



Übertragung der Befugnis zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie Grundsätze für die Erteilung der Zustimmung

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 29.05.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	05.06.2026	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	23.06.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	29.06.2026	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	02.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt

1. die Übertragung der Befugnis zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB auf den Bürgermeister sowie
2. die in der Anlage 1 aufgeführten Grundsätze für die Erteilung der Zustimmung der Stadt Neustrelitz nach § 36a BauGB.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschluss- vorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025 bestehen erweiterte Möglichkeiten zur Zulassung von Vorhaben im Bereich des Wohnungsbaus nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Konkrete Regelungen dazu wurden im § 31 Abs. 3 BauGB in Form von zusätzlichen Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plans) sowie in § 34 Abs. 3b BauGB in Form von Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auf Dauer in das BauGB aufgenommen. Darüber hinaus wurden im § 246e BauGB bis zum 31.12.2030 befristete Abweichungen von sämtlichen Vorschriften des BauGB oder der darauf basierenden Vorschriften geregelt. Als eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass von diesen Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden kann, bedarf es grundsätzlich einer Zustimmung der Stadt. Hierzu regelt § 36a BauGB, dass sie eine derartige Zustimmung immer dann erteilen kann, „wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist“. Bei einer derartigen Zustimmung handelt es sich nach einschlägiger Rechtsauffassung allerdings nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung, vielmehr fällt die Entscheidung darüber in die Zuständigkeit der Stadtvertretung. Diese Zuständigkeit kann aber auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) auf den Bürgermeister übertragen werden (ähnlich der Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB, die gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 4 der Hauptsatzung dem Bürgermeister obliegt). Dies soll mit dem vorliegenden Beschluss erfolgen.

Um den Rahmen zu definieren, in welchem die Stadt noch von einer städtebaulichen Vertretbarkeit der betreffenden Abweichungen ausgeht, wurden die in der Anlage aufgeführten Grundsätze herausgearbeitet. Diese wurden in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau am 14.04.2026 und 28.04.2026 beraten und abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlage

1	Grundsätze für die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB (öffentlich)
---	--

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister

Grundsätze für die Erteilung der Zustimmung der Stadt Neustrelitz gemäß § 36a des Baugesetzbuchs (BauGB) für Vorhaben nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025

1. Allgemeine Anforderungen

- a) Eine Zustimmung soll immer dann erfolgen, wenn ein von der Stadt befürwortetes Vorhaben nach ihrer rechtlichen Bewertung auch ohne die an die Zustimmung nach § 36a BauGB geknüpften Voraussetzungen zugelassen werden kann, die Baugenehmigungsbehörde jedoch eine davon abweichende Rechtsauffassung vertritt.
- b) Das Vorhaben darf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) einschließlich dem Leitbild der Stadt und den ihm zugrunde liegenden sonstigen Konzepten der Stadtentwicklung, insbesondere der Wohnungsmarktstrategie, nicht entgegenstehen.
- c) Ein privates Vorhaben darf keine von der Stadt zusätzlich zu errichtende bzw. zu unterhaltende öffentliche Erschließung erfordern, es sei denn, das Vorhaben führt zu einem Mehrwert für die Stadt, der über die Kosten der Errichtung bzw. Unterhaltung hinausgeht.
- d) Das Vorhaben darf in Bezug auf die in der Nachbarschaft vorhandene oder geplante Bebauung in seiner Kubatur keinen „Fremdkörper“ darstellen und hinsichtlich der Gestaltung nicht verunstaltend wirken.

2. Besondere Kriterien bzw. Voraussetzungen für eine Zustimmung neben Punkt 1 b) bis d)

2.1. In Fällen des § 31 Abs. 3 BauGB (über § 31 Abs. 2 BauGB hinausgehende Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans - B-Plans) und des § 34 Abs. 3b BauGB (Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung)

- a) Eine Bebauung im Hofbereich (sogenannte 2. Reihe) ist auf Grundstücke beschränkt, die insbesondere nach ihrer Größe bzw. ihrem Zuschnitt von den Grundstücken in der näheren Umgebung abweichen und auf denen sichergestellt ist, dass infolge der Bebauung keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken eintritt.
- b) Eine festgesetzte oder faktische hofseitige Baugrenze wird um maximal fünf Meter überschritten. Darüber hinausgehend gilt Punkt a).
- c) Eine Überbauung bislang un bebauter Flächen wird insbesondere durch eine Dachbegrünung und/oder Entsiegelung von bislang bebauten Flächen angemessen ausgeglichen.
- d) Eine straßenseitige Bauflucht wird durch die Bebauung nicht überschritten. Bei einem Zurücktreten von einer Bauflucht wird dies durch eine alternative Raumkante ausgeglichen.

2.2. In den Fällen des § 246e BauGB (bis zum 31.12.2030 befristetes Abweichen von sämtlichen Vorschriften des BauGB oder der darauf basierenden Vorschriften)

- a) Das Vorhaben dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB (insbesondere Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Nachverdichtung).
- b) Bei einem Vorhaben am Siedlungsrand handelt es sich um eine „Abrundung“ des Siedlungsbereichs als Alternative zur Baurechtsschaffung mittels einer Ergänzungssatzung.
- c) Ein von a) oder b) im Einzelfall abweichendes Vorhaben ist auf Grundstücke beschränkt, die insbesondere nach ihrer Größe bzw. ihrem Zuschnitt von den Grundstücken in der näheren Umgebung abweichen und auf denen sichergestellt ist, dass infolge der Bebauung keine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken eintritt.
- d) Das Vorhaben ist gegebenenfalls mittels eines städtebaulichen Vertrags hinreichend steuerbar.

3. Verfahren/ Sonstiges

Bei einer beabsichtigten Zustimmung durch den Bürgermeister bzw. den hierfür innerhalb der Stadtverwaltung zuständigen Fachbereich (derzeit das Dezernat für Stadtentwicklung und Bau) erfolgt die abschließende Entscheidung dazu unter Einbeziehung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau der Neustrelitzer Stadtvertretung. Die Entscheidung soll im Einvernehmen mit dem Ausschuss getroffen werden.

Das Zutreffen der Voraussetzungen laut Punkt 1 und 2 schließt nicht aus, dass eine Zustimmung wegen einer dennoch festzustellenden Unvereinbarkeit mit den Vorstellungen der Stadt von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB im konkreten Einzelfall nicht erteilt wird.