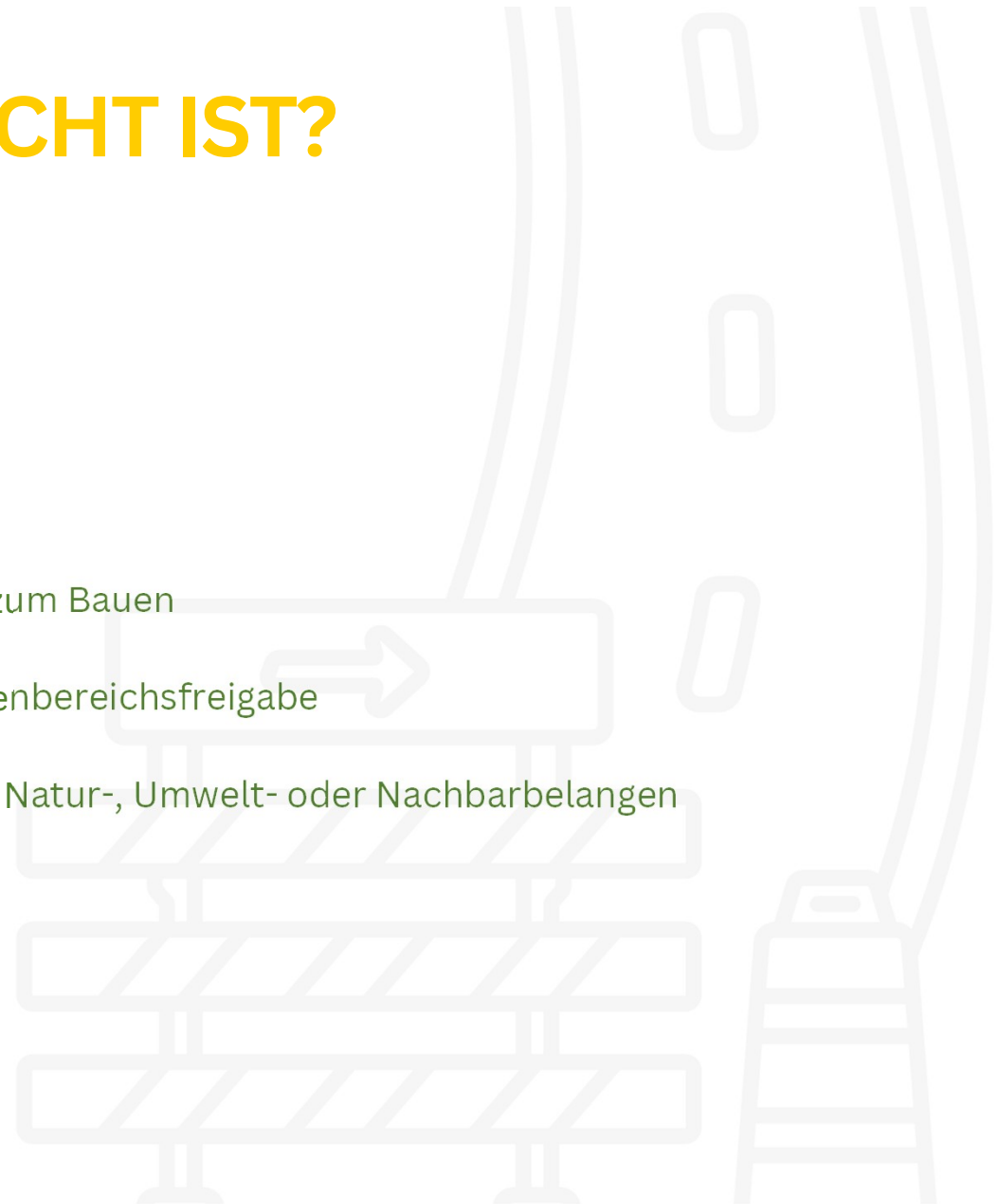
WAS IST DER BAUTURBO?

- Instrumente aus dem Baugesetzbuch (§36a, §246e BauGB)
- **Ziel:** Beschleunigte Wohnraumschaffung
- Starke Rolle der Gemeinde
- Kein Automatismus, kein Anspruch auf Baurecht



WAS DER BAUTURBO NICHT IST?

- Kein Freifahrtschein zum Bauen
- Keine pauschale Außenbereichsfreigabe
- Keine Umgehung von Natur-, Umwelt- oder Nachbarbelangen



WARUM SETZT DER MARKT CADOLZBURG DEN BAUTURBO EIN?

STÄDTEBAU
LIEGT IN
UNSERER HAND

- Mehr Handlungsspielraum für die Gemeinde
- Umsetzung des Bürgerwillens
- Gleichbehandlung aller Antragsteller
- Transparente und nachvollziehbare Entscheidungen



ABLAUF BAUTURBO



ABLAUF BAUTURBO

ÜBERBLICK

- Bauvoranfrage
- Grundsatzentscheidung Bauausschuss
- Städtebaulicher Vertrag
- Genehmigungsunterlagen
- Bauantrag & Stellungnahme nach §36a BauGB
- Genehmigung & Baubeginn



ABLAUF BAUTURBO

1. SCHRITT: BAUVORANFRAGE

- Planung des Wohnhauses erforderlich
- Lage, Größe und Kubatur dargestellt
- Erste Einschätzung der Umsetzbarkeit
- Keine Genehmigung, sondern Vorprüfung



ABLAUF BAUTURBO

2. SCHRITT: BEWERTUNGS- UND KRITERIENKATALOG

- Interne, einheitliche Bewertungsgrundlage
- Keine Einzelfall- oder Willkürentscheidung
- Beurteilung u. a.:
 - Lage und Ortsbild
 - Erschließung und Verkehr
 - Freiraum, Natur und Landschaft
 - Nachbarschaft und Einbindung



ABLAUF BAUTURBO

ZIEL DES KRITERIENKATALOGS

- Internes Instrument
- Vergleichbarkeit der Anträge
- Rechtssicherheit für Gemeinde und Bauherrenschaft



ABLAUF BAUTURBO

3. SCHRITT: BAUAUSSCHUSS (Grundsatz)

- Behandlung der Bauvoranfrage
- Prüfung, ob Bauturbo grundsätzlich möglich ist
- Städtebauliche Einordnung
- Ergebnis: Zustimmung oder Ablehnung zum Verfahren

ABLAUF BAUTURBO

4. SCHRITT: STÄDTEBAULICHER VERTRAG

- Verhandlung nach positiver Grundsatzentscheidung
- Regelung projektspezifischer Themen:
 - Erschließungskosten
 - Gestaltung
 - Zufahrten und Stellplätze
 - Ausgleichsmaßnahmen



ABLAUF BAUTURBO

WARUM EIN STÄDTEBAULICHER VERTRAG?

- Klare Regeln für alle Beteiligten
- Verbindliche Vereinbarungen
- Absicherung öffentlicher Interessen

ABLAUF BAUTURBO

5. SCHRITT: GENEHMIGUNGSUNTERLAGEN

- Einreichung vollständiger Bauantragsunterlagen
- Zusätzliche Unterlagen erforderlich
- Orientierung an kommunaler Checkliste



ABLAUF BAUTURBO

BEISPIELE ZUSÄTZLICHER UNTERLAGEN

- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungs- und Erschließungsplanung
- Ansichten mit schematischer Umgebungsbebauung
- Nachweis der verkehrlichen Erschließung
- Weitere Fachnachweise und Gutachten je nach Lage



ABLAUF BAUTURBO

6. SCHRITT: BAUANTRAG & § 36a BauGB

- Behandlung des Bauantrags im Bauausschuss
- Formelle Stellungnahme der Gemeinde
- Fachliche Prüfung durch das Landratsamt



ABLAUF BAUTURBO

7. SCHRITT: BAUGENEHMIGUNG

- Erteilung der Baugenehmigung
- Nach Genehmigung: Baubeginn möglich




ABLAUF BAUTURBO

LANDWIRTSCHAFTLICHER / NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

- Je nach Lage des Grundstück erforderlich
- Fachlich geprüft
- Im Städtebaulichen Vertrag geregelt
- Transparent und nachvollziehbar



KOSTEN BAUTURBO / ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

- 
- Bauturbo-Grundstücke:
 - Keine Kostenbeteiligung an der Ortsabrundungssatzung
 - Dafür:
 - Höherer Planungsaufwand im Einzelfall
 - Mehr Fachgutachten

ORTSABBRUNDUNG / BAUTURBO

VERGLEICH DER INSTRUMENTE

- Ortsabrundungssatzung:
 - flächenbezogen
 - geringerer Aufwand pro Grundstück
- Bauturbo:
 - einzelfallbezogen
 - höhere Planungstiefe



FAZIT

- Baturbo = zusätzliche Chance
- Kein Ersatz, sondern Ergänzung
- Klar geregelt und rechtssicher
- Maßvolle Entwicklung von Rossendorf
- Der Markt Cadolzburg nutzt den Baturbo bewusst:
 - Transparent, strukturiert und verantwortungsvoll

ZIEL DES MARKTES CADOLZBURG

WOHNRAUMSCHAFFUNG MIT AUGENMASS

Für heutige und kommende Generationen





**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**