Elektronisches Amtsblatt

Ausgabe 43/2026 vom 26.10.2026

STADT ZWICKAU

Inhalt

- Sitzung der Wirtschafts-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 4. November 2026 ..... Seite 1
- Sitzung des Kultur-, Sozial-, Sport- und Bildungsausschusses am 5. November 2026 ..... Seite 1
- Bekanntmachung zum Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025 („Bauturbo“) ..... Seite 2
- Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau ..... Seite 5

Sitzung des Wirtschafts-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses

am 4. November 2026, 16 Uhr, im Rathaus, Hauptmarkt 1, 1. OG, Bürgersaal

Tagesordnung:
1. Allgemeine Regularien
2. Verschiedenes
2.1. Fortschreibung Nahverkehrsplan 2026 bis 2030
BRV/031/2026 Bauen
3. Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Informationen der Verwaltung
5. Beschlussfassung über die Einberufung der nächsten Sitzung

Sitzung des Kultur-, Sozial-, Sport- und Bildungsausschusses

am 5. November 2026, 16 Uhr, im Rathaus, Hauptmarkt 1, 2. OG, Lothar-Streit-Raum

Tagesordnung:
1. Allgemeine Regularien
2. Beschlussvorlagen zu Sachentscheidungen
2.1. Ideenwettbewerb Planitzer Markt – Umsetzung des Siegerentwurfs (2. Lesung)
BV/122/2026 Finanzen und Ordnung
3. Anfragen der Ausschussmitglieder
4. Informationen der Verwaltung
4.1. Sportausrüstungszuschüsse für Kaderathleten der Zwickauer Sportvereine
IV/030/2026 Finanzen und Ordnung
5. Beschlussfassung über die Einberufung der nächsten Sitzung

Weitere Informationen: www.zwickau.de/ratsinfo

Bekanntmachung zum Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025 („Bauturbo")

Der Stadtrat der Stadt Zwickau hat in seiner Sitzung am 24.09.2026 mit BV/103/2026 Folgendes beschlossen:

1. Der Stadtrat der Stadt Zwickau fasst den Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Anlage 1 „Kommunale Leitlinien und Kriterien im Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch".
2. Die Anlage 1 „Kommunale Leitlinien und Kriterien im Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch" ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlage 1 zur BV/103/2026
Kommunale Leitlinien und Kriterien im Zustimmungsverfahren nach § 36 a BauGB der Stadt Zwickau:

1. Präambel:

Die Leitlinien und Kriterien der Anlage 1 regeln die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Stadt Zwickau, welches für die Anwendung der §§ 31, 34 und 246e BauGB im Oktober 2025 neu eingeführt wurde. Dabei ist zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Ziel der Grundsätze sind die Konkretisierung für die praktische Anwendung der neuen Regelungen und die Erstellung eines Kriterienkataloges.
Bei der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB für Genehmigungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB sind deshalb die im Punkt 3 der Anlage 1 aufgeführten Grundsätze/Leitlinien (nicht abschließend) zu beachten. Bei Nichteinhaltung wird die Zustimmung im Regelfall nicht erteilt.

2. Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde:

Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde bzgl. der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist, sich der Antragsteller in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet Anforderungen/Auflagen einzuhalten und ggfs. eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen bzw. durchführen zu lassen (§ 36a, Abs. 2 BauGB).
Den Antragstellern wird empfohlen, das Vorhaben mit Planunterlagen vor der Einreichung eines Antrages auf Vorbescheid oder eines Bauantrages mit dem Amt für Bauordnung und Denkmalschutz abzustimmen.

3. Kriterien/Leitlinien zur städtebaulichen Vereinbarkeit:

1. Das Vorhaben unterstützt die städtebauliche Entwicklung und entspricht den städtischen Entwicklungszielen, Konzepten und kommunalen Strategien (siehe auch www.zwickau.de/Bürger & Politik/Planungen & Konzepte).
2. Die Erschließung des Vorhabens ist zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhanden oder ist durch den Vorhabenträger zu errichten und kann alternativ mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert werden.
3. Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, wird vor der Entscheidung über die Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Antragsteller erklärt sich bereit, diese durchzuführen bzw. zu unterstützen und zu finanzieren.
4. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich etwaige weitere Maßnahmen (Bedingungen oder Auflagen in Baugenehmigung und/oder Vereinbarung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange (bspw.

Klimaanpassungsmaßnahmen, Begrünungen und Ausgleichsmaßnahmen etc.) umzusetzen.

