

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2023 – 2028

Datum: 15.01.2026

SR/BeVoSr/224/2026

| Gremium | Datum | Behandlung |
|--|------------|------------|
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 26.01.2026 | Ö |

Verfasser/in: Mohammadi, Melanie

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Bau-Turbo - Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Zielsetzung: Regelung des Zustimmungsverfahrens nach dem neuen § 36a BauGB innerhalb der Gemeinde, Information über die Neuerungen im BauGB im Zusammenhang mit dem Bau-Turbo und die erwartbaren Auswirkungen auf Ratzeburg

Beschlussvorschlag:

1. *Die Stadtvertretung wird gebeten, die Hauptsatzung der Stadt dahingehend zu erweitern, dass unter § 8 Aufgaben der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters der Passus aufgenommen wird:
„12. die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, sofern die Verwirklichung der betreffenden Vorhaben nicht von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind, sowie bei Vorhaben, bei denen nicht mehr als fünf Wohneinheiten entstehen sollen.“*

Darüber hinaus wird der als Anlage 1 der Hauptsatzung beigefügte Zuständigkeitskatalog dahingehend erweitert, dass der unter 2. aufgeführte Planungs-, Bau- und Umweltausschuss folgende zusätzliche Aufgabe übernimmt:

- „Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB, sofern die Verwirklichung der betreffenden Vorhaben von herausragender städtebaulicher Bedeutung sind sowie bei Vorhaben, bei denen mehr als fünf Wohneinheiten entstehen sollen.“*
2. *Für alle baulichen Vorhaben, die dem Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB unterliegen, ist eine Niederschrift über die Begründung der Zustimmung/ Ablehnung anzufertigen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist einzuhalten.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Graf, Eckhard, Bürgermeister am 15.01.2026

Wolf, Michael am 15.01.2026

Sachverhalt:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 ([BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025](#)) ist mit Wirkung vom 30.10.2025 in Kraft getreten, allgemein benannt als „Bau-Turbo“. Zielsetzung der Bundesregierung ist, dass kommunale Verfahren entlastet, Planungen beschleunigt und flexibilisiert sowie Wohnraum schneller verfügbar gemacht werden.

Einhergehend wurden verschiedene Paragraphen im Baugesetzbuch geändert oder neu eingeführt. Maßgeblich für die Planung sind § 31 Abs. 3 BauGB mit einer erweiterten Befreiungsmöglichkeit, § 34 Abs. 3b BauGB mit Lockerungen beim Einfügungsgebot sowie der als Experimentierklausel gedachte und bis zum 31.12.2030 befristet gültige § 246e BauGB, der größere Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht zugunsten der Wohnraumschaffung zulässt (siehe Anlage 1). Für diese Neuerungen ist nicht mehr wie bisher das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen, sondern mit dem neu eingeführten § 36a BauGB ist eine Zustimmung der Gemeinde als stärkere Form der Beteiligung erforderlich.

Grundsätzlich soll weiterhin zunächst geprüft werden, ob die beantragten Vorhaben bauplanungsrechtlich ohne Abweichungen oder Befreiungen genehmigungsfähig sind. Die neuen Vorschriften kommen nachrangig zur Anwendung. Das gemeindliche Einvernehmen gilt weiterhin für Ausnahmen nach § 31 Abs. 1, Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB. Nur wenn eine Befreiung auch nach den erweiterten Möglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB nicht möglich ist (sofern es einen Bebauungsplan gibt), wird von Amts wegen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis geprüft, ob das Vorhaben über eine Abweichung über § 34 Abs. 3b BauGB oder § 246e BauGB legalisiert werden kann. Die Bauaufsicht beantragt die gemeindliche Zustimmung nach § 36 Abs.1 BauGB bei der Stadt. Die Stadt hat insgesamt mit Vorliegen aller beurteilungsrelevanter Unterlagen drei Monate Zeit, dem Vorhaben zuzustimmen oder es abzulehnen. Die Frist verlängert sich um einen Monat, wenn die Öffentlichkeit beteiligt werden soll. Ohne Positionierung der Stadt in diesem Zeitraum tritt die Genehmigungsfiktion ein.

