

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 03.03.2026

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Bearbeiter/in: Frau Rensch
Telefon: 0385 545 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01700/2026

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung
Ausschuss für Bauen, Liegenschaften und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Grundsatzbeschluss Leitlinien und Kriterien Wohnungsbauvorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (§ 246e BauGB) -"Bau-Turbo"-

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, die bauplanungsrechtlichen Zustimmungen gemäß § 36a BauGB für Wohnungsbauvorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (§ 246e BauGB) nach den unter Anlage 1 aufgeführten Leitlinien und Kriterien zu beurteilen.

Unberührt hiervon bleibt die Kenntnisnahme von Befreiungen nach dem Baugesetzbuch, entsprechend der Festlegung gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 6 a) der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Schwerin vom 02.09.2024.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung § 246e Baugesetzbuch (BauGB), der sogenannte „Bau-Turbo“, ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Der „Bau-Turbo“ ist eine zunächst bis zum 31. Dezember 2030 befristete, bauplanungsrechtliche Sonderregelung.

Ziel ist es, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Das Gesetz ermöglicht es, Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen von den Vorgaben des Bauplanungsrechtes abzuweichen, ohne die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes durchzuführen.

Mit dem „Bau-Turbo“ kann von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden, die Notwendigkeit eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bleibt bestehen. Zudem sind die Vorgaben der Landesbauordnung M-V (u.a. Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit) und andere fachrechtliche Anforderungen zu beachten.

Sofern ein Wohnungsbauvorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (§ 246e BauGB) genehmigt werden soll, bedarf es zuvor der Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB. Die Zustimmung erteilt der „Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung“. Für die Zustimmung hat der Gesetzgeber eine Frist von drei Monaten eingeräumt. Die Frist beginnt gemäß § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB mit dem Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde bei der zuständigen Stelle.

Die Wohnungsbauvorhaben werden nach bestimmten Leitlinien und Kriterien (siehe Anlage 1) beurteilt. Zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelung sowie einer effizienten nachhaltigen Flächennutzung wird die Landeshauptstadt Schwerin die Zustimmung ausschließlich für Wohnungsbauvorhaben in Geschossbauweise mit einer Mindestanzahl von zusätzlich sechs Wohneinheiten im nicht beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und bei Befreiungen nach § 31 BauGB im Geltungsbereich gemäß § 30 BauGB von Bebauungsplänen erteilen. Wohnungsbauvorhaben müssen die im Grundsatzbeschluss festgelegten sechs Leitlinien und Kriterien erfüllen. Wohnungsbauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich erhalten keine Zustimmung.

Eine FAQ-Übersicht zu allgemeinen Fragen zum „Bau-Turbo“ vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist in Anlage 2 hinterlegt.

2. Notwendigkeit

Der Grundsatzbeschluss schafft ein klares Regelwerk für die Zustimmungserfordernis, indem einheitliche Vorgaben, städtebauliche Anforderungen und ein Maßstab für die Bebaubarkeit festgelegt sind.

3. Alternativen

Wohnungsbauvorhaben nach § 246e BauGB müssten ohne einheitliche Maßstäbe und ohne die Festlegung von städtebaulichen Anforderungen beurteilt werden. Dies kann dazu führen, dass Wohnungsbauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich errichtet werden, welches nicht den städtebaulichen Zielen entspricht.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Der Grundsatzbeschluss für Wohnungsbauvorhaben nach § 246e BauGB kann zur Verbesserung der Lebensverhältnisse von Familien beitragen, indem die Schaffung von Wohnraum gefördert wird.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Der Grundsatzbeschluss für Wohnungsbauvorhaben nach § 246e BauGB fördert die Beschleunigung des Wohnungsbaus und kann positive Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin haben, indem Aufträge für die Bauwirtschaft geschaffen werden.

☒ **Klima / Umwelt:** Der Grundsatzbeschluss für Wohnungsbauvorhaben nach § 246e BauGB fördert die Bebauung im planungsrechtlichen Innenbereich und trägt positiv zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei sowie zum nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden, welches sich positiv auf den Klimaschutz auswirkt.

☐ **Gesundheit:** Der Grundsatzbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

☐ **Kinder und Jugendliche:** Der Grundsatzbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☐ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☒ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

☐ ja

☐ nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

☐ ja, die Deckung erfolgt aus:

☐ nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

☐ ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

☐ nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---keine---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---keine---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Anlage 1: Leitlinien und Kriterien Wohnungsbauvorhaben „Bau-Turbo“

Anlage 2: FAQ zum „Bau-Turbo“ vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

gez. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters