

Grundsatzbeschluss Nr. 01/2026 über Zustimmung der Gemeinde nach Baugesetzbuch zu Vorhaben des Wohnungsbaus

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 14.01.2026
<i>Bearbeitung:</i> Paul Berndt	<i>Verantwortlich:</i> Bauverwaltung

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss der Stadt Torgelow (Vorberatung)	25.02.2026	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	10.03.2026	N

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Torgelow beschließt in ihrer Sitzung am 10.03.2026 die Zustimmung zu Vorhaben des Wohnungsbaus auf Grundlage der §§ 31 Abs. 3; 34 Abs. 3b und 246e Baugesetzbuch (BauGB) bei Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen:

1. Das Vorhaben liegt in den in der Anlage blau dargestellten Baufeldern. Nebengebäude können außerhalb der Baufelder errichtet werden, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den in den Baufeldern bestehenden oder beantragten Gebäuden stehen.
2. Die textlichen Festsetzungen des jeweiligen Lageplans eingehalten werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja		Nein	x	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/ Erträge (Zuschüsse u. ä.)	Finanzierung durch Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzgl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Produkt/ Sachkonto:				

Anlage/n

1	Forsthausstraße (nichtöffentlich)
2	Lückenschluss Drögeheide (nichtöffentlich)
3	Mittelstraße Garagenkomplex (nichtöffentlich)
4	Düsterort-Hundsberg (nichtöffentlich)
5	Hundsberg Süd II (nichtöffentlich)
6	Jägersteig (nichtöffentlich)
7	Jungfernbeck II (nichtöffentlich)
8	Schlossberg (nichtöffentlich)
9	Müggensburg Ost (nichtöffentlich)
10	Müggensburg Süd (nichtöffentlich)
11	Kern Spechtberg (nichtöffentlich)
12	Neumühler Straße 11-12 (nichtöffentlich)
13	Eggesiner Straße Ausbau (nichtöffentlich)
14	Karlsfelder und Kopernikusstraße (nichtöffentlich)
15	Kattenberg (nichtöffentlich)
16	Tangersiedlung III (nichtöffentlich)
17	Wiesenstraße (nichtöffentlich)
18	Wilhelmstraße - Hühnerkamp (nichtöffentlich)
19	Wohngebiet Eggesiner Straße (nichtöffentlich)
20	Hundberg Nord (B-Plan) (nichtöffentlich)
21	Jungfernbeck I (B-Plan) (nichtöffentlich)
22	Fabrikstraße (B-Plan) (nichtöffentlich)

Begründung

Ende Oktober 2025 wurde das Baugesetzbuch um mehrere Regelungen ergänzt, die den Wohnungsbau beschleunigen und vereinfachen sollen. Diese Änderungen werden unter dem Begriff „**Bauturbo**“ zusammengefasst.

Dabei spielen insbesondere drei Instrumente eine zentrale Rolle:

1. **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnens**
(§ 31 Abs. 3 BauGB)
2. **Abweichungen vom strengen Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich**
(§ 34 Abs. 3b BauGB)
3. **Befristete Öffnungsklausel zur Bebauung von an bebaute Bereiche angrenzenden Außenbereichsflächen**
(§ 246e BauGB)

Voraussetzung für die Anwendung dieser Instrumente ist stets die **Zustimmung der Gemeinde** in Form eines Beschlusses der Stadtvertretung.

Mit dieser Gesetzesänderung erhalten die Gemeinden eine deutlich stärkere Steuerungs- und Entscheidungskompetenz. Die maßgeblichen Entscheidungsprozesse zu Vorhaben, die bisher nicht möglich waren, sollen bewusst von den Landkreisen auf die Gemeinden verlagert werden. Vorhaben – insbesondere im Wohnungsbau – die bislang nur über aufwendige, zeit- und kostenintensive Bebauungsplanverfahren realisiert werden konnten, können nun unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen eines „einfachen“ Bauantrages zugelassen werden.

Gleichzeitig birgt eine zu freie oder ungesteuerte Anwendung des Bauturbos Risiken. Insbesondere besteht die Gefahr, dass das Ortsbild leidet (z. B. durch billigen und schnellen Bau vgl. Plattenbausiedlungen der DDR) oder dass es zu einer ungeordneten Ausdehnung des Gemeindegebietes in die Fläche kommt.

Aus diesem Grund soll dem Beispiel anderer größerer Städte gefolgt ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, der einen verbindlichen Rahmen für die Anwendung des Bauturbos festlegt, sozusagen die Aufstellung diverser Bebauungspläne mit nur einem Beschluss und ohne langwieriges Verfahren. Auf diese Weise werden viele Bauflächen geschaffen, zugleich aber klare Vorgaben für eine gezielte und qualitätvolle Entwicklung der Stadtgestalt gesetzt.

Darüber hinaus reduziert ein solcher Grundsatzbeschluss den Verwaltungsaufwand, spart wertvolle Zeit für Bauherren und schafft Rechtssicherheit, da nicht jedes einzelne Vorhaben einer Einzelfallprüfung unterliegt, sondern innerhalb des beschlossenen Rahmens gehandelt werden kann.