

**Beschlussvorlage****für Gemeindevertretung Tauer/Turjei am: 03.09.2026****öffentlich**

Vorlage-Nr.: Tau/BA/084/2026

TOP: 5

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 in der Gemeinde Tauer/Turjei

Vorberatung mit:

Amtsausschuss am 17.08.2026

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.

Einreicher: Amt Peitz
Der Amtsdirektor
Bauamt

Peitz, den 25.08.2026

gez. Appelt, Noreen
Bauamtsleiterin

- ➔ Die Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 246e BauGB erfolgt als Geschäft der laufenden Verwaltung, soweit die vorstehenden 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 Grundlagenplan kann unter folgendem Link eingesehen werden:

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

Diese Verfahrensweise wurde in der Amtsausschusssitzung am 17.08.2026 vorgestellt und erläutert. Im Ergebnis dieser Sitzung empfiehlt der Amtsausschuss grundsätzlich, die vorgeschlagene Handlungsweise seitens des Amtes Peitz zu folgen und einen entsprechenden Beschluss in der jeweiligen Gemeinde zu fassen.

**Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tauer/Turjej beschließt die dargestellte
Verfahrensweise für die Anwendung der durch das Baugesetzbuch geschaffenen
Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus im Gebiet der Gemeinde
Tauer/Turjej.**

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

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

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

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

Abstimmung: Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen

Kenntnisnahme
Zustimmung

Anlagenverzeichnis: