

BESCHLUSSVORLAGE

erstellt am	26.02.2026	Vorlage-Nr.	5-004/26	Amtsleiter	Gez. Dillmann
Fachbereich	Amt für Planung und Liegenschaften (Bauamt)	Einreicher	Oliver Dillmann	Kenntnis LVB	Gez. i.V. Prehl
Beratungsfolge/Gremium		Datum		Behandlung/Empfehlung	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss				Vorberatung	N
Gemeindevertretung				Entscheidung	Ö

Verfahrensweise im Umgang mit der Zustimmung nach § 36a BauGB durch Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (sog. „Bau-Turbo,,)

Sachverhalt und Begründung:

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (sog. „Bau-Turbo“) hat der Gesetzgeber umfangreiche Möglichkeiten zur Abweichung von den bisherigen Vorschriften zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. §§ 29ff. BauGB geschaffen. Ziel der Gesetzesänderung ist es, die Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauvorhaben deutlich zu beschleunigen und somit kurzfristig mehr bezahlbaren Dauerwohnraum zu schaffen. Das zentrale Instrument ist der neu eingeführte § 246e BauGB, der bis zum 31. Dezember 2030 befristet gilt. Die Neuregelungen betreffen weiterhin u. a. die §§ 31, 34, 36, 36a BauGB, die unbefristet gelten. Diese Änderungen ermöglichen den Kommunen neue Ermessens- und Handlungsspielräume bei der Beurteilung und Steuerung von Bauvorhaben.

Zwingende Voraussetzung ist in jedem Fall, dass es sich um ein Wohnungsbauvorhaben im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung nach § 3 BauNVO (Dauerwohnnutzung, kein Ferienwohnen) handelt.

Wesentliche Inhalte der Gesetzesänderung

Mehr Flexibilität bei Befreiungen im Bebauungsplangebiet (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Die Anpassung in § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes für Wohnungsbauvorhaben über die bisherigen Befreiungsmöglichkeiten hinaus. Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit werden beispielsweise Befreiungen für Aufstockungen oder Hinterlandbebauungen in ganzen Straßenzügen möglich, für die nach der bisherigen Rechtslage die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre.

Erleichterter Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Mit dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB werden Möglichkeiten zur Abweichung vom Einfügungsgebot geschaffen: Auch im nicht überplanten Innenbereichen sollen mit Zustimmung der Gemeinde künftig leichter Wohngebäude errichtet werden dürfen, auch wenn sich diese nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Damit soll die Nachverdichtung (z. B. Hinterhofbebauung, Aufstockungen oder Anbauten) stärker gefördert werden.

Einführung einer „Experimentierklausel“ (§ 246e BauGB)

Neu aufgenommen wird der § 246e im Baugesetzbuch (BauGB), der es - zunächst befristet bis zum 31.12.2030 - ermöglicht, mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften (wie der BauNVO) abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung Wohnzwecken dienenden Gebäude, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude zwecks Schaffung neuen Wohnraums oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dient.

Im Außenbereich sind die Vorschriften nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 (qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan) oder § 34 (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen sind. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei Außenbereichsvorhaben anzuwenden.

Ob ein Vorhaben nach den bisherigen Vorschriften des Bauplanungsrechts zulässig oder zulassungsfähig ist, oder durch Anwendung der neu eingeführten Regelungen zugelassen werden kann, entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) oder nach Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB n.F.).

Die Gemeinde kann nach § 36a BauGB die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit den gemeindlichen Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Während das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB eine rechtlich gebundene Entscheidung ist, welche nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB auch durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Falle eines rechtswidrig versagten Einvernehmens ersetzt werden kann, handelt es sich bei der Zustimmung nach § 36a BauGB um eine freie Entscheidung der Gemeinde im Rahmen ihres planerischen Ermessens, die auch an städtebauliche Bedingungen geknüpft werden kann.

In der Gemeinde Ostseebad Dierhagen soll im Sinne der erhaltungsrechtlichen Zielstellungen der „Bau-Turbo“ nur Anwendung finden, wenn sich die Antragsteller durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB dazu verpflichten, das beantragte Wohngebäude dauerhaft als Hauptwohnsitz zu nutzen. Weiterhin sollen die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung insofern berücksichtigt werden, als dass die Zustimmung gem. § 36a BauGB grundsätzlich nur erteilt werden kann, wenn das gegenständliche Grundstück für das beantragte Bauvorhaben bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist immer die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB, d. h. die Anwendung des „Bau-Turbo“ erfolgt nicht gegen den Willen der Gemeinde. Unverändert bleiben jedoch alle bauaufsichtlichen Verfahren, die materiellen Vorgaben der Landesbauordnung sowie sämtliche fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen müssen weiterhin gewahrt bleiben. Auch bei einer städtebaulichen Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB kann der Antrag durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund anderer Belange daher abgelehnt werden.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass es sich bei der Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB zwar um eine freie planerische Entscheidung der Gemeinde handelt, sich eine Zustimmungspflicht im Einzelfall aber dann ergeben kann, wenn die Gemeinde in vergleichbaren Fällen bereits eine Zustimmung erteilt hat (Gleichbehandlungsgrundsatz). Weiterhin können mehrere durch Anwendung des „Bau-Turbo“ zugelassene Gebäude die Eigenart der näheren Umgebung prägen, sodass auch für weitere Vorhaben ein Rechtsanspruch nach § 34 Abs. 1 BauGB auf Genehmigung besteht. In diesen Fällen kann die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ein rechtswidrig von der Gemeinde versagtes Einvernehmen ersetzen. Die Folge kann ein „Höerschaukeln“ bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche im unbeplanten Innenbereich sein.

gez. Oliver Dillmann
Leiter des Amtes für Planung und Liegenschaften

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:		EUR	☒ keine finanzielle Auswirkungen
Finanzierung			
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)			
Finanzierungsmittel im aktuellen Haushaltsplan vorhanden:	Produkt/Konto:	Betrag:	
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Produkt/Konto:	Betrag:	
Über- oder außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlung	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto:		
über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen sind gemäß § 50 (1) KV M-V nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist.			
Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit: (Begründung erfolgt durch das einreichende Fachamt!)			
Beteiligung Amt für Finanzen:		gez. Prehl	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen beschließt:

1. Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten im Zuge der aktuellen Novelle des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (sog. „Bau-Turbo“) an.
2. Die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu Bauanträgen im Rahmen des „Bau-Turbo“ gem. § 36a BauGB wird dem Hauptausschuss übertragen. Unabhängig davon bleibt das Recht der Gemeindevertretung zum Entscheid bestehen. Der Ausschuss für Bau, Umweltschutz und Verkehr ist in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.
3. Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung gem. § 36a BauGB ist, dass sich der Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB dazu verpflichtet, das beantragte Wohngebäude dauerhaft als Hauptwohnsitz zu nutzen. Weiterhin kann die Zustimmung grundsätzlich nur dann erteilt werden, wenn das gegenständliche Grundstück für das beantragte Bauvorhaben im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Dierhagen bereits als Baufläche dargestellt ist. Über Abweichungen in begründeten Einzelfällen entscheidet die Gemeindevertretung.