



Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 07.05.2026
--	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	19.05.2026	N
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	09.06.2026	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	15.06.2026	Ö
Senat (S)	Beratung	23.06.2026	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	29.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald fasst den Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald (UHGW) wie folgt:

1. Leitlinien und Kriterien als zu erfüllende Voraussetzungen für eine gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gemäß Anlage 1.
2. Die abschließende Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde für die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB anhand der von der Bürgerschaft zuvor beschlossenen Leitlinien und Kriterien für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung in der UHGW wird auf den Oberbürgermeister übertragen. Die Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist dafür entsprechend zu ändern.
3. Der Oberbürgermeister der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird beauftragt, im Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK) regelmäßig über Entscheidungen zur gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB zu informieren.
4. Die unter 1. durch die Bürgerschaft beschlossenen Leitlinien und Kriterien werden im Juni 2027 evaluiert, über die Ergebnisse der Evaluation ist die Bürgerschaft zu informieren.
5. Nach Beschlussfassung dieses Grundsatzbeschlusses ist durch die Verwaltung eine Handreichung zur Anwendung des Bau-Turbos in der Universitäts- und Hansestadt

Sachdarstellung

Hintergrund & Anlass

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30.10.2025 in Kraft getreten (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2025 Teil I Nr. 257 vom 29.10.2025). Kernziel der „Bau-Turbo-Novellierung“ im Baugesetzbuch (BauGB) ist die Beschleunigung und Vereinfachung des Wohnungsbaus in Deutschland.

Mit dem Gesetz werden Abweichungen von bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben zugunsten des Wohnungsbaus zugelassen, ohne dass dafür zwingend ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert werden muss. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung der Gemeinde.

Kernelemente der gesetzlichen Neuerung bilden

- die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB;
- die Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung im sog. unbepflanzten Innenbereich nach § 34 Abs. 3a und Abs. 3b BauGB sowie
- die bis zum 31.12.2030 befristete Sonderregelung („General-Befreiungsklausel“) für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB als der eigentliche „Bau-Turbo“ im engeren Sinne.

Neben dem bisher im BauGB unter § 36 verankerten „Einvernehmen der Gemeinde“ ist mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung unter § 36a BauGB die „Zustimmung der Gemeinde“ als zwingende Voraussetzung bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 sowie bei Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB und 246e Abs. 1 BauGB neu hinzugekommen.

Der kommunalen Planungshoheit Rechnung tragend, obliegt die Zustimmung zu einer der drei neuen Abweichungsmöglichkeiten ausdrücklich allein im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Für Bauantragsteller besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer gemeindlichen Zustimmung.

Die der BauGB-Novelle zu Grunde liegende Zielstellung einer Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Herstellung von mehr und individuell leistbarem Wohnraum wird grundsätzlich begrüßt.

Die im ISEK Greifswald 2030*plus* verankerte Strategie „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ setzt bereits eine erste maßgebliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Um diese Ziele zu erreichen, wird u. a. die Anwendung des Bau-Turbos und insbesondere die Zustimmung der Gemeinde an Leitlinien und Kriterien geknüpft (vgl. Anlage 1).

Leitlinien und Kriterien

Die vorliegenden Leitlinien und Kriterien dienen als Orientierungs- und Bewertungsrahmen für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Ziel ist es, Einzelfallentscheidungen transparent, nachvollziehbar und im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu treffen und trotz enormer Herausforderungen und einem angespannten Mietwohnungsmarkt eine nachhaltige Stadtentwicklung mit sozial und funktional gemischten Stadtquartieren zu ermöglichen.

Grundlage hierfür sind die von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossenen informellen Planungen und Entwicklungskonzepte, wie beispielsweise städtebauliche Rahmenpläne, Masterpläne oder Konzepte zum Stadtumbau. Vorhaben

sollen sich in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie einfügen und dürfen zukünftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht dauerhaft ausschließen oder wesentlich erschweren.

Die Leitlinien berücksichtigen darüber hinaus zentrale Anforderungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Neue Wohnvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten sollen ausgeschlossen werden, da die Universitäts- und Hansestadt Greifswald das Ziel verfolgt, diese Flächen langfristig für Unternehmen aus Handwerk, Produktion, Forschung, Dienstleistung und Logistik zu sichern. Wohnnutzungen können zu Nutzungskonflikten, Einschränkungen bestehender Betriebe sowie zu Unsicherheiten für zukünftige Investitionen führen. Zudem soll einem Verlust wertvoller Gewerbeflächen entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll die Innenentwicklung gestärkt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstützt werden. Vorhaben sollen daher vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen umgesetzt werden und nur in begrenztem Umfang zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen.

Mit der Obergrenze von einem Hektar Entwicklungsfläche soll sichergestellt werden, dass nur kleinere Entwicklungen abseits von bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ermöglicht werden, die im Ergebnis geringere städtebauliche und ökologische Auswirkungen haben (vgl. in Anlehnung an Systematik des § 13a BauGB, als bewährte Grenze für Verfahren mit reduzierten Umweltauforderungen, jedoch hier mit einer nochmals deutlich verkleinerten Flächengröße).

Ein weiteres wesentliches Ziel besteht in der Förderung nachhaltiger und sozial ausgewogener Stadtquartiere. Die Vorhaben sollen einen Beitrag zu einem differenzierten und bedarfsgerechten Wohnungsangebot leisten sowie Maßnahmen zur klimaangepassten und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung berücksichtigen. Zudem ist sicherzustellen, dass die öffentliche Erschließung vorhanden ist und keine zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellungen wird darüber hinaus vorgesehen, dass sich Vorhabenträger zur zeitnahen Umsetzung der genehmigten Vorhaben verpflichten. Somit sollte der Vorhabenträger auch die Verfügungsberechtigung für die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Gesamtfläche nachweisen können.

Für die schnelle Bereitstellung von Wohnraum und zur Unterbindung von Spekulationen soll die Zustimmung an eine zeitliche Frist von vier Jahren geknüpft werden, um eine zügige Umsetzung sicherzustellen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass geschaffene Planungs- und Genehmigungsmöglichkeiten tatsächlich zur Entwicklung von Wohnraum beitragen und Flächen nicht über längere Zeit ungenutzt bleiben. Es besteht somit die klare Erwartung, dass geplante und genehmigte Vorhaben auch tatsächlich umgesetzt werden.

Zur Umsetzung des § 36a BauGB und der Zielsetzungen zur Beschleunigung von Wohnbauvorhaben wurde der Verfahrensablauf so gewählt, dass die abschließende Entscheidung über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde auf den Oberbürgermeister übertragen werden soll, um so ein effizientes Verwaltungshandeln im Sinne des Bau-Turbo-Gedankens sicherzustellen. Aufgrund der wenigen Sitzungsfolgen der Bürgerschaft und ihrer Gremien könnten die gesetzlichen Verfahrensfristen häufig nicht rechtzeitig durch Einzelbeschlüsse begleitet werden. Die Zuständigkeitsübertragung ermöglicht eine zügige und verwaltungspraktikable Bearbeitung entsprechender Anträge. Grundlage der Entscheidungen bleiben die von der Bürgerschaft beschlossenen Leitlinien und Kriterien, sodass die städtebaulichen Zielsetzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gewahrt bleiben. Der Oberbürgermeister wird im Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit regelmäßig über die Erteilung oder Versagung der Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB für Befreiungen bzw. Abweichungen nach den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB berichten.

Die Leitlinien und Kriterien schaffen eine einheitliche Grundlage für die Ausübung des gemeindlichen Ermessens nach § 36a BauGB und sorgen für klare und transparente Regeln und Anforderungen, um einerseits Beschleunigung im Planungs- und Genehmigungsprozess zu ermöglichen und andererseits ein Mindestmaß an städtebaulicher Steuerung sicherzustellen. Daher wurde ein einheitlicher Anforderungskatalog für alle drei neuen

Anwendungsnormen gleichermaßen geschaffen, statt komplizierte Ausdifferenzierungen und Fallkonstellationen für einzelne Bau-Turbo-Normen zu entwickeln.

Der Grundsatzbeschluss soll aus Gründen der Transparenz und Bürgerfreundlichkeit im Internet unter der Adresse - <https://www.greifswald.de/bekanntmachungen/> - öffentlich bekanntgemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Prüfauftrag an die Verwaltung	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 Anlage_1_Leitlinien und Kriterien zum Grundsatzbeschluss Bau-Turbo_UHGW öffentlich

Anlage 1

zum Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kann erteilt werden, sofern die nachfolgenden von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald am 29.06.2026 beschlossenen (vgl. BV-V/08/0302) Leitlinien und Kriterien mit dem Bauvorhaben vollumfänglich erfüllt sind bzw. werden.

Vor Antragstellung wird ein gemeinsames Abstimmungsgespräch zum Bauvorhaben mit der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Abteilung Stadtentwicklung/ untere Denkmalschutzbehörde, ggf. unter Beteiligung der Abteilung Umwelt und Naturschutz im Stadtbauamt angeraten.

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung insbesondere an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags knüpfen, welcher vor Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB zu schließen ist.

Leitlinien und Kriterien für die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

A - Ziele der Stadtentwicklung	
1.	Die von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschlossenen Stadtentwicklungsziele und informellen Planungen bzw. Konzepte (z. B. Städtebauliche Rahmenpläne, Masterpläne, Konzepte zum Stadtumbau etc.) werden unterstützt.
2.	Das Vorhaben darf eine perspektivische städtebauliche Entwicklung nicht dauerhaft ausschließen oder erschweren.
B – Besondere Anforderungen zur Siedlungsentwicklung	
1.	Neue Wohnbauvorhaben in Gewerbe- und Industriegebieten sind ausgeschlossen.
2.	Das Vorhaben stärkt die Innenentwicklung und leistet einen geeigneten Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden; mit dem Vorhaben werden insgesamt max. 1 ha Fläche in Anspruch genommen.
3.	Die öffentliche Erschließung ist gesichert; es bedarf keiner noch zu errichtenden öffentlichen Erschließung.
4.	Mit dem Vorhaben wird ein geeigneter Beitrag zur Schaffung nachhaltiger und sozialgemischter Stadtquartiere mit einem hinreichend diversifizierten, nachfrageorientierten Wohnungsangebot geleistet.
5.	Das Bauvorhaben unterstützt mit geeigneten Maßnahmen eine klimafreundliche und klimaresiliente Siedlungsentwicklung.
C – Verfahren	
1.	Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu einer Realisierung des Vorhabens und einer Nutzungsaufnahme innerhalb von vier Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung.