Stadt Wolgast

Beschlussvorlage • StV Wolgast
öffentlich

Geschäftszeichen	Datum:	Drucksache Nr.
	15.10.2026	01-BV 2026-182

Gremium	Termin	Beratungsergebnis
Bauausschuss	29.10.2026	
Hauptausschuss	04.11.2026	
Stadtvertretung Wolgast	09.11.2026	

Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Regelungen des "Bauturbos" in der Stadt Wolgast und ihren Ortsteilen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast beschließt, dass die Regelungen des § 31 Abs. 3, des § 34 Abs. 3b und § 246 e BauGB zum „Bauturbo“ in der Stadt Wolgast und deren Ortsteilen nicht zur Anwendung kommen sollen, da es hier derzeit keinen angespannten Wohnungsmarkt gibt und die geordnete städtebauliche Entwicklung in jedem einzelnen Fall auch in Zukunft **ausschließlich** in der Planungshoheit der Gemeinde verbleiben soll. Zustimmungen im Rahmen des § 36a BauGB werden durch die Stadtvertretung nicht erteilt.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.

Gremium **Stadtvertretung Wolgast**		Gesetzliche Mitglieder	Sitzungsdatum		TOP
Beschluss			**Abstimmung**		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ mit Abweichung			
Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:					

Unterschrift Siegel Unterschrift

Begründung:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Damit auch die darin enthaltenen Neuregelungen des BauGB. Die gemeinhin als „Bauturbo“ bezeichneten wichtigsten Änderungen sind in den § 31, 34, 36a und 246 e BauGB zu finden.

In der Bauausschusssitzung am 28.05.26 wurden die Bauausschussmitglieder im Rahmen eines Vortrags über die Neuregelungen informiert. Die Präsentation wurde darüber hinaus als Anlage zur Niederschrift auch dauerhaft zugänglich gemacht.

Um den **Wohnung**sbau zu beschleunigen, darf demnach (mit Zustimmung der Gemeinde) von den geltenden Regelungen in B-Plangebieten (§ 31), im Innenbereich (§34) und im Außenbereich (§ 35 i.V.m. §246 e) abgewichen werden. Festsetzungen des B-Plans bräuchten dann u.U. nicht mehr eingehalten werden, dass Einfügegebot im Innenbereich wäre ggf. nicht mehr ausschlaggebend (auch z.B. in Bezug auf die Geschossigkeit) oder Wohnbebauung dürfte (obwohl nicht privilegiert) ohne B-Plan im Außenbereich errichtet werden.

Für alle diese Abweichungen zu den bisher geltenden Bestimmungen, wäre die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB notwendig. Diese wäre auch nicht durch den Landkreis ersetzbar. Allerdings unterliegen diese Entscheidungen (Erteilung oder Versagung der Zustimmung) der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung. Wenn also eine Gemeinde ggf. einem oder mehreren Antragsteller(n) das Bauen im Außenbereich zugestanden hat, einem anderen aber nicht, kann ggf. auf dem Klageweg die Zustimmung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung gerichtlich erstritten werden. Hierdurch verliert die Gemeinde u.U. die Planungs- und Entscheidungshoheit über zukünftige Fälle und damit einen wesentlichen Teil des kommunalen, in Art 28 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich abgesicherten, Selbstverwaltungsrechtes.

Sie darf deshalb entweder sogenannte „Leitplanken“ formulieren, in welchen nur für konkret formulierte Bereiche eine Anwendung der Regelungen des „Bauturbo“ in Aussicht gestellt bzw. für andere konkret benannte Fälle ausgeschlossen wird. Oder aber, in Kommunen ohne angespannten Wohnungsmarkt, darf auch ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, dass die Anwendung der Neuregelungen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Ein solcher Beschluss wurde hier, aufgrund des Wunsches der Stadtvertreter, durch die Verwaltung vorbereitet.

Dieser Beschluss bedeutet dann nichts anderes, als das Wohnungsbau auch weiterhin möglich ist, in dem auch vorher bereits geltenden rechtlichen Rahmen.

Gerade für Vorhaben im Außenbereich bedeutet dies, dass auch zukünftig neue Bauflächen nur mittels B-Planung bzw. Änderung von Klarstellungssatzungen (z.T. in den Ortsteilen vorliegend) ausgewiesen werden können. Diese werden in einem geordneten städtebaulichen Verfahren erstellt, mit umfassender Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Bürger und der Stadtvertreter.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja / ☒ Nein		**Finanzierung**	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	**Ergebnishaushalt:**	☐ **Ertrag** /	☐ **Aufwand**
	Finanzhaushalt:	☐ **Einzahlung** /	☐ **Auszahlung**
Betrag im Jahr **2026:**		**Produkt. Konto** .	
Betrag im Jahr **2027**:			
Betrag im Jahr **2028**:			
Betrag im Jahr **2029**			

Verfasser: Kunde, Kati

Sachbearbeiter: **Kunde, Kati** (Bauamt), 08.10.2026
Tel.: 03836/ 251-190, eMail: kati.kunde@wolgast.de

Anlagen:

Präsentation „Bauturbo“ (BA 28.05.26)