Die Bauaufsicht kann sich bei versagten Zustimmungen nach § 36a BauGB nicht über die Entscheidung der Gemeinde hinwegsetzen. Die Entscheidung der Gemeinde ist über die Genehmigung oder Versagung seitens der Bauaufsicht gerichtlich überprüfbar.

Die Regelungen gelten für Wohnungsneubau sowie -bestandsbauten. Sie können, insbesondere bei Anwendung des § 246e BauGB auch diesen dienenden Funktionen für soziale und kulturellen Zwecke sowie Versorgungseinrichtungen umfassen. Geprüft werden muss u.a., ob das jeweilige Vorhaben neben der Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar ist. Wenn es sich um Vorhaben im Außenbereich handeln sollte, müssen

Umweltauswirkungen berücksichtigt werden. Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen ohne einen entsprechenden Ausgleich oder Kompensation sind nicht genehmigungsfähig. Die Vorschriften anderer Rechtsbereiche wie bspw. Naturschutz oder Denkmalschutz haben weiterhin Bestand. Zu berücksichtigen ist, dass mit den Regelungen des Bau-Turbos zugelassene Ausnahmen und Abweichungen nicht mehr nur atypische Einzelfälle betreffen, sondern perspektivisch auch für ähnlich gelagerte Fälle ein Präzedenzfall geschaffen wird, so dass bei ausgiebiger Zustimmung der Charakter von Wohngebieten grundlegend verändert werden könnte.

Stärker steuern könnte die Gemeinde den Prozess, indem sie Grundsätze für die Bedingungen für eine Zustimmung nach § 36a BauGB formuliert. Städtebauliche Verträge, insbesondere bei größeren Vorhaben, können helfen, die Vorstellungen der Stadt zu formulieren.

Eine eigenständige Erteilung der Zustimmung bei kleineren Bauvorhaben, die nicht von städtebaulicher herausragender Bedeutung sind, seitens der Stadtverwaltung erscheint aufgrund der engen Zeitfristen sinnvoll. Für größere Bauvorhaben - vorgeschlagen wird als Maßstab mehr als 5 Wohneinheiten - und Bauvorhaben an prägnanten städtebaulichen Situationen sollen, in Anlehnung an das bisherige Verfahren zum gemeindlichen Einvernehmen, vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss entschieden werden.

Inwieweit die neuen Tatbestände Anwendung auf Ratzeburg finden bleibt abzuwarten. Bei laufenden Bauvoranfragen hat sich in der Diskussion mit der Bauaufsicht bereits eine kleine Anzahl von Fällen herauskristallisiert, auf die der Bau-Turbo Anwendung finden könnte. Ein formaler Prozess wurde bisher mit der Bauaufsicht noch nicht besprochen. Für die Verwaltung bedeutet das neue Zustimmungserfordernis insgesamt einen höheren Prüfaufwand, da langfristige Auswirkungen abgewägt und begründet werden müssen. Mit einer Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens ist aufgrund der aktuellen personellen Situation im Fachdienst Stadtplanung und Hochbau nicht zu rechnen.

Bis Inkrafttreten der geänderten Hauptsatzung ist die Stadtvertretung für Zustimmungen nach § 36a BauGB zuständig, falls entsprechende Anträge seitens der Bauaufsicht eingehen.

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

Es wird davon ausgegangen, dass das Zustimmungsverfahren mit dem vorhanden bzw. bewilligten Personal umsetzbar ist. Mit der Anwendung des Bau-Turbos werden ggf. Kapazitäten, die sonst z.B. für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen frei wären, gebunden. Je nach tatsächlichem Antragsvolumen, müssen ggf. andere Aufgaben zurückgestellt werden, um eine ungewollte Genehmigungsfiktion zu verhindern.

Anlagenverzeichnis:

- Übersicht über die geänderten/ neu eingeführten Paragraphen im BauGB im Zusammenhang Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Erläuterungen zum „Bau-Turbo“ vom 08.01.2026)