



TAGESORDNUNG

9. Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Sitzungstermin: Dienstag, 03.02.2026, 17:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaussaal Rathaus Ribnitz, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten

Öffentlicher Teil

- 1| Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2| Feststellung der Tagesordnung
- 3| Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 25.11.2025 mit Protokollkontrolle
- 4| Information zum "Bau-Turbo"
- 5| Beschluss über den Umgang mit dem "Bau-Turbo" **RDG/BV/BA-26/184**
- 6| 7. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten **RDG/BV/HA-26/193**
- 7| Haushaltsplanung 2026 - Maßnahmenliste
- 8| Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „östlich des Rostocker Landweges“, OT Petersdorf **RDG/BV/BA-24/794/01**
- 9| Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Alte Suhr Siedlung“ **RDG/BV/BA-26/191**
- 10| Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Quartier 18“ **RDG/BV/BA-26/190**
- 11| Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger Holz **RDG/BV/BA-26/192**
- 12| Anfragen/Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 13| Veräußerung von Liegenschaften **RDG/BV/BA-26/181**
- 14| Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB im Rahmen eines Bauvorbescheidsverfahren **RDG/BV/BA-26/183**
- 15| Errichtung der Städtischen Bürgerstromgesellschaft mbH **RDG/BV/VL-26/194**
- 16| Auskünfte/Mitteilungen
- 17| Schließung der Sitzung

Beschluss über den Umgang mit dem "Bau-Turbo"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 20.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Stadt Ribnitz-Damgarten strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten im Zuge der aktuellen Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) durch das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Erarbeitung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Stadt Ribnitz-Damgarten zur Nutzung des „Bau-Turbo“ - insbesondere in Bezug auf die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und 3 b, 36, 36 a und 246 e Baugesetzbuch - möglich ist. Diese sind dem Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie dem Hauptausschuss zur Beratung und der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu Bauanträgen im Rahmen des „Bau-Turbo“ gem. § 36 a BauGB wird dem Hauptausschuss übertragen.

Sachverhalt

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ hat der Bundestag im Oktober 2025 eine umfassende Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Ziel des Gesetzespakets ist es, die Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen und somit kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das zentrale Instrument ist der neu eingeführte § 246 e BauGB, der bis Ende 2030 befristet gilt. Die Neuregelungen betreffen weiterhin u. a. die §§ 31, 34, 36, 36 a BauGB, die unbefristet gelten. Diese Änderungen ermöglichen den Kommunen neue Ermessens- und Handlungsspielräume bei der Beurteilung, Genehmigung und Steuerung von Bauvorhaben. So kann unter bestimmten Voraussetzungen von den regulären bauplanungsrechtlichen Verfahren abgewichen werden, um Wohnungsbau schneller zu realisieren.

Zugleich erfordert die Anwendung des neuen Instruments eine sorgfältige Abwägung, da durch die beschleunigten Verfahren Beteiligungsrechte und Prüfzeiten reduziert werden. Für die Verwaltung bedeutet das neue Gesetz eine erhöhte Koordinations- und Entscheidungsdichte, auch im Hinblick auf die engen Fristsetzungen.

Wesentliche Inhalte des „Bau-Turbo“ Gesetzes

Kommunale Entscheidungshoheit

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist freiwillig. Die Gemeinden können über die Zustimmung gem. § 36 a BauGB entscheiden, ob sie die Regelungen nutzen möchten. Damit bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt.

Beschleunigte Verfahren und Genehmigungsfiktion

Bei Bauvorhaben, die unter den „Bau-Turbo“ fallen, verkürzt sich das Genehmigungsverfahren erheblich:

- Die Bauaufsichtsbehörde muss innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden.
- Erfolgt keine Entscheidung, gilt der Antrag automatisch als genehmigt (Genehmigungsfiktion).
- Die Anforderungen an Umwelt- und Artenschutzprüfungen werden in begrenztem Umfang vereinfacht.

Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht und weitere Regelungen

Mehr Flexibilität bei Befreiungen im Bebauungsplangebiet (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Die Anpassung in § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Wohnbebauung über die bisherigen Festsetzungen des Plans hinaus. Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit werden beispielsweise Befreiungen für Aufstockungen oder Hinterlandbebauungen in ganzen Straßenzügen möglich, für die ansonsten die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre.

Erleichterter Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Es wird eine neue Option mit dem § 34 Abs. 3 b BauGB geschaffen: Auch in nicht überplanten Innenbereichen sollen mit Zustimmung der Gemeinde künftig leichter Wohngebäude errichtet werden dürfen, auch wenn sich diese nicht vollständig in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Damit soll die Nachverdichtung (z. B. Hinterhofbebauung oder Anbauten) stärker gefördert werden.

Beachtung muss hier allerdings auf die möglichen Folgen gelegt werden, denn mit Errichtung des jeweiligen Vorhabens kann sich dadurch der maßstabbildende Rahmen für künftige Neubauvorhaben verändern, so dass dann in vergleichbaren Fällen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht.

Einführung einer Experimentierklausel (§ 246 e BauGB)

Neu aufgenommen wird ein § 246 e im Baugesetzbuch (BauGB), der Baubehörden - zunächst befristet bis zum 31.12.2030 - ermöglicht, mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften wie der BauNVO abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung Wohnzwecken dienenden Gebäuden, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude zwecks Schaffung neuen Wohnraums oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dient.

Abgewichen werden kann insbesondere auch von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder von den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Selbst die Verwirklichung von Außenbereichsvorhaben zu Wohnzwecken soll ermöglicht werden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich errichtet werden soll.

Beteiligung der Gemeinde

Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist immer die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB, d. h. die Anwendung des „Bau-Turbo“ erfolgt nicht gegen den Willen der Gemeinde. Unverändert bleiben jedoch alle bauaufsichtlichen Verfahren, die materiellen Vorgaben der Landesbauordnung sowie sämtliche fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen müssen weiterhin gewahrt bleiben. Auch bei einer städtebaulichen Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB kann der Antrag durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund anderer Belange daher abgelehnt werden.

Weiteres Vorgehen der Stadt

Die erweiterten Möglichkeiten greifen tief in die kommunale Planungs- und Steuerungshoheit ein. Der „Bau-Turbo“ bietet der Stadt Chancen, beinhaltet aber auch Risiken für die städtische wohnbauliche Entwicklung.

Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist immer die Zustimmung der Stadt gem. § 36 a BauGB. Diese Zustimmung ist an die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen und Zielen gebunden. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Formulierung von entsprechenden allgemeingültigen städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Stadt möglich und sinnvoll ist. Sofern dieses gegeben ist, sind entsprechende Vorschläge dem Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie dem Hauptausschuss zur Beratung und letztlich der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB liegt grundsätzlich bei der Stadtvertretung als oberstes Beschlussorgan, welches die Planungshoheit wahrnimmt. Insofern hat die Stadtvertretung über jeden Antrag, der unter die entsprechenden Paragraphen fällt, zu entscheiden. Nach Einschätzung der Verwaltung ist es somit faktisch nicht möglich, die 3-Monatsfrist zu halten, wenn stets ein Beschluss der Stadtvertretung zu jedem Bauantrag notwendig ist.

Es wird deshalb empfohlen, die Zuständigkeit der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung auf den Hauptausschuss zu übertragen. Eine hierfür notwendige Änderung der Hauptsatzung wird vorbereitet. Der Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie die ggf. betroffenen Ortsbeiräte sollten über die beschiedenen Anträge informiert werden.

In der ersten Sitzung der Stadtvertretung 2027 erfolgt seitens der Verwaltung eine Auswertung im Umgang mit dem „Bau-Turbo“; ggf. ist dann bei Bedarf auch die bis dahin praktizierte Verfahrensweise anzupassen.

Für vertiefende Informationen zum „Bau-Turbo“ empfiehlt das Bauministerium den Berliner Leitfaden, der dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist.

