

Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

Datum: 17.11.2025
Federführung: 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz
Beteiligte Ämter: 30 RECHTSAMT
60 BAUAMT
II Senator
I Bürgermeister
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	08.12.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar erteilt keine Zustimmung im Sinne von § 36a BauGB zu dem beantragten Bauvorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern in der Poeler Straße 75.

Begründung

1. Allgemeines zur Novellierung des Baugesetzbuches

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Zentrale Rechtsgrundlage ist der neu eingefügte § 246e Baugesetzbuch (BauGB). Diese Norm wird als sogenannter Bau-Turbo bezeichnet und hat zur Folge, dass von bestimmten Vorgaben des regulären Bauplanungsrechts abgewichen werden kann, wenn dieses der Schaffung oder Erweiterung von Wohnraum dient. Die Anwendung der Sonderregelung ist bis zum 31.12.2030 befristet.

Mit dem Bau-Turbo kann die Gemeinde Wohnungsbauvorhaben auch ohne vorherige Aufstellung eines Bebauungsplans zulassen, sofern die planungsrechtlichen Belange gewahrt bleiben. Bebauungsplanverfahren können darüber hinaus verkürzt werden. Weiterhin können durch die neue Regelung des § 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen von einzelnen bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Einhaltung von Bebauungsplanfestsetzungen oder durch die neue Regelung des § 34 Abs. 3b BauGB dem

Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung zugelassen werden.

Zugleich bleibt jedoch die Pflicht, öffentliche und private Belange zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Anwendung des Bau-Turbos wurde zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit auch der neue § 36a BauGB eingeführt. Danach ist für Wohnungsbauvorhaben, die auf Grundlage der § 31 Abs. 3 BauGB, § 34 Abs. 3b BauGB sowie der „Experimentierklausel“ § 246e BauGB genehmigt werden sollen, eine Zustimmung der Gemeinde erforderlich, auch dann, wenn, wie im Falle der Hansestadt Wismar, die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung an Bedingungen oder Auflagen knüpfen.

Der Gesetzgeber hat in den Fällen des § 36a BauGB eine Fiktionsregelung vorgesehen, wonach die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten verweigert wird. Diese Frist kann im Falle einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 Satz 2 BauGB um bis zu einen Monat verlängert werden.

Verfahrenstechnisch ist die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB in das Baugenehmigungsverfahren eingebettet. Die Entscheidung über die Zustimmung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde stellt damit eine Zwischenentscheidung im bauaufsichtlichen Verfahren dar. Insofern besteht die Möglichkeit, dass ein Vorhaben entsprechend anderen Fachgesetzen abzulehnen ist, selbst wenn die Gemeinde einem Vorhaben nach den Vorschriften des Bau-Turbos zustimmt.

Die Neuregelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB sind in der Anlage 1 zusammengestellt.

2. Vorschlag zur Anwendung bzw. Nichtanwendung des Bau-Turbo in der Hansestadt Wismar

Die Gemeinde kann selbst entscheiden, ob sie den Anwendungsbereich des sogenannten Wohnungsbau-Turbos (§ 246e BauGB) nutzen möchte oder nicht. Der Bau-Turbo ist kein verpflichtendes Verfahren, sondern eine Option, die die Gemeinde freiwillig anwenden kann, wenn sie Wohnungsbauvorhaben beschleunigt zulassen möchte. Die Gemeinde entscheidet, ob das jeweilige Vorhaben mit ihrer Vorstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist.

Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Situationen hinsichtlich Wohnungsknappheit bzw. des Vorhandenseins von im Bestand zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen von Städten und Gemeinden ist der Umfang der Anwendung der nunmehr vorliegenden planungsrechtlichen Abweichungsmöglichkeiten mit hoher Wahrscheinlichkeit unter den Kommunen nicht

vergleichbar.

Da die genehmigten Abweichungen über den zeitlichen Anwendungsbereich der Regelungen des Bau-Turbos hinaus maßstabbildende Wirkungen entfalten, sollte eine behutsame Anwendung, sofern es die Wohnungsmarktsituation der Gemeinde zulässt, angestrebt werden.

Durch die neu eingeführten Regelungen kann zwar von allen Vorschriften des Baugesetzbuch oder den aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften (so auch der Baunutzungsverordnung) abgewichen werden, jedoch nur so weit, wie das Ergebnis auch mittels Bebauungsplans planbar wäre. Insofern ergeben sich bereits Ausschlusskriterien für die Anwendung der Regelungen des Bau-Turbos.

