GEMEINDE CALLENBERG
Landkreis Zwickau

Callenberg, 10.11.2026

E I N L A D U N G

(§ 36 Abs. 3 SächsGemO)

Zu der am **Dienstag, dem 17.11.2026, 19:00 Uhr**
Rathaus Callenberg, Rathausstraße 40,
OT Falken, 09337 Callenberg

stattfindenden

- öffentlichen -

10. Sitzung des Gemeinderats im Jahr 2026

wird hiermit herzlich eingeladen.

T A G E S O R D N U N G

ö f f e n t l i c h e r T e i l ab 19:00 Uhr

TOP 1: Feststellen der ordnungsgemäßen Einberufung der Sitzung,
Feststellen der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit,
Feststellen der Tagesordnung

TOP 2: Bestätigung Protokoll vom 01.09.2026

TOP 3: Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bauturbo" in der Gemeinde Callenberg
Beschluss 62/2026

TOP 4: Einwohnerfragestunde (max. 30 min.)

TOP 5: Sonstiges/ Informationen der Verwaltung

TOP 6: Anfragen der Gemeinderäte

Alle Bürgerinnen und Bürger sind recht herzlich eingeladen!

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Röthig
Bürgermeister



GEMEINDE CALLENBERG

Beschluss des Gemeinderats

Gegenstand:	Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bauturbo" in der Gemeinde Callenberg								
gesetzliche Grundlage:	§ 28 SächsGemO, §§ 10, 34 BauGB								
Beschluss-Nr.: 62/2026	☒ Öffentlich ☐ Nichtöffentlich					Sitzungsdatum: 17.11.2026			

1. Vorberatung/ Lesung:	Datum	Abstimmung				Ergebnis			
		an-wesend	Ja	Nein	Ent-haltung	ange-nommen	abge-lehnt	ver-ändert	abge-wiesen
Verwaltungs- und Sozialausschuss	17.11.2026					☐	☐	☐	☐
Technischer Ausschuss	17.11.2026					☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	17.11.2026					☐	☐	☐	☐
						☐	☐	☐	☐

Bereits gefasste Beschlüsse:

Aufzuhebende Beschlüsse:

2. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die befristeten Sonderregelungen nach § 246e BauGB ("Bauturbo") sind grundsätzlich anzuwenden, um die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Callenberg zu erleichtern und zu beschleunigen.

2. Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB die Zustimmung zur Anwendung des § 246 e BauGB zu erteilen sowie diese Zustimmung mit städtebaulichen Verträgen zu verknüpfen, sofern dies zur Sicherung der kommunalen Entwicklungsziele erforderlich ist.

3. Die Anwendung erfolgt unter der Maßgabe, dass die mit der Vorbereitung und Umsetzung des jeweiligen Projekts verbundenen Anforderungen vertraglich abgesichert vom jeweiligen Investor übernommen werden.

4. Dem Gemeinderat bleibt die Genehmigung der betreffenden städtebaulichen Verträge vorbehalten. Der Gemeinderat behält sich vor, in begründeten Einzelfällen die Zustimmung zu versagen, wenn das jeweilige Vorhaben den strategischen Zielen der Stadtentwicklung widerspricht.

3. Haushaltsmittel: (vom Fachamt auszufüllen)

Nachzuweisen unter Produktsachkonto:

Einnahmen:
Ausgaben:
Haushalts-Ansatz:
noch verfügbar: Datum:

3.1 Finanzierung:

A: ☐ im Rahmen der Haushaltssatzung ☐ überplanmäßig
B: ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ außerplanmäßig
C: ☐ im Rahmen der vorl. Haushaltsführung ☐
D: ☐ Nachtragssatzung notwendig
E: ☐ steuerlich relevant

Deckungsvorschlag (= bei C, D und bei überplanmäßig, außerplanmäßig anzugeben!):

☐ Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
☐ Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
☐ zusätzliche Rücklagenentnahme:

.....

Daniel Röthig
Bürgermeister

3.2 Folgekosten:

☐ Folgekosten entstehen nicht ☐ Folgekosten wurden eingestellt

☐ Folgekosten sind einzustellen

voraussichtliche Höhe für

- das laufende Haushaltsjahr:
- ein Folgejahr:

Folgekosten ermittelt von:

3.3 Bestätigung durch Kämmerei:

Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

4. Eingereicht durch:

☒ Bürgermeister ☐ Haupt-/Ordnungsamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Bauhof

zuständiger Bereichsleiter

5. Beschluss-fassung:

Abstimmung				Ergebnis			
anwesend	Ja	Nein	Enthaltung	angenommen	abgelehnt	verändert	abgewiesen
				☐	☐	☐	☐
davon befangen:							

6. Begründung:

1. Anlass und rechtlicher Hintergrund:
Mit der Einführung des § 246e BauGB hat der Gesetzgeber bis zum 31.12.2030 eine Experimentierklausel geschaffen, die es Kommunen ermöglicht, flexibel von planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, um Wohnbauvorhaben spürbar zu erleichtern (daher der Begriff „Bauturbo“).
Dabei kann bei Vorhaben im Außenbereich oder bei Abweichungen von bestehenden Bebauungsplänen, die der Schaffung von Wohnraum dienen, ein aufwendiges Bebauungsplanerfordernis umgangen werden. Die erforderliche planungsrechtliche Abwägung wird stattdessen faktisch durch die Prüfung im Zustimmungserfahren (§ 36a BauGB) in Kombination mit Regelungen in städtebaulichen Verträgen ersetzt.

Die gesetzliche Regelung gilt für alle Wohnungsbauvorhaben und setzt temporär Bestimmungen des BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Die grundsätzlich normierten Selbstverwaltungsrechte der Gemeinde Callenberg (kommunale Planungshoheit), alle landesrechtlichen Vorschriften (insbesondere das gesamte Bauordnungsrecht nebst untergesetzlicher Normung), Fachrechte (wie Natur- und Immissionsschutzrecht) sowie europarechtliche Bestimmungen bleiben hiervon unberührt und gelten unverändert fort.

Entsprechend dieser Sonderregel kann im Baugenehmigungsverfahren für die bezeichneten Vorhaben letztlich von allen Vorschriften des BauGB sowie der BauNVO abgewichen werden, insbesondere von:
- dem Einfügegebot im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (bezogen auf Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche)
- dem Erfordernis einer gesicherten Erschließung
- der Baugebietstypik nach BauNVO (z. B. Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet)
- allen Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans
- dem Grundsatz des Freihaltens des Außenbereichs

2. Erforderlichkeit und Mehrwert für die Gemeinde Callenberg:
Von diesen gesetzlichen Möglichkeiten kann Gebrauch gemacht werden, wenn der Gemeinderat der Gemeinde Callenberg die entsprechende Zustimmung erteilt.

Daniel Röthig
Bürgermeister

Die Gemeinde Callenberg steht vor der ständigen Herausforderung, sich im regionalen Wettbewerb um Einwohner, Fachkräfte und zukunftsfähige Investitionen zu behaupten. Auch wenn die Wohnraumsituation im ländlichen Raum differenziert zu betrachten ist, besteht in Callenberg ein anhaltender und zunehmender Bedarf an:
a) Modernem und bezahlbarem Wohnraum
b) Altersgerechten Wohnformen
c) Qualitativ hochwertigen Neubauprojekten
d) Gezielter Nachverdichtung und der Revitalisierung vorhandener Flächen

3. Signalwirkung und kommunale Handlungsspielräume:
Die grundsätzliche Befürwortung und Anwendung des „Bauturbos“ setzt für Callenberg ein bewusstes und positives Signal: Die Gemeinde präsentiert sich als investorenfreundlicher und lösungsorientierter Standort, der bereit ist, neue Wege zu gehen und Verwaltungsverfahren pragmatisch zu gestalten.
Dies trägt dazu bei, bislang aufgrund von Planungshemmnissen nicht realisierte Projekte zu aktivieren und die Planungssicherheit für Investoren maßgeblich zu erhöhen.

Die Gemeinde Callenberg gewinnt dadurch wertvollen Handlungsspielraum, ohne dabei ihre kommunale Planungshoheit aufzugeben. Gleichzeitig wird gegenüber potenziellen Investoren und Bauwilligen deutlich gemacht, dass Callenberg bereit ist, Vorhaben konstruktiv, partnerschaftlich und flexibel zu begleiten.

Dem Gemeinderat der Gemeinde Callenberg wird empfohlen, der dargestellten Beschlussvorlage zur Anwendung des § 246e BauGB zuzustimmen.

7. ausgereichte Unterlagen / Anlagen:
Anlage 1 - Rechtsgrundlagen
Anlage 2 - Erläuterung Gesetz zum Bauturbo

8. bearbeitet von: Cornelia Nette **am:** 30.10.2026

9. Ausfertigung des Beschlusses nach der Sitzung:

Datum

Unterschrift des Schriftführers

Daniel Röthig
Bürgermeister