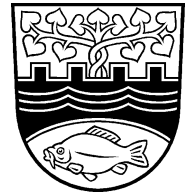


Beschlussvorlage**für Amtsausschuss des Amtes Peitz/Picnjo am: 17.08.2026****öffentlich**

Vorlage-Nr.: AP/BA/159/2026

TOP: 9

Thema:

Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Regelungen des „Bauturbo“, gemäß § 246e BauGB sowie der wohnungsbaubezogenen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten nach §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB im Amt Peitz/Picnjo

Vorberatung mit:

LK-SPN Bauplanungsamt am 28.05.2025 und Dez. I-Leiter am 06.07.2026 sowie AA-Vorsitzender am 22.07.2026

Sachdarstellung:

Mit dem § 246e Baugesetzbuch (BauGB) wurde ein zeitlich befristetes Instrument geschaffen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Ziel der Regelung ist es, insbesondere in Gebieten mit erhöhtem Wohnraumbedarf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu erleichtern und Genehmigungsverfahren zu vereinfachen. Ergänzend wurden die Regelungen des § 31 Abs. 3 BauGB sowie des § 34 Abs. 3b BauGB erweitert, um Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie Abweichungen vom Einfügungsgebot zugunsten des Wohnungsbaus zu ermöglichen.

Ziel des Amtes Peitz ist es, die neuen gesetzlichen Möglichkeiten einheitlich, transparent und nachvollziehbar anzuwenden sowie eine Gleichbehandlung aller Antragsteller sicherzustellen. Gleichzeitig sollen ungeordnete Siedlungsentwicklungen, Einzelfallbegünstigungen und negative Vorbildwirkungen vermieden werden.

Anwendung des § 246e BauGB („Bauturbo“)

Grundlage für die Anwendung des „Bauturbo“ bildet der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Gemeinden des Amtes Peitz einschließlich des zugehörigen Beiplans mit den ausgewiesenen Potenzialflächen für Wohnen (siehe untenstehenden Link).

Die im GFNP und Beiplan dargestellten Planungs- und Potenzialflächen wurden gemeinsam mit jeder Gemeinde erarbeitet und stellen die langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinden dar. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die Instrumente des „Bauturbo“ auf diese Flächen konzentriert werden.

Eine Anwendung außerhalb dieser Flächen soll grundsätzlich nicht erfolgen, da dies den festgelegten kommunalen Entwicklungszielen widerspricht und eine ungeordnete Siedlungsentwicklung sowie eine negative Vorbildwirkung für weitere vergleichbare Vorhaben hervorruft.

➔ Die Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 246e BauGB erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung, soweit die vorstehenden

Einreicher: Amt Peitz
Der Amtsdirektor
Bauamt

Peitz, den 07.08.2026

gez. Appelt, Noreen
Bauamtsleiterin

Grundsätze eingehalten werden.

Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB

Befreiungen von den Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne zugunsten des Wohnungsbaus gemäß § 31 Abs. 3 BauGB können erteilt werden, sofern

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
- nachbarliche Interessen angemessen berücksichtigt werden und
- die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

➔ Die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 31 Abs. 3 BauGB wird als Geschäft der laufenden Verwaltung erteilt, soweit die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB

Abweichungen vom Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 3b BauGB können zugunsten des Wohnungsbaus zugelassen werden, sofern hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

➔ Die Zustimmung der Gemeinde erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung.

Grundsatz der Gleichbehandlung

Die Anwendung der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB erfolgt nach einheitlichen und transparenten Maßstäben.

Hierdurch soll insbesondere

- eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer,
- die Wahrung der kommunalen Planungshoheit,
- die Umsetzung der Entwicklungsziele des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes,
- die Vermeidung von Einzelfall- oder Vorteilsplanungen sowie
- die Vermeidung negativer Vorbildwirkungen

sichergestellt werden.

Vorhaben, die den Darstellungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes oder den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinden widersprechen, sollen grundsätzlich nicht über die Instrumente des beschleunigten Wohnungsbaus ermöglicht werden.

Der vorliegenden Grundsätze wurden seitens des Fachamtes erarbeitet und werden in den kommenden Gemeindevertretersitzungen aller amtsangehörigen Gemeinden zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Gemeinden entscheiden jeweils per Beschluss über die Anwendung der Regelungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB auf ihrem Gemeindegebiet.

Der Grundlagenplan kann unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://my.hidrive.com/share/qxer1a08-p>

Der Amtsausschuss wird gebeten, der vorgeschlagenen Verfahrensweise zuzustimmen und die Beschlussfassung in den jeweiligen Gemeinden und Stadt zu empfehlen.

Beschlussvorschlag:

Der Amtsausschuss des Amtes Peitz/Picnjo stimmt der dargestellten Verfahrensweise zu und empfiehlt den Gemeinden und Stadt des Amtes Peitz/Picnjo die Grundsätze für die Anwendung der durch das Baugesetzbuch geschaffenen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus im Gebiet des Amtes Peitz/Picnjo per Beschluss zu bestätigen.

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt:	ja/nein:
---	-----------------

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung	
Produkt/Kostenstelle	Budget	Art (ET, AW)*	HH-Jahr Betrag in €

Finanzielle Auswirkungen auf den investiven Finanzhaushalt:	ja/nein
--	----------------

Mittel stehen zur Verfügung		Mittel stehen nicht zur Verfügung	
Produkt/Kostenstelle	Maßnahme	Art (EZ, AZ)*	HH-Jahr Betrag in €

Folgekosten:	ja/nein
---------------------	----------------

Art der Folgekosten (z.B. Abschreibung, Bewirtschaftungsk., Unterhaltung)	Jahr	Umfang in €

*) ET...Ertrag AW...Aufwand

*) EZ...Einzahlung AZ...Auszahlung

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des beschließenden Gremiums:

davon anwesend.

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Sachbearbeiter: Nicole Schade

mitgezeichnet:

Kämmerei

Neumann, Kathleen

Kenntnisnahme

Bauamt

Appelt, Noreen

Zustimmung

Anlagenverzeichnis: