

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zum Änderungsantrag der Fraktion Die Linke/LÖS

Betreff: Stellungnahme zum Antrag zur Sache „Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Novellierung BauGB), 2025 (BauTurbo)“ vom 15.03.2026

Das Stadtplanungsamt nimmt im Folgenden Stellung zu dem von der Fraktion Die Linke/LÖS eingereichten Änderungsantrag bezüglich der Leitlinien und Kriterien zur Anwendung des sogenannten „Bau-Turbo“-Gesetzes (Novellierung BauGB).

Grundsätzlich begrüßt die Verwaltung das Engagement der Fraktion und die vorgeschlagenen Präzisierungen. Es ist ein wichtiges Anliegen, den beschleunigten Wohnungsbau mit städtebaulicher Qualität, Nachbarschaftsschutz und ökologischen Standards in Einklang zu bringen. Viele andere Kommunen und Städte arbeiten derzeit ebenfalls intensiv an politischen Grundsatzbeschlüssen mit ihren Gremien, um die komplexen neuen gesetzlichen Regelungen des BauGB rechtssicher und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf kommunaler Ebene umzusetzen. Die von der Fraktion vorgeschlagenen Änderungen tragen in weiten Teilen dazu bei, mehr Rechtssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen und die Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sinnvoll zu schärfen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Änderungsantrag in weiten Teilen mitzutragen. Im Detail bewertet das Stadtplanungsamt die einzelnen Punkte wie folgt:

1. Konkretisierung der Planungsgrundlagen und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die vorgeschlagene Konkretisierung, dass die Zielstellung aus kommunalen städtebaulichen Planungen resultiert, insbesondere dem Flächennutzungsplan, dem Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK), dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2030) sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wird von der Verwaltung ausdrücklich unterstützt. Dies stärkt die Bindungswirkung der bereits beschlossenen kommunalen Konzepte und sichert eine kohärente Stadtentwicklung.

Grundsätzlich ist die von der Fraktion geforderte Einbeziehung der Öffentlichkeit und die anschließende Abwägung der vorgebrachten Einwände und Vorschläge im Sinne eines transparenten und geordneten Verwaltungshandelns zu begrüßen. Aus verwaltungspraktischer Sicht ergeben sich jedoch erhebliche Herausforderungen im Hinblick auf die engen Fristen des „Bau-Turbo“-Gesetzes. Gemäß § 36a BauGB ist die Zustimmung der Gemeinde innerhalb einer strengen Frist zu erteilen. Die Durchführung einer vollumfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung, die anschließende sorgfältige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie eine daraus resultierende, möglicherweise

notwendige Überarbeitung der Planungsunterlagen durch den Vorhabenträger lassen sich innerhalb dieser gesetzlich normierten Frist kaum rechtssicher und fachlich fundiert abbilden. Um dieses zeitliche und prozessuale Dilemma aufzulösen, ist es zwingend erforderlich, die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Verpflichtung zur Einarbeitung abwägungsrelevanter Belange im Vorfeld über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger rechtlich bindend abzusichern. In diesem Zuge muss zudem im Vorfeld verwaltungsintern und politisch klar definiert werden, ab welcher Vorhabengröße oder ab welchem Komplexitätsgrad (Schwellenwert) eine solche Öffentlichkeitsbeteiligung zwingend durchgeführt werden soll, um den administrativen Aufwand verhältnismäßig und die Prozesse handhabbar zu gestalten.

2. Präzisierungen für den unbeplanten Innenbereich und Bebauungsplangebiete

Die Ergänzungen für den unbeplanten Innenbereich, insbesondere die Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Wohngrundstücke in Anlehnung an die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete bieten eine klare Leitplanke zur Verhinderung einer städtebaulich unverträglichen Überverdichtung.

Für Bebauungsplangebiete wird die explizite Einbeziehung von Mischgebieten (sowohl bei realisierten als auch bei nicht realisierten Gebieten) als sachgerecht erachtet. Auch die neu aufgenommene Bedingung bezüglich der Erschließung (die unmittelbare Erschließung muss vorhanden sein bzw. der Stadt darf keine Erschließungslast entstehen) ist aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich, um finanzielle Risiken für die Kommune auszuschließen.

Die Zielsetzung der Fraktion, bei Vorhaben mit 10 oder mehr neu entstehenden Wohneinheiten mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche für bezahlbaren Wohnraum zu sichern, wird im Sinne der sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt Luckenwalde ausdrücklich begrüßt. Aus verwaltungspraktischer Sicht erweist sich jedoch die zwingende Koppelung an die tatsächliche Errichtung als „geförderter Wohnraum“ im Rahmen des Antrags- und Genehmigungsprozesses als problematisch. Die Bewilligung von Fördermitteln durch das Land Brandenburg unterliegt eigenen Prüf- und Bewilligungsverfahren der Förderbanken (ILB), auf deren zeitlichen Ablauf und abschließende Entscheidung weder die Kommune noch der Vorhabenträger im Rahmen des eng getakteten Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB verlässlichen Einfluss haben. Eine Baugenehmigung an die zwingende Vorlage eines Förderbescheids zu knüpfen, könnte Vorhaben zeitlich erheblich verzögern oder gänzlich blockieren, falls Fördermittel temporär ausgeschöpft sind. Um das sozialpolitische Ziel dennoch rechtssicher und praxistauglich zu erreichen, empfiehlt die Verwaltung eine Modifikation der Formulierung: Anstatt die formelle Inanspruchnahme von Landesfördermitteln zur Bedingung zu machen, sollte vertraglich (über einen städtebaulichen Vertrag) gesichert werden, dass der Vorhabenträger 25 % des geschaffenen Wohnraums zu den gleichen Mietpreis- und Belegungskonditionen anbietet, wie sie für durch das Land Brandenburg geförderten Wohnraum gelten. Dies stellt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sicher, entkoppelt das Vorhaben jedoch von den Unwägbarkeiten externer Förderverfahren.

