

**Von:** Pauli Christina <Christina.Pauli@landratsamt-regensburg.de>  
**Gesendet:** Freitag, 4. Juni 2021 09:15  
**An:** Pregler Karin  
**Betreff:** WG: BPlan Egglfing Südwest

z. K.

---

**Von:** Pauli Christina  
**Gesendet:** Freitag, 4. Juni 2021 09:14  
**An:** 'Johannes Fangauer' <johannes.fangauer@freenet.de>; 'florian.fangauer@web.de' <florian.fangauer@web.de>  
**Betreff:** AW: BPlan Egglfing Südwest

Hallo Hannes,  
Hallo Florian,

also Frau Pregler hat sich im Februar mit meiner Kollegin Frau Metz bereits zwecks des Verfahrens unterhalten. Es sieht ganz so aus als würde das Baulandmobilisierungsgesetz samt Verlängerung des § 13b BauGB in den nächsten Wochen in Kraft treten. § 13b BauGB hat folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern → wohl erfüllt
- Begründung von Wohnnutzungen → im Falle einer Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Ausschluss des § 4 Abs. 3 BauGB würde dies erfüllt werden
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile → **nicht** im Sinne des Gesetzgebers und der Literatur erfüllt.

*Demnach ist ein Ortsteil jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ein Bebauungszusammenhang liegt nach der Rspr. des BVerwG vor, wenn die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener baulicher Lücken den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt. Jedoch reicht ein lediglich sachlicher Zusammenhang mit dem Ortsteil nicht aus. Vielmehr muss es sich um räumlich anschließende Arrondierungsflächen des bebauten Bereichs handeln. Soweit über § 13b BauGB gestattet werde „das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird“, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden (vgl. Arndt/Mitschang ZfBR 2017, 738/741).“ Hiervon sei dann auszugehen, wenn – trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10 000 Quadratmetern – der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert werde, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich daher dann nicht mehr i. S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn – so VGH München Urt. v. 9.5.20182 NE 17.2528, BeckRS 2018, 10027 – eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht.*

Wir würden dazu raten, ein Regelverfahren durchzuführen. Allerdings entscheidet die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit, ob und welches Verfahren durchgeführt wird. Sofern die Gemeinde Köfering bei § 13b BauGB bleibt, muss in der Begründung eine ausreichende und umfangreiche Formulierung eingearbeitet werden, wie die

Hürden des dritten Aufzählungspunktes überwunden werden und Köfering zu der Auffassung gelangt, dass allein ein im Norden befindliches Gebäude dazu führt und ausreicht einen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herzustellen.

Ich sende Frau Pregler meine E-Mail ohne eure Ausgangsmail z. K. und für ihre Unterlagen...

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Christina Pauli**  
Sachgebietsleiterin

Landratsamt Regensburg  
Staatliches Landratsamt  
Bauleit- und Landesplanung, Bodenordnung  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Altmühlstraße 3 | 93059 Regensburg  
Telefon 0941 4009-435 | Telefax 0941 4009-426  
[christina.pauli@lra-regensburg.de](mailto:christina.pauli@lra-regensburg.de)  
[bauleitplanung@lra-regensburg.de](mailto:bauleitplanung@lra-regensburg.de)

[www.landkreis-regensburg.de/unser-landkreis/social-media/](http://www.landkreis-regensburg.de/unser-landkreis/social-media/)  
[www.landkreis-regensburg.de/meta/datenschutz/](http://www.landkreis-regensburg.de/meta/datenschutz/)