

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.)