



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VIII/0297

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbo"

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	07.05.2026	-	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	21.05.2026	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	28.05.2026					mit geänderter Beratungsfolge verwiesen
<i>Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss</i>	<i>09.07.2026</i>					
<i>Hauptausschuss</i>	<i>16.07.2026</i>					
<i>Stadtvertretung</i>	<i>27.08.2026</i>					

Neubrandenburg, 22.04.2026

gez. Nico Klose  
Oberbürgermeister



## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 36a in Verbindung mit § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg kommen die in Anlage 1 dargestellten Leitlinien zur Anwendung.
2. Die Zustimmungsbefugnis für Vorhaben zur Anwendung des „Bau-Turbo“ werden für Maßnahmen kleiner gleich 25 WE auf den Oberbürgermeister und für Maßnahmen größer 25 WE auf den Hauptausschuss übertragen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Anwendung des „Bau-Turbo“ entstehen keine zusätzlichen finanziellen Auswirkungen für die Kommune.

## Klimarelevanz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz
- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

\*Erläuterung:

Durch die Beschränkung auf den Innenbereich und Vorrang von Umbau und Nachverdichtung wird der Flächenverbrauch reduziert und zusätzliche Versiegelung von Flächen weitgehend vermieden. Dies verringert den Verlust von Kapazitäten zur CO<sub>2</sub>-Bindung und zum Wasserrückhalt durch Böden. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung ist dies als positiv zu bewerten. Die genauen Auswirkungen müssen im Einzelfall quantifiziert werden. Maßnahmen, die eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern, werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Verwaltung und Vorhabenträger abgestimmt. Flächen, die bereits einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind besonders zu schützen.

## **Begründung:**

Der Bundesgesetzgeber hat mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ eine Regelung geschaffen, mit der dringend benötigter Wohnraum schneller und unbürokratischer errichtet werden kann (Bau-Turbo). Bei Bauvorhaben zum Zwecke des Wohnungsbaus kann dabei von Vorschriften des BauGB, der BauNVO und von Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen bis Ende 2030 abgewichen werden. Im Fokus stehen dabei drei neue Instrumente zur Beantragung und Schaffung von Baurecht:

- § 31 Abs. 3 BauGB – Abweichungen von Bebauungsplänen (auch in Grundzügen)
- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügungsgebot
- § 246e BauGB – Abweichung von allen Normen des BauGB

Für die Genehmigung ist die gemeindliche Zustimmung (§ 36a BauGB) eine zwingende Voraussetzung. Mit diesem Grundsatzbeschluss werden Leitlinien definiert, welche zur Erteilung der Zustimmung erfüllt werden müssen, und es wird festgelegt, welches Gremium für die Zustimmung zuständig ist. Ziel ist es, die örtlichen Wohnraumbedarfe mit den städtischen Belangen sowie des Natur- und Klimaschutzes in Einklang zu bringen. Durch klare Leitlinien und die transparente Kommunikation dieser soll sichergestellt werden, dass alle baulichen Entwicklungen auf die Erreichung städtebaulicher, sozialer und klimapolitischer Ziele einzahlen und der zu erwartende Mehraufwand in der Prüfung von Vorhaben gering gehalten werden kann.

## **Zuständigkeiten**

Die Stadtvertretung delegiert ihre Zustimmungsbefugnis bei Vorhaben kleiner oder gleich der Erheblichkeitsschwelle an den Oberbürgermeister. Über die Zustimmung bei Vorhaben größer der Erheblichkeitsschwelle entscheidet der Hauptausschuss. Werden die genannten Leitlinien durch das geplante Vorhaben verletzt, wird die Versagung der Zustimmung durch die Verwaltung erteilt.

**Erheblichkeitsschwelle: 25 Wohneinheiten**

Die Stadtvertretung kann das Zustimmungsverfahren bei einzelnen Bauvorhaben per Beschluss jederzeit an sich ziehen. Die Verwaltung unterrichtet den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaft regelmäßig über erteilte bzw. versagte Zustimmungen zur Anwendung des „Bau-Turbo“.

## **Begründung zu den Zuständigkeiten**

Grundsätzlich ist die Stadtvertretung für die Zustimmung zuständig. Aus praktischen Gründen kann es jedoch sinnvoll sein, diese Verantwortung zu delegieren. Mit Verabschiedung der oben genannten Leitlinien ist sichergestellt, dass der Hauptausschuss und der Oberbürgermeister nur Vorhaben zustimmen, die den Vorstellungen der Stadtvertretung entsprechen. Eine Delegation an den Hauptausschuss hat den Vorteil, dass mehr Sitzungstermine zur Fristwahrung verfügbar sind und somit die drohende Genehmigungsfiktion nach drei Monaten ab Antragstellung vermieden wird. Die Erheblichkeitsschwelle stellt sicher, dass größere Projekte auf jeden Fall auch von der lokalen Politik beurteilt werden.

## **Inkrafttreten**

Dieser Grundsatzbeschluss tritt am Tag der Beschlussfassung in Kraft.

## **Leitlinien zum Zustimmungsverfahren nach § 36a zur Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg**

Die Stadtvertretung beschließt, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB im Grundsatz nur erteilt wird, falls folgende Leitlinien erfüllt werden. Andernfalls ist die Zustimmung zu versagen, insbesondere um die Zustimmungsfiktion (drei Monate) abzuwenden.