5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, nach Erteilung der rechtskräftigen Baugenehmigung das Vorhaben innerhalb von drei Jahren fertiggestellt zu haben, da die Baugenehmigung nicht verlängert wird.
6. Die Zustimmung für Wohnungen in Gewerbe- oder Industriegebieten ist ausgeschlossen. Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber gilt die ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung.
7. Bei der Neuerrichtung und Erweiterung von Wohngebäuden ist § 17 der Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) einzuhalten.
8. Das Vorhaben sieht eine Erhöhung um maximal ein zusätzliches Vollgeschoss vor. Dabei darf die festgesetzte Höhe oder die Höhe der umgebenden Bebauung allenfalls um bis zu 3,5 Meter überschritten werden, wenn dadurch keine negative Vorbildwirkung entsteht. Stichtag ist dabei die Situation am 30.10.2025 (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30.10.2025).
9. Innenhofbebauungen bzw. Bebauung in zweiter Reihe sind nur dann möglich, wenn bereits eine gewisse Vorprägung besteht (mindestens zwei prägende Gebäude Stichtag: 30.10.2025).
10. Das Vorhaben entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und stellt eine logische Fortsetzung oder Arrondierung einer bestehenden Bebauung dar. Als Orientierung dienen dabei der FNP-Entwurf mit Stand Februar 2013 sowie der vom Stadtrat am 30.11.2023 beschlossenen Vorlage „Neue Wohnungsbaustandorte für Flächennutzungsplan (FNP), BV/175/2023.

4. Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Stadtrat bzw. Ausschüssen i. Z. m. § 36a BauGB, Zustimmung der Gemeinde:

Nach § 36a Abs. 1 BauGB wird für die Anwendung der Befreiungs- und Abweichungstatbestände der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten (vier Monaten bei Öffentlichkeitsbeteiligungen) gesetzlich vorgeschrieben.
Die Zuständigkeit innerhalb der Gemeinde für diese Zustimmung regelt das BauGB nicht, sondern verweist auf die einschlägige Gemeindeordnung des jeweiligen Bundeslandes (Freistaat Sachsen § 28 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung).
Aufgrund der unterschiedlichen Fallkonstellationen ergibt sich die Zuständigkeit zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Abs. 1 BauGB wie folgt:

§ 31, Abs. 3 BauGB (Befreiung Festsetzungen Bebauungsplan) und § 34 Abs. 3a und 3b BauGB (Einfügungsgebot Bestand und Neuerrichtung):

Für Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a und 3b BauGB wird die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB selbst zu erteilen. Die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde obliegt jetzt schon als laufendendes Geschäft der Verwaltung. Der Bau- und Verkehrsausschuss wird über das Ergebnis im nicht öffentlichen Teil der Sitzung informiert. Bei umwelt- oder stadtentwicklungsrelevanten Sachverhalten wird auch der Wirtschafts-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss informiert. Personenbezogene Daten (z. B. Name des Antragstellers oder Name des Grundstückseigentümers) werden dabei nicht genannt.

§ 246e BauGB:

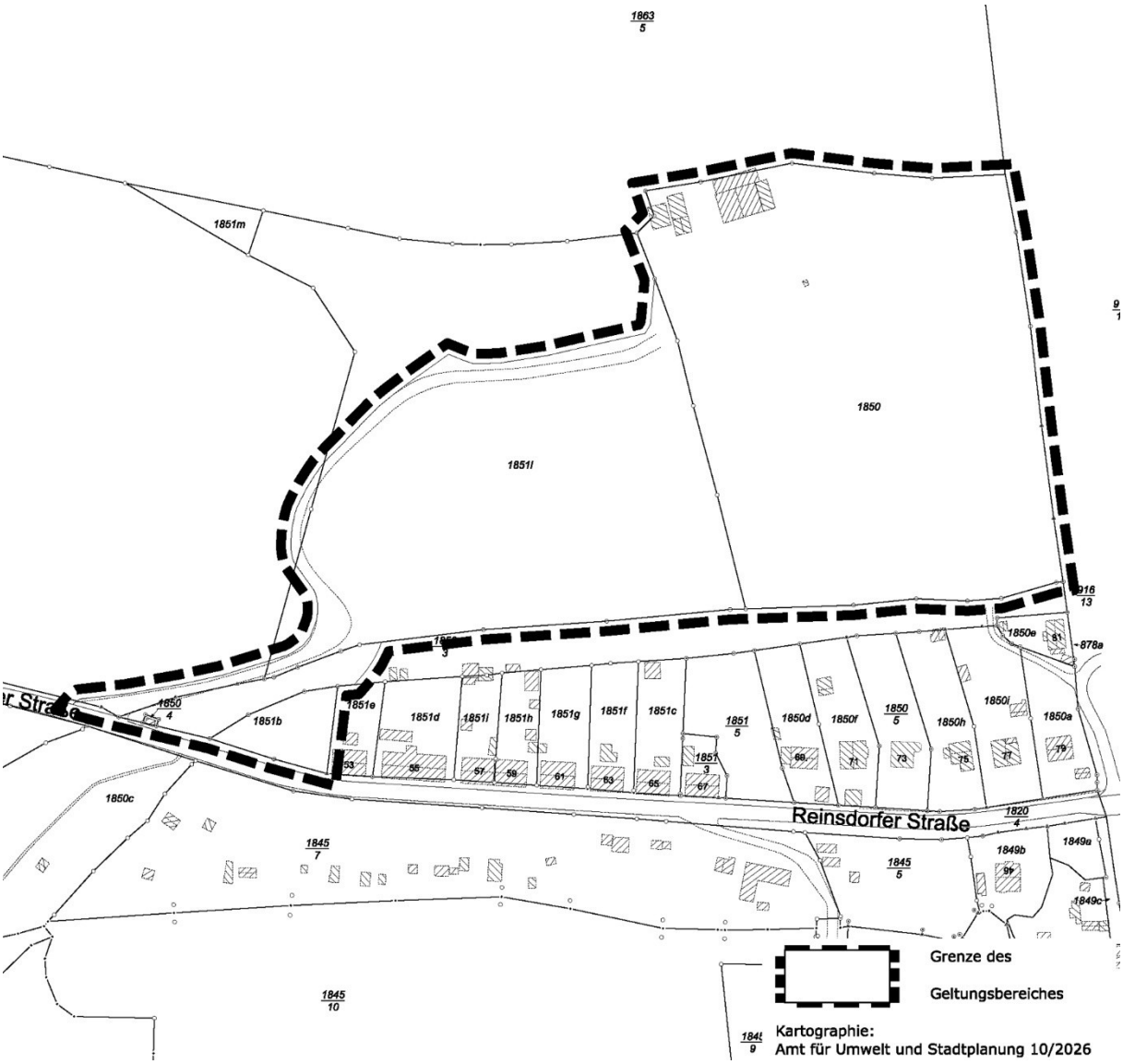
Nach § 246e Abs. 3 BauGB können im planungsrechtlichen Außenbereich Wohnzwecken dienende Gebäude errichtet werden, wenn dies u. a. unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und keine zusätzlichen erheblichen

Umweltauswirkungen vorliegen. Vor Einführung des Bauturbos war die bauplanungsrechtliche Zustimmung nur mittels einer verbindlichen Bauleitplanung oder einer städtebaulichen Satzung (z. B. Ergänzungssatzung nach BauGB) mit Stadtratsbeschluss möglich.
In Kenntnis und unter Beachtung der oben genannten Fristen für die Zustimmung oder Ablehnung der Gemeinde beschließt der Bau- und Verkehrsausschuss – als Gremium des Stadtrates – auf Grundlage einer Beschlussvorlage der Verwaltung die Zustimmung oder Ablehnung. Nur bei umwelt- oder stadtentwicklungsrelevanten Sachverhalten wird zusätzlich der Wirtschafts-, Umwelt und Stadtentwicklungsausschuss beteiligt.
Bei einem Standort innerhalb der Zuständigkeit eines Ortschaftsrates wird dieser generell seitens der Verwaltung im Vorfeld ohne eine Vorlage beteiligt.

Zwickau, den 20.10.2026

Constance Arndt
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau



Das Landratsamt Zwickau, Amt für Kreisentwicklung, Bauaufsicht und Denkmalschutz hat den vom Stadtrat der Stadt Zwickau am 30.05.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossenen **Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet Zwickau zwischen Reinsdorfer Straße und Golfplatz, Wohnungsbau,** aufgestellt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB), mit Bescheid vom 17.12.2024, AZ: 1460-621.41.02099/29, aufgrund von § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.
Maßgebend sind der Teil A – Planzeichnung und der Teil B – textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 117 in der Fassung vom 10.04.2024.
Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung, die zusammenfassende Erklärung sowie die auf der Planzeichnung genannte DIN-Norm (DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum/Ausgabe Dezember 2014) werden ab

dem Tag dieser Bekanntmachung in der Stadtverwaltung Zwickau, Amt für Umwelt und Stadtplanung, 4. Obergeschoss, Mariengäßchen 2, 08056 Zwickau, während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Zusätzlich ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen unter https://buergerbeteiligung.sachsen.de sowie auf der Internetseite der Stadt Zwickau unter www.zwickau.de elektronisch abrufbar.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche erlöschen, wenn die Entschädigungsleistung nicht innerhalb von drei Kalenderjahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt worden ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder aber ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist.
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat.
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
   a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
   b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach den Nummern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist jedermann die Verletzung geltend machen.
Sätze 1 bis 3 sind nur anzuwenden, wenn bei der Bekanntmachung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist.

Zwickau, den 20.10.2026

Constance Arndt
Oberbürgermeisterin

Impressum

Herausgeber: Stadt Zwickau, Oberbürgermeisterin Constance Arndt, Hauptmarkt 1, 08056 Zwickau
Verantwortlich: Mathias Merz, Leiter des Presse- und Oberbürgermeisterbüros
Redaktion: Dirk Häuser, Telefon 0375 831812; Heike Reinke, Telefon 0375 831820
E-Mail: Pressebuero@zwickau.de, Internet: www.zwickau.de/amtsblatt