

# **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

- 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.

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 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).