SPD - Fraktion Ahnatal

SPD-Fraktion Ahnatal, Thomas Dittrich-Mohrmann, Cottbusserstr. 15, 34292 Ahnatal

Ahnatal, 19.08.2026

Per Mail
Gemeindevertretung Ahnatal
z.Hd. Herrn Goldbach Vorsitzender der Gemeindevertretung

Sehr geehrter Herr Goldbach, sehr geehrte Damen und Herren,
die SPD-Fraktion reicht folgenden Antrag zur Sitzung der Gemeindevertretung am 03.09.2026 ein:

Verabschiedung von Leitlinien zur Umsetzung des Bauturbos für die Gemeinde Ahnatal

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt die folgenden Leitlininen zum Bauturbo **(§§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGb) für die Gemeinde Ahnatal**

Text:

Leitlinien „Bauturbo“ (§§ 31 Abs.3, 34 Abs. 3b, 36a, 246e BauGb) für die Gemeinde Ahnatal

1**. Zielsetzung und Leitbild**
Leitlinie:
Der Wohnungsbauturbo ist ein auf einen begrenzten Zeitraum befristetes Instrument zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum. Er ergänzt die kommunale Bauleitplanung, ersetzt sie jedoch nicht.
Begründung:
Die kommunale Planungshoheit soll gewahrt bleiben. Eine ungestörte Anwendung des Bauturbos könnte die langfristige Akzeptanz von Stadtentwicklungszielen und die Planungssicherheit gefährden.

2. **Nachrangigkeit und Vorrangprüfung**
Leitlinie:
Der Bauturbo ist nur anzuwenden, wenn die bisherigen Instrumente des Bauplanungsrechts nicht greifen“ oder nicht ausreichen.
Prüfreihenfolge:
1. Bisherige Genehmigungsfähigkeit
2. § 31 Absatz 2 oder § 34 Absatz 3a Baugesetzbuch
3. § 31 Absatz 2 oder § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch
4. § 246e Baugesetzbuch
Begründung:
Der entsprechende Verhältnismäßigkeitsgrundsatz soll verhindern, dass der Bauturbo als Baugenehmigungsinstrument genutzt wird.

3**. Primärer Wohnzweck**
Leitlinie:
Das Vorhaben muss überwiegend Wohnzwecken dienen. Für Bauprojekte mit 10 oder mehr Wohneinheiten ist eine Sozialwohnungsquote von 10% vorzusehen. Gewerbliche und freiberufliche Nutzungen sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.
Begründung:
Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bauturbo ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Hierzu gehört auch mit den Bauprojekten die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und damit den Kostendruck für Mieter und Mieterinnen zu mindern. Eine anderweitige Nutzung würde den Zweck der Sonderregelung unterlaufen.

4. **Raumordnung und Landesplanung**
Leitlinie:
Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind einzuhalten.
Begründung:
Der Bauturbo erlaubt lediglich Abweichungen vom Bauplanungsrecht, nicht jedoch vom übergeordneten Landesplanungs- und Raumordnungsrecht.

5**. Örtlicher Anwendungsbereich**
5.1 Innenbereich
Leitlinie:
Der Bauturbo soll ausschließlich im unbeplanten Innenbereich angewendet werden.
Begründung:
Die Innenentwicklung soll gestärkt, Freiflächen sollen geschont und bestehende Infrastruktur soll genutzt werden. Dies entspricht den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
5.2 Siedlungsnaher Außenbereich
Leitlinie:
Eine Anwendung des Bauturbos im Außenbereich ist nicht zulässig.
Begründung:
Dies verhindert, dass die Siedlungsstruktur ohne nachhaltige Planung verändert wird.

6**. Ausschlussflächen**
Leitlinie:
Keine Anwendung des Bauturbos auf Grünflächen, Parks, Spielplätzen, Natur-, Landschafts- und Hochwasserschutzgebieten sowie in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten.
Begründung:
Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

7. **Landwirtschaftliche Flächen**
Leitlinie:
Wohnungsbau auf landwirtschaftlichen Flächen ist nur bei einem siedlungsnahen Zusammenhang und fehlender landwirtschaftlicher Eignung zulässig.
Begründung:
Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für die Versorgungssicherheit und den landwirtschaftlichen Klimaschutz von hoher Bedeutung.