3. Außenbereich im Innenbereich – Ausnahme: Abrundung des Siedlungsbereiches

Die Fraktion schlägt für den sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ vor, die maximale Grundstücksfläche für die behutsame Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang von 10.000 m² auf 7.000 m² zu reduzieren. Diesem Vorschlag kann die Verwaltung folgen, da der „Bau-Turbo“ primär für kleinere, schnell umsetzbare Vorhaben konzipiert ist und bei größeren Flächenpotenzialen eine reguläre Bauleitplanung mit umfassenderer planerischer Sorgfalt geboten erscheint.

Ablehnung der Streichung des Punktes „Abrundung des Siedlungsbereiches“

Die Verwaltung spricht sich jedoch **ausdrücklich gegen** die von der Fraktion vorgeschlagene Streichung des Spiegelstrichs *„Abrundung des Siedlungsbereiches (am äußeren Rand des Siedlungsbereiches) unmittelbare Weiterführung (keine Lücken) der vorhandenen Siedlungsstruktur“* aus.

Die Fraktion begründet diese Streichung damit, dass im Außenbereich reguläre Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden sollen und hier keine „Bau-Turbo“-Maßgaben nötig seien. Diese Argumentation verkennt jedoch die planungsrechtliche Systematik und den Anwendungsbereich der novellierten BauGB-Vorschriften.

Die Möglichkeit der Abrundung des Siedlungsbereiches ist ein wesentliches Instrument, um sinnvolle, organische Erweiterungen am direkten Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu ermöglichen, ohne sofort ein zeit- und kostenintensives Bebauungsplanverfahren für oftmals sehr kleine, arrondierende Flächen anstrengen zu müssen. Die Voraussetzung der „unmittelbaren Weiterführung (keine Lücken) der vorhandenen Siedlungsstruktur“ stellt dabei bereits sicher, dass es nicht zu einem unkontrollierten „Ausfransen“ der Bebauung in den Außenbereich kommt (sogenannter „Zersiedelungseffekt“).

Wenn diese Möglichkeit der Abrundung pauschal aus den Leitlinien gestrichen wird, beraubt sich die Stadt Luckenwalde eines wichtigen, flexiblen Steuerungsinstruments für städtebaulich sinnvolle Arrondierungen. Dies stünde im Widerspruch zum Ziel des Gesetzgebers, mit dem „Bau-Turbo“ gerade auch in Randlagen pragmatische Lösungen zur Wohnraumschaffung zu erleichtern, sofern diese sich organisch in die Siedlungsstruktur einfügen.

Beschlussempfehlung

Zusammenfassend empfiehlt das Stadtplanungsamt, dem Änderungsantrag der Fraktion Die Linke/LÖS in den grundsätzlichen Zielsetzungen zuzustimmen, da diese die Leitlinien rechtssicherer, präziser und im Sinne der städtebaulichen Konzepte der Stadt Luckenwalde ausgestalten. Gerade in einem politischen Raum, der oftmals von etablierten, konservativen Strukturen geprägt ist, ist es wichtig, durch solche klaren Kriterien eine zukunftsgerichtete, sozial und ökologisch ausgewogene Stadtentwicklung zu sichern.

Um die Umsetzbarkeit im Rahmen der engen Vorgaben des „Bau-Turbo“-Gesetzes (§ 36a BauGB) zu gewährleisten, formuliert die Verwaltung jedoch drei zwingende Änderungsbedarfe an dem vorliegenden Antrag:

1. Beibehaltung der „Abrundung des Siedlungsbereiches“: Die vorgeschlagene Streichung im Abschnitt „Außenbereich im Innenbereich“ wird abgelehnt. Dieser Spiegelstrich muss zwingend im Beschlusstext erhalten bleiben, um der Verwaltung und den Vorhabenträgern die notwendige Flexibilität für sinnvolle städtebauliche Arrondierungen am Siedlungsrand zu bewahren.
2. Vertragliche Absicherung der Öffentlichkeitsbeteiligung: Aufgrund der engen Zustimmungsfristen nach § 36a BauGB muss klargestellt werden, dass die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die daraus resultierende Einarbeitung abwägungsrelevanter Belange im Vorfeld über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern sind. Zudem bedarf es einer verwaltungsinternen Klärung, ab welchem Schwellenwert eine solche Beteiligung zwingend erforderlich wird.
3. Modifikation der Förderquote: Die verbindliche Koppelung an die Vorlage eines Förderbescheids wird aufgrund unkalkulierbarer externer Prüfverfahren (ILB) abgelehnt. Stattdessen ist vertraglich zu sichern, dass der Vorhabenträger 25 % des geschaffenen Wohnraums zu den gleichen Mietpreis- und Belegungskonditionen anbietet, wie sie für durch das Land Brandenburg geförderten Wohnraum gelten.

Die Verwaltung empfiehlt den städtischen Gremien, die Anlage unter Berücksichtigung dieser drei Maßgaben entsprechend anzupassen und anschließend zu beschließen.