Die Verwaltung hat sich konkrete Gedanken gemacht, wann die Anwendung des Bau-Turbos zu negativen Auswirkungen führen könnte. Auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass durch die Verwendung der Vorschriften Vorbildwirkungen geschaffen werden, die es künftig zu berücksichtigen gilt, wird empfohlen den Bau-Turbo bei folgenden Fallgestaltungen nicht anzuwenden:

- kein Wohnen in Gewerbe- und Industriegebieten,
- bei Gefährdung des Gebietserhaltungsanspruches,
- im klassischen Außenbereich (maximal moderate Siedlungsarrondierungen)

In diesen Fällen wird ein Planungsbedürfnis hervorgerufen. Ein Bauleitplanverfahren ist in diesen Fällen unerlässlich und zur Wahrung der öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen ein rechtssicheres Verfahren.

3. Beantragtes Bauvorhaben im Rahmen einer Bauvoranfrage

Beantragt ist die Erteilung eines Bauvorbescheides für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (siehe Anlage 2). Das geplante Gebäude 1 soll anstelle des leerstehenden Penny-Markt-Gebäudes errichtet werden, das Gebäude 2 soll auf der bisherigen Parkplatzfläche des Penny-Marktes errichtet werden. Beide Gebäude sollen 5 Geschosse erhalten (4 Normalgeschosse und 1 Staffelgeschoss). Zusätzlich soll ein drittes Gebäude, welches ein Geschoss niedriger sein soll, in der angrenzenden Grünfläche errichtet werden. Diese Grünfläche steht nicht im Eigentum des Antragsstellers.

Der leerstehende Penny-Markt als auch der dazugehörige Parkplatz befinden sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ gemäß § 30 BauGB und hier innerhalb eines festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet besteht aus dem Grundstück der Tankstelle an der Poeler Straße sowie aus dem Grundstück, auf welchem sich der Penny-Markt inklusive Parkplatz befindet. (Auszug siehe Anlage 4)

Die an den Bebauungsplan nördlich angrenzende Grünfläche ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die geplanten Gebäude 1 und 2 innerhalb des Bebauungsplans verstoßen mehrfach gegen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans und stellen Abweichungen dar.

1. Die geplanten Gebäude widersprechen der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Es sollen 46 Wohneinheiten in einem Gewerbegebiet errichtet werden.
Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
2. Die geplanten Gebäude widersprechen der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplans. Zulässig sind Gebäude mit zwei Normalgeschossen und einem Staffelgeschoss. Geplant sind vier Normalgeschosse und ein Staffelgeschoss.
3. Das Gebäude 2 liegt außerhalb des festgesetzten und mit einer Baugrenze umschlossenen Baufeldes auf einer Fläche, auf der nur Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig sind.
4. Das Gebäude 2 befindet sich auf einer Fläche, welche diverse zum Erhalt festgesetzte Baumstandorte ausweist.

Das Vorhaben entspricht somit nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes. Da durch das Vorhaben die Grundzüge der Planung betroffen sind, liegen die Voraussetzungen einer herkömmlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Insofern greift hier eine weitere Prüfung der neuen Vorschrift des § 31 Abs. 3 BauGB.

Alleinig durch die Zulassung der Gebäude 1 und 2 mit 46 Wohneinheiten innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes wäre der Bebauungsplan an dieser Stelle verwirkt. Da der Bebauungsplan jedoch auch nach Rechtskraft der befristeten Sonderregelungen des Wohnungsbau-Turbos (bis 31.12.2030) Bestand haben soll, hätte die Hansestadt Wismar die Aufgabe, den Bebauungsplan zu bereinigen, welches lediglich verlagerten Planungsaufwand bedeutet. Die Kosten des Verfahrens lägen dann jedoch alleinig bei der Hansestadt Wismar.

Das geplante Gebäude 3 liegt in einer vorhandenen Grünfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Ob dieses Vorhaben zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 246e

Abs. 1 Nr. 3 BauGB besitzt und folglich eine strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre, kann zum jetzigen Zeitpunkt und nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht abschließend bewertet werden. Da es sich gemäß Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (siehe Anlage 5) um eine Grünfläche handelt, sind jedoch Umweltauswirkungen zu erwarten.

Gemäß den unter Punkt 2 genannten Fallgestaltungen treffen für das beantragte Bauvorhaben zwei Fälle zu. Es würde Wohnen in einem Gewerbe- und Industriegebiet und damit die Gefährdung des Gebietserhaltungsanspruchs (hier: Gewerbegebiet) entstehen. Demnach ist es nicht zu empfehlen, den Bau-Turbo für den vorliegenden Fall anzuwenden.

Zum konkreten Vorhaben auf dem Gelände des ehemaligen Penny-Markes in der Poeler Straße 75 wird seitens der Verwaltung die Durchführung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan zur möglichen Realisierung des Vorhabens vorgeschlagen. In diesem Fall würden alle zu berücksichtigenden Belange im Satzungsverfahren betrachtet werden. Der bestehende Bebauungsplan würde so nicht verwirkt, sondern rechtskonform angepasst werden. Diese Empfehlung würde sodann an den Antragsteller herangetragen werden.

