



Stadt Coswig (Anhalt)

| Beschluss öffentlich | | Vorlage-Nr: COS-BV-226/2026 | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|--|---------------------|-----------|----------|------------|
| | | Aktenzeichen: miau | Datum: 23.03.2026 | | | | |
| | | Einreicher: Bürgermeister | Verfasser: Amt für Stadtentwicklung, Sicherheit und Kultur | | | | |
| Betreff: Leitlinie Baturbo | | | | | | | |
| Beratungsfolge | | Mitglieder | | Abstimmungsergebnis | | | |
| | | S o I I | Anwesend | Mitw.- verbot | Dafür | Dagegen | Enthaltung |
| 12.05.2026 | Bau- und Ordnungsausschuss | 9 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Mit Änderungen zur Beschlussfassung in den Stadtrat verwiesen | | | | | |
| 04.06.2026 | Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) | 28 | 25 | 0 | 21 | 0 | 4 |

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

die im Anhang befindliche Leitlinie „BauTurbo“.

Beschlussbegründung:

Mit der Verabschiedung des *Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung* durch den Deutschen Bundestag am 9. Oktober 2025 und dem Inkrafttreten am 30. Oktober 2025 wurden neue Instrumente geschaffen, um Wohnungsbauvorhaben schneller und unbürokratischer zu ermöglichen. Die darin enthaltenen Regelungen – insbesondere die §§ **31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 36a sowie 246e BauGB** – werden bundesweit als „**BauTurbo**“ bezeichnet.

Diese gesetzlichen Neuerungen erweitern die Möglichkeiten zur Befreiung und Abweichung vom geltenden Planungsrecht erheblich und erlauben unter bestimmten Bedingungen sogar eine Ersetzung eines Bauleitplanverfahrens durch Einzelvorhabenzulassungen. Damit steigt zugleich die Verantwortung der Kommunen, ihre Planungshoheit zu sichern und klare, nachvollziehbare Kriterien für die örtliche Anwendung dieser Normen festzulegen.

Um **Willkür auszuschließen, Transparenz zu gewährleisten** und eine **gleichbehandelte, rechtssichere Entscheidungspraxis** sicherzustellen, hat die Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) die vorliegende **Leitlinie zur Anwendung des BauTurbo** erarbeitet.

Die Leitlinie erläutert Coswigspezifische Prüfkriterien und legt verbindlich fest,

- **unter welchen Voraussetzungen der BauTurbo angewendet werden darf,**
- **welche Ausschlussflächen bestehen,**
- **welche städtebaulichen, planungsrechtlichen und umweltbezogenen Anforderungen gelten,**
- **welche Zuständigkeiten und Verwaltungsabläufe einzuhalten sind.**

Besonders begründungsrelevant ist, dass der BauTurbo **nur dann** zur Anwendung kommen soll, wenn bestehende Regelinstrumente – wie eine Befreiung nach § 31 BauGB oder der reguläre Zulassungstatbestand des § 34 BauGB – **nicht ausreichen**. Damit wird verhindert, dass der BauTurbo zu einem Aushebelungs- oder Beschleunigungsinstrument ohne fachliche Notwendigkeit verkommt.

Zudem definiert die Leitlinie Bereiche, in denen der BauTurbo **grundsätzlich ausgeschlossen** ist (z. B. parkähnliche Flächen, Schutzgebiete, Ökokontoflächen, Gewerbegebiete), um **Natur-, Landschafts- und städtebauliche Funktionen** dauerhaft zu sichern.

Durch die Festlegung dieser klaren Kriterien wird für Bürgerinnen und Bürger, Investoren und Verwaltung transparent, **nach welchen Maßstäben Wohnungsbauvorhaben geprüft, zugelassen oder abgelehnt werden**. Dies stärkt die Rechtssicherheit, beugt Streitfällen vor und ermöglicht eine **zügige Bearbeitung**, ohne die kommunale Planungshoheit zu schwächen.

Die Leitlinie dient daher

- der **geordneten städtebaulichen Entwicklung,**
- der **rechtssicheren Anwendung der neuen gesetzlichen Erleichterungen,**
- der **Gleichbehandlung aller Antragstellenden,**
- der **Beschleunigung der Verwaltungsprozesse,**
- sowie dem **Schutz vor ungewollten Zustimmungsfiktionen.**

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung die Beschlussfassung der Leitlinie zur Anwendung des BauTurbo in Coswig (Anhalt).

Finanzielle Auswirkungen:

JA: NEIN: X

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Anlagen

Leitlinie BauTurbo

Peter Nössler
Vorsitzender des Stadtrates

André Saage
Bürgermeister