

NIEDERSCHRIFT

über die 2. Sitzung **des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung** der
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz

am Donnerstag, dem 18.06.2026,

im Kiezkeller der Kulturhalle "Hahnekiez" in Schlitz

Legislaturperiode 2026 - 2031

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 19:40 Uhr

Bau- und Siedlungsausschuss:

Mühling, Ulrich, Ausschussvorsitzender
Alles, Kevin, stv. Mitglied
Cwyl, Christoph, Ausschussmitglied
Eifert, Dirk, Ausschussmitglied
Jöckel, Caroline, Ausschussmitglied
Landgraf, Thomas, Ausschussmitglied
Schaaf, Walter, Ausschussmitglied

Magistrat:

Siemon, Heiko, Bürgermeister
Kreuzer, Willy, Erster Stadtrat
Döring, Frank, Stadtrat
Holzapfel, Ulrich, Stadtrat

Schriftführer:

Wedler, Martin, Schriftführer

Gäste:

Dr. Marxsen, Jürgen (Stadtverordneter)

Nicht anwesend:

Göldner, Jens, stv. Ausschussvorsitzender

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.05.2026
2. Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36 a BauGB im Rahmen des sogenannten Bau-Turbo
hier: Übertragung auf den Magistrat gemäß § 50 Abs. 1 HGO
VL-43/XIII
3. Bauleitplanung der Stadt Schlitz;
Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung Teilfläche Nord", Stadtteil Fraurombach
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB
VL-59/XIII
4. Sachstandsbericht ISEK

Ausschussvorsitzender Ulrich Mühling begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde, und der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung beschlussfähig ist.

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.05.2026

Beschluss:

Gegen Form und Inhalt der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung vom 18.05.2026 werden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt somit als genehmigt.

Abstimmung: 6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

2. Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36 a BauGB im Rahmen des sogenannten Bau-Turbo hier: Übertragung auf den Magistrat gemäß § 50 Abs. 1 HGO

Bürgermeister Heiko Siemon erläutert die Beschlussvorlage.

Er geht hierbei insbesondere noch einmal auf die Intention des Bundesgesetzgebers für den Bau-Turbo, die „Leitplanken“ für eine Zustimmung der Stadt sowie die Auswirkungen in der Praxis ein.

Durch die Neueinführung des § 246 e BauGB sei nunmehr, befristet bis zum 31.12.2030, auch eine Wohnbebauung ohne Bebauungsplan möglich, sofern die tatbestandlichen Voraussetzungen dieses Paragraphen erfüllt sind.

Er teilt mit, dass man die „Leitplanke“ Ziffer 2 a) noch einmal geändert habe und diese nunmehr folgenden Wortlaut hat:

„Die Zustimmung wird auf Vorhaben innerhalb der im jeweils rechtswirksamen Flächennutzungsplan als vorhandene oder geplante Siedlungsfläche (Wohn- oder Mischbaufläche) dargestellten Fläche begrenzt. Die Anwendung des Bau-Turbo im Außenbereich ist nur für Vorhaben zulässig, die im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Bereichen stehen. Dieser ist regelmäßig bei Entfernungen über 100 m zu verneinen.“

Ausschussmitglied Caroline Jöckel (BLS) stellt den Änderungsantrag, die Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung in dringenden Fällen auf den Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung zu übertragen.

Bürgermeister Heiko Siemon erklärt, warum dieser Änderungsantrag nicht praktikabel sei.

Da der Änderungsantrag der BLS-Fraktion auf Nachfragen des Ausschussvorsitzenden aufrechterhalten wird, lässt er über diesen abstimmen.

Das Abstimmungsergebnis lautet: 1 Ja-Stimme, 1 Stimmenthaltung, 5 Nein-Stimmen.
Damit ist der Änderungsantrag abgelehnt.

Anschließend lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag laut Beschlussvorlage einschließlich der textlichen Änderung Ziffer 2 a) abstimmen und der Aus-

schuss für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung somit folgenden

Beschluss:

1. Die Befugnis zur Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36 a BauGB in Verbindung mit den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b und 246 e BauGB wird gemäß § 50 Abs. 1 HGO auf den Magistrat übertragen.

