

Leitlinie und Prüfkriterien für Coswig (Anhalt) zur Anwendung des „Bau-Turbo“

Nachstehend die für Coswig (Anhalt) konkretisierten Kriterien zur Prüfung von Vorhaben nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a **Nr. 1 Buchstabe b) und c) Nr. 2 und Nr. 3** und Abs. 3b, 36a sowie § 246e BauGB.

1.1 Primärer Wohnzweck erforderlich

Der „Bau-Turbo“ ist ausschließlich anwendbar auf:

- Neubauten zu Wohnzwecken
- Erweiterungen oder Änderungen bestehender Wohngebäude, wenn zusätzlicher Wohnraum entsteht
- Nutzungsänderungen zugunsten von Wohnzwecken

Untergeordnete, nicht störende Nutzungen (z. B. Atelier, Büro) sind zulässig, sofern der **Wohnzweck überwiegt**.

Nicht umfasst sind:

- Wohnformen ohne dauerhafte Wohnnutzung
- Ferienhäuser
- touristische Vermietungen
- Wochenendhäuser

1.2 Einhaltung regionalplanerischer und raumordnerischer Ziele

Auch unter Anwendung des „Bau-Turbo“ gelten:

- Ziele des Regionalen Entwicklungsplans
- Grundsätze der Raumordnung
- Vorrang- und Schutzgebiete
- Festsetzungen des Flächennutzungsplans

Ein Vorhaben ist unzulässig, wenn es raumbedeutsam ist und Zielen der Raumordnung widerspricht (z. B. Wald- oder Landschaftsschutz).

1.3 Bereiche in Coswig (Anhalt), in denen der „Bau-Turbo“ ausgeschlossen ist

Die Stadt Coswig (Anhalt) schließt die Anwendung grundsätzlich aus auf:

- parkähnliche Flächen, die der Öffentlichkeit zur Erholung dienen
- Kinderspielplätze
- Schutzgebiete jeglicher Art (Natur- und Landschaftsschutz)
- alternativlose Ausgleichs- oder Ökokonto-Flächen

Diese Flächen erfüllen wesentliche ökologische, klimatische und soziale Funktionen.

1.4 Keine Anwendung in Gewerbegebieten

Gewerbegebiete dienen der gewerblichen Nutzung.
Aufgrund

- typischer Nutzungskonflikte (Lärm, Verkehr),
- der Knappheit von Gewerbeflächen und
- der städtebaulichen Zweckbindung

wird Wohnbebauung nach dem „Bau-Turbo“ dort grundsätzlich nicht zugelassen.

1.5 Anforderungen im Innen- und Außenbereich

Innenbereich (§ 34 BauGB)

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der

- Gebäudehöhe,
- Bauweise,
- Kubatur und
- Erschließung

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Siedlungsnaher Außenbereich (§ 246e Abs. 3 BauGB)

Zulässig nur, wenn

- ein räumlicher Zusammenhang mit bebauten Bereichen besteht,

- der Abstand zum Siedlungsrand unter 100 m liegt,
- keine räumlichen Trennwirkungen bestehen (Waldgürtel, Bahnlinien, breite Freiflächen etc.),
- das Vorhaben eine organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellt und
- keine Splittersiedlung entsteht.

1.6 Besonders sensitive Bereiche

Nicht zulässig ~~bzw. nur nach sehr strenger Prüfung~~

- Bereiche im Korridor des Elberadwegs,
- Überschwemmungsgebiete sowie
- Bereiche in der Nähe von Natura-2000-Gebieten (z. B. Biosphärenreservat Mittelelbe).

1.7 Landwirtschaftliche Flächen

Anwendung nur, wenn

- unmittelbarer Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche besteht oder
- keine Zersiedelung ausgelöst wird.

