

**Beschluss
Nr. ORM 006/2026**

aus der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates am Donnerstag, 16. April 2026

TOP 4. Stellungnahme zur Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans „Bergtannen“ auf Grundlage des Bauturbo gem. § 31 Absatz 3 BauGB – Beschluss

Sachstand:

Der sogenannte „Bauturbo“ nach § 31 Absatz 3 des Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, im Einzelfall Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zuzulassen, sofern dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Ziel dieser Regelung ist es, angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen, ohne hierfür ein zeitaufwändiges Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen zu müssen. Die temporäre Sonderregelung trat am 30.10.2025 in Kraft und gilt für 5 Jahre.

Voraussetzung für die Anwendung ist insbesondere, dass

- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Entscheidung erfolgt stets einzelfallbezogen und im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Genehmigungsbehörde. Jedoch können auch mehrere vergleichbare Fälle von den planerischen Festsetzungen zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden. Dabei darf es nicht zur grundlegenden Änderung der Planungsidee und erheblichen umwelt- und naturschutzrechtlichen sowie verkehrlichen Konflikten kommen.

Die wichtigste Neuerung des sogenannten „Bauturbos“ ist die Experimentierklausel in § 246e BauGB. Sie ermöglicht es, mit Zustimmung der Gemeinde für Wohnbauvorhaben von Vorschriften des Baugesetzbuchs abzuweichen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dies gilt in eingeschränktem Umfang auch im Außenbereich, sofern ein räumlicher Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsflächen besteht (in der Regel nicht mehr ab ca. 100 m Entfernung).

Für die kommunale Praxis bedeutet dies, dass flexiblere Lösungen zur Nachverdichtung und Wohnraumschaffung ermöglicht werden, gleichzeitig jedoch eine sorgfältige Abwägung der städtebaulichen Auswirkungen erforderlich bleibt. Der „Bauturbo“ ist pragmatisch und politisch sensibel zugleich, da Abweichungen vom bestehenden Plan mit baurechtlichen Folgewirkungen über den Geltungszeitraum hinaus zugelassen werden.

Mit Schreiben vom 16.03.2026 informierte das Bauamt der Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla den Ortschaftsrat Medingen darüber, auf Grundlage des "Bau-Turbos" gem. § 31 Abs. 3 BauGB die im B-Plan „Bergtannen“ festgesetzten Flächen für Biotopschutz und Biotopvernetzung (M1) ggf. wandeln zu wollen, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Gleiches soll für die festgelegte Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ in Aussicht gestellt werden kann.

Die Gemeindeverwaltung bittet um Stellungnahme zur möglichen Bebauung der Flächen M1 und den Sondergebieten Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ im Geltungsbereich des B-Plans „Bergtannen“.

Die baurechtlichen Grundlagen sind im Planteil B Bauungsvorschriften des Bebauungsplans "Bergtannen", 1. Änderung festgelegt. Das Planungsgebiet ist als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO, und als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SOWOCH) gemäß § 10 BauNVO, festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt im Planteil A1, zeichnerischer Teil mit Grünordnungsplan.

Im reinen und allgemeinen Wohngebiet beträgt bei Grundstücksflächen bis 700 m² die maximale Gebäudegrundfläche 115 m² (GR 1). Bei Grundstücken mit über 700 m² wurde die maximale Gebäudegrundfläche auf 150 m² (GR 2) festgelegt. Dabei sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ liegt die maximale Gebäudegrundfläche bei 50 m². Gleichwohl dürfen die Gebäude ein Vollgeschoss nicht überschreiten. Es gelten darüber hinaus Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachneigungen etc. Diese Sondergebiete tragen dem eigentlichen Charakter der ehemaligen Wochenendhaussiedlung Rechnung und bilden den Übergang zur Schutzfläche Ufergalerie Große Röder (M2).

Die festgesetzten Flächen für Biotopschutz und Biotopvernetzung (M1) mit naturnahen und zusammenhängenden Baumbeständen die für den Artenaustausch von Bedeutung sind, sind als Biotopverbundflächen nach § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB sicherzustellen und dauerhaft zu entwickeln.

Des Weiteren wurden alle öffentlichen Verkehrsflächen der planseitig möglichen Bebaubarkeit angepasst und wären damit bei darüber hinausreichenden Wohnbebauungen zu gering bemessen.

Die angefragten Abweichungen vom bestandskräftigen B-Plan „Bergtannen“ stellen eine grundlegende Änderung der Planungsidee dar und sind städtebaulich nicht vertretbar, da die Grundzüge der Planung berührt und öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Dabei käme es zu erheblichen naturschutzrechtlichen sowie verkehrlichen Konflikten. Die betreffenden zusammenhängenden Flächen würden dauerhaft zersplittert und die Schutzfunktionen außer Funktion gesetzt.

Beschlussfähigkeit:

Stimmberechtigte insgesamt:	6
davon anwesend:	6
wegen Befangenheit gemäß § 20 SächsGemO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen:	0

Abstimmungsergebnis:

für den Beschluss stimmten:	6
gegen den Beschluss stimmten:	0
Stimmenthaltungen	0

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Medingen nimmt zum dargelegten Sachstand, eine abweichende Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans „Bergtannen“ auf Grundlage des Bauturbo gem. § 31 Absatz 3 BauGB zu zulassen, wie folgt Stellung:

1. Einer Bebauung der festgesetzten Flächen für Biotopschutz und Biotopvernetzung (M1), welche sich durchgängig über das Planungsgebiet, beginnend an der nördlichen Gemeindegrenze (Heinrich-Zille-Weg, Heidegartenweg) bis zur südlichen Grenze des Planungsgebietes an der Großen Röder (Kern- und Kiefernweg) erstrecken, wird nicht zugestimmt.
2. Einer Bebauung der festgesetzten Flächen für Biotopschutz und Biotopvernetzung (M1) , welche zwischen Heinrich-Zille-Weg, Hasenweg und Waldweg angeordnet sind, wird nicht zugestimmt.
3. Abweichend von den Punkten 1 und 2 bittet der Ortschaftsrat Medingen um Prüfung einer westlichen straßenbegleitenden Wohnbebauung auf den anteiligen Flächen (M1) entlang der S177 Hauptstraße zwischen Meisenweg und Heinrich-Zille-Weg. Dabei muss die verkehrliche Erschließung dieser Grundstücke ausschließlich von der S177 Hauptstraße gewährleistet werden.
4. Einer weiteren Wohnbebauung in den festgesetzten Sondergebieten mit Zweckbestimmung Wochenendhäuser wird nicht zugestimmt.
5. Der Ortschaftsrat Medingen empfiehlt alternativ der Gemeindeverwaltung Ottendorf-Okrilla einer straßenbegleitenden Wohnbebauung entlang der Weixdorfer Straße auf den Flurstücken 249/2 und 251/2, sowie 284, 288 und 295 zu zustimmen.

Die Richtigkeit der Angaben wird bestätigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig geladen und dass die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntgabe rechtzeitig informiert worden war.

ausgefertigt: Ottendorf-Okrilla, am 17.04.2026



René Edelman, Ortsvorsteher