### **1. Chancen für die Innenentwicklung**

Die Zustimmung sollte grundsätzlich erteilt werden, wenn Bauanträge die versiegelungsarme Innenentwicklung befördern. Dazu gehören insbesondere das Bauen im Bestand, Aufstockungen, Umbauten, Umwidmungen und Anbauten. Flächen, die bereits wichtige Ökosystemleistungen erbringen, sind dabei zu schonen.

### **2. Räumliche Beschränkung**

Die Anwendung des Bau-Turbos erfolgt im Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB.

Vorhaben im Außenbereich werden ausgeschlossen.

Vorhaben in Gewerbegebieten werden ausgeschlossen.

Vorhaben in zweiter Reihe werden in Gebieten mit besonderer städtebaulicher Eigenart (wie z. B. Gebiete mit Erhaltungssatzung) ausgeschlossen.

### **3. Erschließung**

Das Vorhaben sollte bereits erschlossen sein. Ist dies nicht der Fall und eine neu zu errichtende öffentliche Erschließung wird notwendig, gehen die Kosten dafür vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

### **4. Bauliche Dichte**

Bei Neubau sind mindestens vier Wohneinheiten zu schaffen. Die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in der jeweils aktuell geltenden Fassung finden als Mindestwerte Berücksichtigung.

### **5. Qualitätssicherung**

Zur Sicherung der von der Stadtplanung definierten gestalterischen und städtebaulichen Zielsetzungen - etwa hinsichtlich Baukörperstruktur, Gebäudehöhen, Fassadengestaltung, Freiraumqualität, Grünanteilen oder der Einbindung in das bestehende Stadtbild - werden zwischen der Kommune und dem Vorhabenträger verbindliche Regelungen getroffen. Bei Projekten von besonderer städtebaulicher Bedeutung und erhöhtem öffentlichen Interesse oder Vorhaben ab 600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) kann die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates erfolgen.

### **6. Stadtklima**

Die Umsetzung von Maßnahmen, welche über die im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden Auflagen hinaus eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung fördern, werden im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Verwaltung und den Vorhabenträgern abgestimmt. Flächen, die bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Klimaresilienz leisten, sind dabei in besonderem Maße zu schützen.

### **7. Verbindliche Bauverpflichtung**

Die Zustimmung wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende einer Regelung im städtebaulichen Vertrag zustimmt, nach der innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen wird und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet wird, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde.

## **8. Komplexe Vorhaben**

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **Begründung zu den Aspekten der Leitlinie**

Der Grundsatzbeschluss regelt die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, welches für die Anwendung der §§ 31, 34 Abs. 3b und 246e BauGB neu eingeführt wird.

Der Gesetzgeber verfolgt mit der Einführung der Novelle des BauGB zum „Bau-Turbo“ das Ziel, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Das Ziel, im Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können, wird im Grundsatz begrüßt. Dabei ist u. a. zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Daher formuliert der Grundsatzbeschluss den Rahmen für die notwendigen vorhabenbezogenen Einzelfallprüfungen auf Basis folgend genannter Begründungen:

#### **1. Chancen für die Innenentwicklung**

Der Vorrang von Umbau, Umnutzung und Nachverdichtung nach dem Prinzip „Umbau vor Neubau“ verhindert unnötige Versiegelung von Flächen und ermöglicht gleichzeitig, schnell neuen Wohnraum bereitzustellen.

#### **2. Räumliche Beschränkung**

Durch die Beschränkung auf den Innenbereich werden unbebaute Außenflächen geschützt, die Flächeninanspruchnahme reduziert, damit die Versiegelung neuer Flächen minimiert.

#### **3. Erschließung**

Um neue Kosten für die Kommune für die infrastrukturelle und verkehrliche Erschließung eines Vorhabens zu vermeiden, sollte dieses bereits erschlossen sein. Bei den Erschließungskosten sind sowohl die anfänglichen Kosten als auch die Kosten für den Unterhalt und die Sanierung der Infrastruktur zu berücksichtigen.

#### **4. Bauliche Dichte**

Um die Flächeninanspruchnahme, die Gebäudehüllfläche und den Materialeinsatz in Bezug auf den neu geschaffenen Wohnraum zu minimieren, wird eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise angestrebt. Bei Umbau und Erweiterung von Bestandsgebäuden kann diesen Zielen unter Umständen auch in Fällen Rechnung getragen werden, in denen nur weniger neue Wohnungen geschaffen werden.

#### **5. Qualitätssicherung**

Mit der Festschreibung von Regelungen durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB kann sichergestellt werden, dass die vereinbarten gestalterischen und funktionalen Anforderungen im Rahmen der Projektentwicklung und Umsetzung tatsächlich eingehalten und die übergeordneten städtebaulichen Leitbilder und Qualitätsstandards der kommunalen Planung berücksichtigt werden.

Durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei übergeordneten Projekten wird die architektonische und städtebauliche Qualität sichergestellt.

#### **6. Stadtklima**

Durch eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung wird die Gesundheit heutiger und zukünftiger Generationen sowie eine langfristig positive Entwicklung der Kommune sichergestellt.

## **7. Verbindliche Bauverpflichtung**

Die Begrenzung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen.

## **8. Komplexe Vorhaben**

Bebauungsplanverfahren ermöglichen es, auch bei komplexen Projekten in einer fundierten Abwägung allen öffentlichen und privaten Interessen gerecht zu werden.