8. **Städtebauliche Einfügung und Maßstäblichkeit**

Leitlinie:
Vorhaben müssen sich hinsichtlich Höhe, Bauweise, Dichte und Kubatur städtebaulich verträglich einfügen.
Begründung:
Damit wird verhindert, dass bestehende städtebauliche Strukturen funktionslos werden oder das Ortsbild nachhaltig verändert wird.

9. **Begrenzung der Vorhabengröße**
Leitlinie:
A. Die Grundstücksgröße beträgt in der Regel maximal 5.000 Quadratmeter.
B. Es sind maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
C. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Begründung:
Größere Vorhaben sind regelmäßig städtebaulich komplexer und erfordern eine klare planungsrechtliche Steuerung.

10**. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
Leitlinie:
Immissionsschutz, nachbarliche Belange sowie die wirtschaftlichen Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.
Begründung:
Der Bauturbo ist kein Schutzstandard und darf keine neuen oder unzumutbaren Nutzungskonflikte erzeugen.

11**. Erschließung**
Leitlinie:
Die Erschließung muss gesichert sein. Neue Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.
Begründung:
Eine funktionierende technische und rechtliche Erschließung ist Grundvoraussetzung für eine ordnungsgemäße Bebauung.

12. **Umwelt- und Klimabelange**
Leitlinie:
Bei Anträgen, bei denen zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine entsprechende Prüfung durchzuführen. Klimaanpassungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
Begründung:
Auch beschleunigte Verfahren müssen die Umwelt- und Klimaschutzziele wahren.

13. **Vorgelagerte planrechtliche Bauberatung**
Leitlinie:
Für potenzielle Bauturbovorhaben ist eine strukturierte vorgelagerte Bauberatung durchzuführen.
Begründung:
Die frühe Abstimmung mit den Projektverantwortlichen erhöht die Rechtssicherheit und ermöglicht die Einhaltung der prozessualen Entscheidungsfristen.

14. **Städtebaulicher Vertrag**
Leitlinie:
Bei Bedarf ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Begründung:
Der Vertrag sichert kommunale Ziele und Voraussetzungen verbindlich ab.

15. **Verfahrensorganisation und politische Beteiligung**
Leitlinie:
A. Leitlinienkonforme Vorhabenentscheidungen erfolgen durch den zuständigen Fachausschuss.
B. Abweichende Vorhabenentscheidungen erfolgen durch die Gemeindevertretung.
C. Die Politik wird regelmäßig über die Anwendung des Bauturbos informiert.
Begründung:
Dies gewährleistet Transparenz, demokratische Kontrolle und fristgerechte Entscheidungen.

16. **Evaluation**
Leitlinie:
Die Anwendung des Bauturbos wird kontinuierlich evaluiert. Hierzu ist die Anwendung regelmäßig als Tagesordnungspunkt des Fachausschusses aufzunehmen und der Gemeindevertretung über den Ausschussbericht Bericht zu erstatten.
Begründung:
Die zeitlich befristete Sonderregelung erfordert eine regelmäßige Überprüfung ihrer städtebaulichen Auswirkungen.

Antragsbegründung
Die Gemeinde Ahnatal verfolgt das Ziel, die Schaffung von Wohnraum sowie die städtebauliche Entwicklung aktiv und zukunftsorientiert voranzutreiben. Vor dem Hintergrund steigender Bedarfe und sich wandelnder Rahmenbedingungen beabsichtigt die Gemeinde, die Möglichkeiten des sogenannten „Bauturbos“ grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet zu nutzen.
Um eine geordnete, nachhaltige und transparente Anwendung sicherzustellen, wird ein Kriterienkatalog die Basis für die Entscheidungen in ahnatal sein. Er soll als Grundlage für die Bewertung und Steuerung entsprechender Vorhaben dienten. Dieser Katalog soll klare Leitlinien definieren und zugleich die örtlichen Besonderheiten berücksichtigen. Ziel ist es, ein einheitliches, zugleich aber differenziertes Instrumentarium zu schaffen, das eine verantwortungsvolle und bedarfsgerechte Anwendung des Bauturbos im gesamten Gemeindegebiet ermöglicht.

Mit freundlichen Grüßen
Thomas Dittrich-Mohrmann
(Fraktionsvorsitzender)

SPD Fraktion Ahnatal
Thomas Dittrich-Mohrmann (Vorsitzender)
Cottbusser Str. 15
34292 Ahnatal

Telefon: 05609 - 7301
Mobil: 0162 – 9174035
Mail: dittrich-mohrmann@web.de