Eine vorzeitige Genehmigung durch die Anwendung der Vorschriften des Bau-Turbos kann daher für den vorliegenden Fall nicht empfohlen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/
für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

x	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Auszug BauGB (öffentlich)

2 - Anlage 2 - Poeler Straße 75 Voranfrage (öffentlich)

3 - Anlage 3 - Luftbild (öffentlich)

4 - Anlage 4 - Auszug B-Plan (öffentlich)

5 - Anlage 5 - Auszug Flächennutzungsplan (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift
gültig.)

Auszug BauGB:

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1.

Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

2.

die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3.

die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1.

einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a)

der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b)
der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

c)
der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2.
städtebaulich vertretbar ist und

3.
auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1.
die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2.
bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3.
einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1.
sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2.
die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3.
keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend §

1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

██████████ 20. Oktober 2025

Bauvoranfrage Poeler Straße 75, Wismar
Ihr Schreiben vom 2. Oktober 2025 / AZ 00382-2025-01

Sehr geehrte Frau Rößler,

nachdem das Gesetz nun verabschiedet wurde, erhalten Sie die Unterlagen erneut. Wie Sie geschrieben haben, liegt noch eine Ausfertigung in Ihren Unterlagen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
22. Okt. 2025		
ASO		60.1

22.10.

1. Bez. neues AZ
24.10.25

2. 10. Antragsnum.
Bauvorl. aus altem
AZ; Antragsnum. neu

23.10. Po

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abteilung Planung
Kopenhagener Str. 1

23966 Wismar

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
22. Okt. 2025		
ASD		601

██████ 20. Oktober 2025

Bauvoranfrage Poeler Straße 75, Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um Erteilung eines positiven Bauvorbescheides.

Auf dem Grundstück planen wir sozial-geförderten Wohnungsbau zur Schaffung von belegungsgebundenen Wohnungen.

Unterstützt werden wir hier von der Firma Goldbeck, Schwerin.

Die Gebäude sollen in Modulbauweise errichtet werden.

Eine Liste mit Referenzbeispielen haben wir diesem Schreiben beigelegt.

Die im beiliegenden Lageplan-konzipierten drei Wohnhäuser stellen nur Platzhalter da bzw. würden im Zuge eines Bauantragsverfahrens präzisiert. Um die Wohnungen kostengünstig erstellen zu können möchten wir eine maximale Grundstücksausnutzung erreichen.

Hier nun unsere Fragen zu dem Projekt:

1.

Die beantragte Bebauung weicht von den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 75/09 „Stadtteilzentrum Kagenmarkt“ ab. Dies gilt bezogen auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die festgesetzten Baugrenzen sowie die Abgrenzung des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung.

Nach unserer Auffassung erfüllt die vorgesehene Bebauung jedoch die Bedingungen des vorliegenden **Gesetzesentwurfs zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** (Bundestags-Drucksache 21/781 (neu) vom 07.07.2025) welcher in dem vorgeschlagenen neuen § 31 Abs. 3 besagt:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Ebenso erfüllt die vorgesehene Bebauung die Kriterien des vorgeschlagenen neuen § 246e (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau).

Da die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude vorgesehen ist, können demnach Abweichungen von den Vorschriften des BauGB zugelassen werden. Dies gilt nach unserer Auffassung gemäß dem neu vorgeschlagenen § 246e Abs. 3 auch für jene Teile des Antragsbereiches, die nördlich über die B-Plan-Grenze in den Außenbereich „hineinragen“.

2.

Ist es zudem möglich, bis auf die Abstandsgrenzen von 3 Metern, ein zusammenhängendes Baufeld zu bekommen, einschließlich des Optionsgrundstückes?

3.

Kann für das in Aussicht gestellte Optionsgrundstück Baurecht geschaffen werden?

4.

Können wir die beiden Wohnhäuser auf unserem Grundstück mit vier Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss/Staffel, sowie auf dem Optionsgrundstück mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss/Staffel planerisch realisiert werden, um eine optimale Ausnutzung zu erreichen?

Ein entsprechendes Schreiben wegen des Grundstückszukaufes hatten wir dem Liegenschaftsamt, Herrn Raap, bereits am 23.06.2025 übersandt.

Wir bitten um Mitteilung, ob eine Bauvoranfrage unter der Voraussetzung, dass der o.g. Gesetzesentwurf rechtswirksam wird, positiv beschieden werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Poeler S

16

3774
4

4355
19

4355
17

4568
59

3694
28

4355
18

4355
16

IS3D
46

36
2

36
1

36
3

Tallinner Straße

38
13

P

33

34

22
3

22
2

22
1

1
3

20
2

32

35

75

"STADTTTEILZENTRUM KAGENMARKT"

TEIL A

PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE

SCHNITT A 1

M 1 : 100



SCHNITT A 2



