

Stadt Teupitz
Der Ausschussvorsitzende

Niederschrift
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses
Teupitz

Sitzungstermin: Montag, 16.03.2026
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Schulaula, Lindenstraße 4, 15755 Teupitz

Anwesenheit:

Anwesende Mitglieder

Ausschussmitglieder

Herr Torsten Schwenke
Herr Detlef Fähling
Herr Mario Hecker
Herr Stefan Schlegel
Herr Thomas Tappert

Sachkundiger Einwohner

Frau Nadine Franzke
Herr Christian Holaschke
Herr Thomas Kraus
Herr Martin Schlecht

entschuldigt

Protokollant

Frau Jana Brodersen

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. zur Geschäftsordnung
- 1.1. Feststellung der Anwesenheit und der ordnungsgemäßen Ladung
- 1.2. Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025
- 1.3. zur Tagesordnung
2. Relax Camping Neuendorf - Erweiterungsabsichten des Eigentümers
3. Informationen zum Bauturbo
4. Klarstellungssatzung "Tornows Idyll"
5. Anfragen von Einwohnern
6. Anfragen von Ausschussmitgliedern
7. Bauanträge
8. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

9. zur Geschäftsordnung
- 9.1. Feststellung der Anwesenheit und der ordnungsgemäßen Ladung
- 9.2. Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025
- 9.3. zur Tagesordnung
10. Verschiedenes

Niederschrift:

Öffentlicher Teil:

zu 1	zur Geschäftsordnung	
-------------	-----------------------------	--

....

zu 1.1	Feststellung der Anwesenheit und der ordnungsgemäßen Ladung	
---------------	--	--

Herr Schwenke eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht versandt wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

zu 1.2	Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025	
---------------	--	--

Keine

zu 1.3 zur Tagesordnung	
-----------------------------------	--

TOP 3 und 4 werden getauscht
TOP 3 neu: Klarstellungssatzung "Tornows Idyll"
TOP 4 neu: Informationen zum Bau-Turbo

zu 2 Relax Camping Neuendorf - Erweiterungsabsichten des Eigentümers	
--	--

Es stellen vor: Herr Markert (Eigentümer) und Herr Hirschfelder (Planer)

- Eigentümer hat Campingplatz im Juni 2024 gekauft, ist ein reines Familienunternehmen
- aktuell Saison-Campingplatz, dessen Anlagen etwas in die Jahre gekommen sind
- Firma: Ferienpark Auszeit Teupitz GmbH
- Ziel: Ganzjahrescampingplatz -> Angebotserweiterung, neue Strukturierung:
 - bis zu drei kleineren gastronomischen Einrichtungen (Gastro, Imbiss, Café)
 - Minigolf in der Halle, Surfen, Paddeln, Kanuverleih
 - keine Marina oder weit hinausreichende Steganlage
 - zwei Hausboote sind aktuell vorhanden, sollen stationär betrieben werden
 - Parkplatzanlage vorn (Pkw) auch für Tagesbesucher
 - Ferienhäuser, Campingwagen, Zeltplätze auch durchmischt, Aufenthaltsräume, Waschräume
 - Ferienwohnungen mit 8 kl. Einzelzimmern neu, alte Bungalows bleiben erhalten
- Dauercamper können bleiben
- Fokus auf Ruhe/Entspannung, Nachhaltigkeit (*Relax*-Camping) – Name soll Programm sein
- M. Hecker: weist auf die steigenden Abwassermengen bei größeren Nutzerzahlen hin
- Hr. Markert: die Höhe der zu erwartenden Nutzerzahlen wird Gegenstand der weiteren Planung sein, Zahl wird bereitgestellt werden
- Hr. Schwenke: weist auf eine mögliche Beteiligung an den diesbezüglichen Folgekosten hin

Entwicklung Kleine Mühle

- Gesellschaft Seebad Kleine Mühle (GF Hr. Markert, aktuell vier Gesellschafter, einer davon Hr. Markert)
- vergangene Planung wird überarbeitet, im Umfang reduziert, die alte Planung wäre heute in der Umsetzung zu teuer
- der geplante Ferienpark soll in Zusammenhang zum Campingplatz stehen
- neue Gastronomie in Planung
- ehem. Hauptgebäude soll abgerissen werden

zu 3 Klarstellungssatzung "Tornows Idyll"	
---	--

Vorstellung des Satzungsbeschlusses zur Genehmigung in der SVV
(Klarstellungssatzung) durch die beauftragte Stadtplanerin Frau Bley

- Bauanträge, auch geringen Umfangs, wurden in der Vergangenheit von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt, da aktuell als Außenbereich deklariert (lediglich Instandhaltung waren möglich, keine Instandsetzung oder Erweiterung)
- Aufstellung eines B-Planes wurde in der Vergangenheit angestrebt, hat sich aber als nicht umsetzbar herausgestellt
- mit der Klarstellungssatzung wird das Gebiet dem Innenbereich zugeordnet (Siedlungsbereich nach §34 BauGB)
- nach Beschluss der Satzung wird es dann den Anliegern möglich sein, Anträge nach §34 BauGB zu stellen

zu 4	Informationen zum Bau-Turbo
-------------	------------------------------------

Gesetzesänderung im BauGB um den Wohnungsbau zu fördern ist seit Oktober 2025 in Kraft

Mit der Zustimmung der Gemeinde kann von einigen Vorschriften des BauGB abgewichen werden:

- von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden (§31 Abs 3)
- vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung (§34 Abs. 3b), z.B. Maß der baulichen Nutzung kann abgewichen werden
- Wohnbauten im Außenbereich, wenn sie im räumlichen Zusammenhang stehen (§246e), können gestattet werden

Die Gesetzesänderungen des „Wohnungsbau-Turbos“ bergen Chancen und Risiken für die Gemeinde

Die Verantwortung für die Genehmigung bzw. Ablehnung von Abweichungen und Befreiungen nach dem „Bau-Turbo“-Gesetz liegt bei der Gemeinde.

Die Umsetzbarkeit für ehrenamtlich geführte Gemeinden ist schwierig (fachlich und zeitlich) und birgt juristische Risiken.

zu 5	Anfragen von Einwohnern
-------------	--------------------------------

- André Kuhla: In Egsdorf wurden zwei alte Bäume (Kastanie und Linde) gefällt. Wer hat gefällt (Stadt o. Landesbetrieb)? Werden die Stümpfe noch beseitigt? Kommt Ersatzpflanzung?

-> Frau Höhn Ansprechpartnerin im Amt, direkter Austausch wird angestrebt

- André Kuhla: Egsdorfer Horst, Mittelweg ist weitgehend zugewachsen, für die Feuerwehr nicht nutzbar, sollten sich Grünflächenamt und Feuerwehr mal ansehen

-> Fr. Steyer: Freiräumung des Weges durch die Stadt wird als nicht notwendig erachtet und kann wegen knapper Finanzen auch nicht geleistet werden

zu 6	Anfragen von Ausschussmitgliedern
-------------	--

....

zu 7	Bauanträge	
-------------	-------------------	--

....

zu 8	Verschiedenes	
-------------	----------------------	--

....