2. Die Zustimmung der Stadt Schlitz nach § 36 a BauGB für Wohnbauvorhaben nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 b und 246 e BauGB kann nur erteilt werden, sofern die nachfolgenden „Städtebaulichen Leitplanken“ erfüllt sind:

a) Die Zustimmung wird auf Vorhaben innerhalb der im jeweils rechtswirksamen Flächennutzungsplan als vorhandene oder geplante Siedlungsfläche (Wohn- oder Mischbaufläche) dargestellten Fläche begrenzt.

Die Anwendung des Bau-Turbo im Außenbereich ist nur für Vorhaben zulässig, die im räumlichen Zusammenhang mit bebauten Bereichen stehen. Dieser ist regelmäßig bei Entfernungen über 100 m zu verneinen.

b) Die Zustimmung von Wohnbauvorhaben in Gewerbe- oder Industriegebieten ist ausgeschlossen.

c) Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung) in der jeweils gültigen Fassung werden durch das Vorhaben eingehalten. Für Vorhaben außerhalb von Bebauungsplänen ermittelt sich der Baugebietstyp anhand der unmittelbaren umgebenden Bebauung.

d) Die unmittelbare Erschließung des Vorhabens ist zum Zeitpunkt der Antragstellung vorhanden bzw. es darf der Stadt durch das Vorhaben keine Erschließungslast entstehen. Eine notwendige Errichtung bzw. der Ausbau einer mittelbaren oder unmittelbaren öffentlichen Erschließung führen zu einer Ablehnung des Vorhabens.

e) Durch das Vorhaben dürfen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu erwarten sein.

f) Auf Flächen, die nach anderen Gesetzen geschützt sind (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Waldflächen, Überschwemmungsgebiete sowie Flächen mit geschützten Landschaftsbestandteilen i. S. d. § 29 BNatSchG) findet der Bau-Turbo keine Anwendung.

g) Der Bau-Turbo findet keine Anwendung auf Flächen, die der Freiraum- und Grünversorgung (Parks, Spiel- u. Sportplätze) dienen.

h) Die städtebauliche Zustimmung erfolgt nicht für Vorhaben, die sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befinden und der künftigen Planung entgegenstehen könnten oder für Bereiche, für die in absehbarer Zeit ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll.

3. Der Magistrat berichtet dem Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung jährlich über die Anwendung des Bau-Turbo.

Abstimmung:

6 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 1 Stimmenthaltung(en)

3. Bauleitplanung der Stadt Schlitz:**Änderungsplan Nr. 4 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung Teilfläche Nord", Stadtteil Fraurombach
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

Bürgermeister Heiko Siemon erläutert die Beschlussvorlage.

Er macht noch einmal deutlich, dass mit dem Aufstellungsbeschluss lediglich die Aufstellung der Bebauungsplanänderung angestoßen wird und die Detailfragen bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt etc. im sich anschließenden Bauleitverfahren behandelt werden.

Hier wird der Ausschuss im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wieder mit einbezogen.

Der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Stadt- und Dorfentwicklung empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden

Beschluss:

(1) Gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach – 1. Erweiterung Teilfläche Nord“, Stadtteil Fraurombach beschlossen.

(2) Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Die Öffentlichkeit kann sich in der Stadtverwaltung Schlitz über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern. Die Bekanntmachung hierzu erfolgt separat.

(3) Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, um auf der Parzelle 37/2 eine Bauschuttrecyclinganlage errichten zu können.

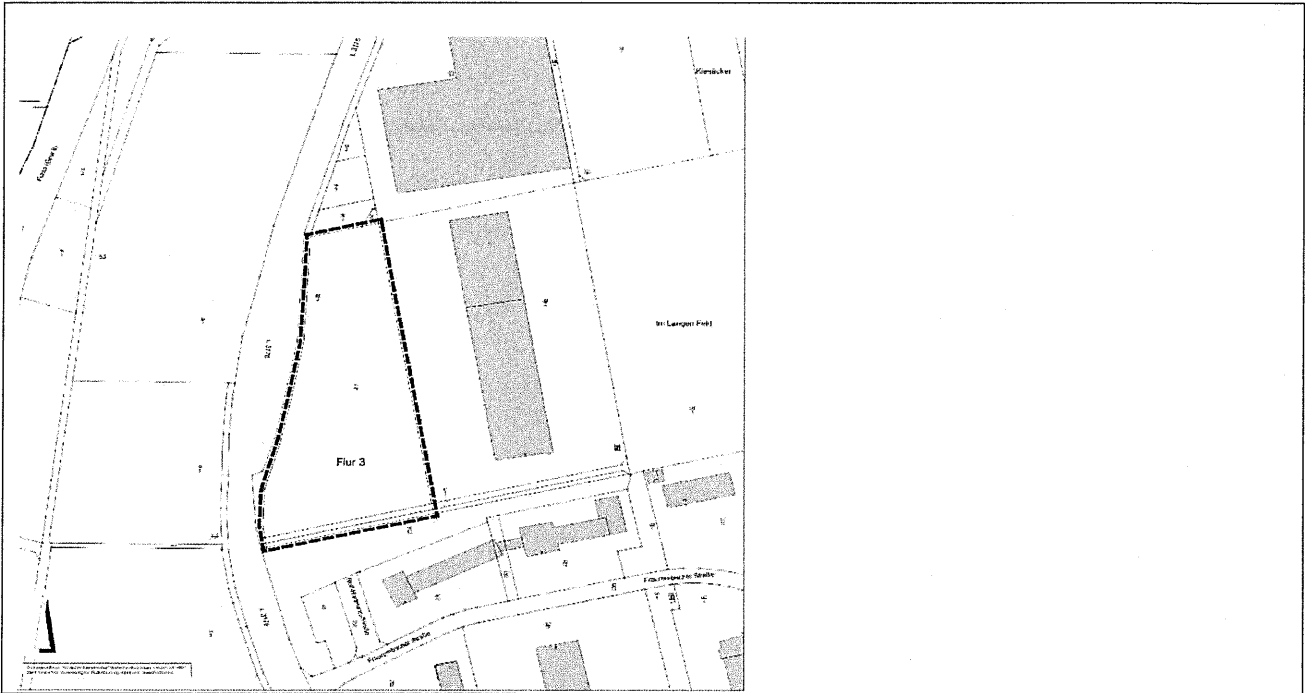
Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden vom Grundsatz her beibehalten und nur in Teilen an die neue Nutzung angepasst.

Aufgrund des bestehenden Baurechts und der aktuellen Nutzung und baulichen Anlagen im und angrenzend zum Vorhaben kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden.

(4) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fraurombach:

Flur 3 Flurstücke Nr. 37/2, 87/1 tlw. und 116/1 tlw.



(5) Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Erörterung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. mit 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gegeben.

(6) Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine überschlägige Vorprüfung gemäß § 7 UVPG wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit ist gemäß § 13 a (1) Satz 4 BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zulässig.

(7) Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind einzuleiten.

Abstimmung: 7 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)

4. Sachstandsbericht ISEK

Bürgermeister Heiko Siemon gibt einen kurzen Sachstandsbericht.

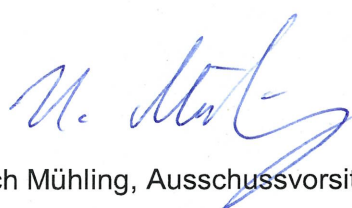
Er gibt hierbei noch einmal bekannt, dass es noch keine neuen Förderüberlegungen seitens des Magistrats gäbe, sondern man erst die angefangenen Projekte abschließen möchte.

Sowohl mit der Gestaltung der Freifläche als auch mit der Sanierung des Gebäudes K läge man derzeit sowohl im Bauzeitenplan als auch im Kostenrahmen.

Für die Richtigkeit:



Martin Wedler, Schriftführer



Ulrich Mühling, Ausschussvorsitzender