Stadt Wolgast

Antrag an die Stadtvertretung

Antragsteller: Christoph Eigbrecht Vorsitzender des Bauausschusses

Betreff: Grundsatzbeschluss zur restriktiven Anwendung des sogenannten Bauturbos und zum Schutz des Außenbereichs im Stadtgebiet Wolgast

Beschlussvorschlag:
Die Stadtvertretung Wolgast beschließt folgende Grundsätze für den Umgang mit den durch den sogenannten Bauturbo geschaffenen Möglichkeiten zur erleichterten Wohnbebauung

Restriktive Anwendung des Bauturbos
Die Stadt Wolgast verfolgt bei der Anwendung der gesetzlichen Regelungen des sogenannten Bauturbos eine grundsätzlich restriktive Linie. Ziel ist es die ungesteuerte Ausweitung der Wohnbebauung in den Außenbereich zu vermeiden.
Vorhaben, die zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen führen, sollen besonders kritisch geprüft werden. Eine Zustimmung soll insbesondere dann nicht erfolgen, wenn kein nachvollziehbarer städtebaulicher Bedarf besteht oder das Vorhaben den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt entgegensteht.

Bei der Entscheidung über entsprechende Vorhaben ist die aktuelle Situation auf dem Wolgaster Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.
Dabei sollen insbesondere folgende Aspekte einbezogen werden:
- die aktuelle Leerstandsquote,
- die tatsächliche Nachfrage nach Wohnraum,
- die Verfügbarkeit und Vermietbarkeit vorhandener Wohnungen,
- die vorhandenen Wohnbauflächen und Baulücken,
- die Bevölkerungsentwicklung sowie
- die langfristige Entwicklung des Wohnungsbedarfs.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen grundsätzlich Vorrang vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen haben.
Vor der Unterstützung neuer Wohnbauvorhaben sind daher geeignete Baulücken, bereits erschlossene Grundstücke und sonstige verfügbare Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs zu berücksichtigen.

Begründung

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wolgast sollte sich am tatsächlichen Bedarf an Wohnraum, an den örtlichen Gegebenheiten und an den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt orientieren.
Mit den gesetzlichen Neuregelungen des sogenannten Bauturbos wurden Möglichkeiten geschaffen, bestimmte Wohnbauvorhaben unter erleichterten Voraussetzungen zu realisieren. Diese Möglichkeiten können dazu beitragen, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Ihre Anwendung muss jedoch den örtlichen Verhältnissen und den städtebaulichen Zielen der jeweiligen Gemeinde Rechnung tragen.
Aus Sicht des Antragstellers ist derzeit kein ausreichender Wohnraumbedarf erkennbar, der eine erleichterte zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in Wolgast rechtfertigen würde. Ein wesentliches Argument hierfür ist die aktuelle Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Nach aktuellen Angaben liegt die Leerstandsquote bei beiden großen Wohnungsunternehmen in Wolgast jeweils über vier Prozent, damit kenn man von keiner Mangellage sprechen

Bereits das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wolgast weist für das Jahr 2022 einen Leerstand von 565 Wohnungen bei einem Gesamtbestand von 7.131 Wohnungen aus. Dies entsprach einer Leerstandsquote von rund 7,9 Prozent.
Diese Zahlen unterstreichen die Notwendigkeit, den vorhandenen Wohnungsbestand und die tatsächliche Nachfrage bei Entscheidungen über zusätzliche Wohnbauvorhaben angemessen zu berücksichtigen.
Dabei ist selbstverständlich zu unterscheiden, ob leer stehende Wohnungen tatsächlich zur Vermietung zur Verfügung stehen oder beispielsweise aufgrund ihres baulichen Zustands, ihrer Lage oder anderer Umstände nicht unmittelbar genutzt werden können. Gerade deshalb ist eine sachliche Betrachtung des örtlichen Wohnungsmarktes erforderlich, bevor zusätzliche Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.
Eine erleichterte Wohnbebauung im Außenbereich kann langfristige Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, das Landschaftsbild und die vorhandene Infrastruktur haben. Darüber hinaus können zusätzliche Erschließungs- und Folgekosten entstehen, die langfristig von der Stadt oder den zuständigen Infrastrukturträgern zu tragen sind.
Vor diesem Hintergrund sollte die Stadt Wolgast ihre städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten verantwortungsvoll nutzen und einer ungesteuerten Ausweitung der Bebauung entgegenwirken.
Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sollten vorrangig betrachtet werden. Erst wenn nachvollziehbar dargelegt werden kann, dass ein konkreter Bedarf besteht und dieser nicht durch geeignete vorhandene Flächen oder verfügbaren Wohnraum gedeckt werden kann, sollte über zusätzliche Möglichkeiten der Wohnbebauung nachgedacht werden.
Der sogenannte Bauturbo darf aus Sicht des Antragstellers nicht zum Selbstzweck werden. Maßgeblich muss vielmehr sein, ob ein konkretes Vorhaben einen nachvollziehbaren Beitrag zur bedarfsgerechten und nachhaltigen Entwicklung der Stadt leistet.
Ziel dieses Antrags ist es daher, eine klare und nachvollziehbare Linie für den Umgang mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten festzulegen, den Außenbereich vor einer ungesteuerten baulichen Entwicklung zu schützen und die städtebaulichen Interessen der Stadt Wolgast langfristig zu wahren.

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen ergeben sich aus dem Grundsatzbeschluss zunächst nicht.
Bei der Prüfung konkreter Bauvorhaben sind jedoch mögliche Auswirkungen auf die Erschließung, die technische und soziale Infrastruktur sowie die langfristigen Folgekosten für die Stadt zu berücksichtigen.

Wolgast, den 17.10.2026

Christoph Eigbrecht