1.8 Erschließung

Ein Vorhaben nach „Bau-Turbo“ ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist:

- Verkehrserschließung
- Wasser
- Löschwasser
- Abwasser
- Stromversorgung

1.9 Umweltprüfung / Nachweise

Die Antragsteller müssen nachweisen,

- ob zusätzliche Umweltauswirkungen entstehen,
- ob eine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich ist und
- die Beteiligung der Öffentlichkeit (falls durch Verwaltung gefordert).

Die Stadt Coswig (Anhalt) prüft die Unterlagen, ist jedoch nicht primäre Untersuchungsstelle.

1.10 Städtebauliche Verträge

Die Stadt Coswig (Anhalt) behält sich vor, in geeigneten Fällen städtebauliche Verträge abzuschließen, **sie sind durch den Stadtrat zu beschließen.**
Der Stadtrat wird informiert.

In städtebaulichen Verträgen können u. a. geregelt werden:

- Beteiligung an Infrastrukturkosten
- Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
- Stellplatzkonzepte
- Regenwasserrückhaltung
- Löschwasser
- Gebäudehöhe
- Bauweise
- Kubatur
- Erschließung

2. Zuständigkeitsregelungen

2.1 Stadtrat

- **Entscheidung bei grundsätzlicher Bedeutung und besonderem öffentlichen Interesse**

2.2 Bau- und Ordnungsausschuss

- Entscheidung im Rahmen der Zuständigkeiten gemäß § 6 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) insbesondere:
 - Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 36 (1) BauGB
- darüber hinaus Entscheidung bei Vorhaben:
 - mit besonderer städtebaulicher Bedeutung
 - bei Abweichungen von den Grundzügen der Planung
 - bei erheblichen Auswirkungen auf das Umfeld

2.3 Bürgermeister

- ist zuständig für die ihm vom Stadtrat gemäß § 9 der Hauptsatzung der Stadt Coswig (Anhalt) übertragenen Befugnisse der laufende Verwaltung gemäß § 66 Abs. 1 KVG LSA.
 - hierzu zählen im Zusammenhang mit dem „Bau-Turbo“ insbesondere:
 - die Erteilung / Versagung des gemeindlichen Einvernehmens
 - die Zustimmung / Ablehnung nach:
 - § 31 Abs. 3 BauGB
 - § 34 Abs. 3a Nr. 1 Buchstaben b) und c) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB
 - § 34 Abs. 3b BauGB
 - § 36a BauGB
 - sowie 246e BauGB
 - die Entscheidung in Fällen:
 - einfacher und untergeordneter Bedeutung
 - ohne wesentliche städtebauliche Auswirkungen
 - im Einklang mit den Grundzügen der Planung
 - im Rahmen seiner Organisationshoheit regelt er eigenverantwortlich die Abläufe im Amt für Stadtentwicklung, Sicherheit und Kultur in Hinblick auf:
 - fachliche Prüfung
 - Entscheidungsvorbereitung
 - städtebauliche Bewertung
 - Prüfung der Umweltbelange (Verweis auf Landkreis)
 - Durchführung der Beteiligung (durch Vorhabenträger)
 - Die Anhörung der Ortschaften Ortschaftsräte in Fällen des § 84 Abs. 2 KVG LSA .
 - Dokumentation und Aktenführung
 - technische und rechtliche Bewertung
 - Prüfung der Einfügung
 - Vorbereitung von Auflagen und Verträgen
 - Monitoring (Überwachung von Abweichungen)
 - Einhaltung gesetzlicher Fristen und insbesondere § 36 Abs. 2 BauGB (3-Monats-Frist)
-

3. Zweck der Leitlinie

Diese Leitlinie dient:

- der rechtssicheren Anwendung des „Bau-Turbo“
- der Wahrung der kommunalen Planungshoheit
- der schnellen und fachlich begründeten Entscheidung
- dem Schutz vor Zustimmungsfiktionen
- der nachhaltigen Stadtentwicklung
- der Gleichbehandlung aller Antragstellenden

Diese Leitlinie wurde durch den Stadtrat Coswig (Anhalt) am 04.06.2026 beschlossen (BV 226/2026).

ENTWURF