Zur Information der Link im Internet:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeits-hilfen/#turbo>.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Berliner Leitfaden (öffentlich)
---	---------------------------------

BERLINER LEITFADEN

Wohnungsbau-Turbo

§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a und 3b, 246e und 36a BauGB

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und
zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025)



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN



IMPRESSUM

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen
Abteilung I - Stadtplanung
Referat I C - Bauplanungsrecht, verbindliche
Bauleitplanung,
planungsrechtliche Einzelangelegenheiten
BPlanGeschaeftsstelle@senstadt.berlin.de

Letzte redaktionelle Bearbeitung

Berlin, November 2025

Inhalt

Vorwort	5
01 Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB	7
01.01 Wortlaut des § 31 Abs. 3 BauGB/Synopse	7
01.02 Einleitung.....	7
01.03 Verhältnis von § 31 Abs. 2, § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB.....	8
01.04 Tatbestandsvoraussetzungen.....	10
01.04.01 Bebauungsplan oder faktisches Baugebiet.....	10
01.04.02 Wohnungsbau	10
01.04.03 Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle	11
01.04.04 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	11
01.04.05 Würdigung nachbarlicher Interessen	13
01.04.06 Zustimmung.....	14
01.05 Ermessen	14
01.06 Beispiele	15
02 Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB	17
03 Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB	18
03.01 Wortlaut des § 34 Abs. 3b BauGB	18
03.02 Einleitung.....	18
03.03 Verhältnis von § 34 Abs. 3a, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB.....	18
03.04 Tatbestandsvoraussetzungen.....	20
03.05 Ermessen	21
03.06 Beispiele	21
04 Abweichung nach § 246e BauGB	21
04.01 Wortlaut des § 246e BauGB	21
04.02 Einleitung.....	22
04.03 Anwendungsfälle.....	23
04.04 Bedarfsgerechte, dem Wohnungsbau dienende Anlagen.....	24
04.05 Regelung im Außenbereich	24
04.06 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	25
04.07 Umweltauswirkungen bei Abweichung von Bebauungsplänen und bei Vorhaben im Außenbereich	25
04.08 Allgemeine UVP-Vorprüfung in der Anwendung des § 246e BauGB.....	26
04.09 Würdigung nachbarlicher Interessen	27
04.10 Zustimmung der Gemeinde.....	27
04.11 Beispiele	27
04.11.01 Genehmigung über § 246e BauGB möglich.....	27

04.11.02	Genehmigung über § 246e BauGB ausgeschlossen.....	28
05	Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB	29
05.01	Wortlaut des § 36a BauGB:	29
05.02	Einleitung.....	30
05.03	Unterschied zum Einvernehmen	31
05.04	Zustimmungsfiktion.....	31
05.05	Beteiligung der Öffentlichkeit	32
05.06	Wer ist die Gemeinde in Berlin?.....	32
05.07	Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen	33
06	Umgang mit dem FNP	34
Anhang.....		35
	Prüfschema Bauturbo	35
	Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung.....	36

Vorwort

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag in 2. und 3. Lesung den Gesetzesentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-Drs. 21/781 (neu)) in der Ausschussfassung (BT-Drs. 21/2109) beschlossen. Der Bundesrat hat das Gesetz am 17. Oktober 2025 angenommen. Das Gesetz wurde am 29.10.2025 im BGBl. I Nr. 257 verkündet und tritt am 30. Oktober 2025 in Kraft.

Als Wohnungsbau-Turbo werden in diesem Leitfadens alle Normen des vorbenannten Gesetzes bezeichnet, die die Wohnungsbauvorhabenzulassung betreffen, mithin die §§ 31, 34 und 246e BauGB sowie der hiermit im Zusammenhang stehende § 36a BauGB.

Anlass für die Änderung des § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB und die Einführung der §§ 34 Abs. 3b, 246e und 36a BauGB im Rahmen des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist das Bestreben des Gesetzgebers, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen („Wohnungsbau-Turbo“). Hierzu wurde die Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB (vgl. hierzu ► 01) und § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB erweitert (vgl. hierzu ► 02) und mit § 34 Abs. 3b BauGB (vgl. hierzu ► 03) und § 246e BauGB (vgl. hierzu ► 04) weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen. Um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde (vgl. hierzu ► 05) in das Gesetz aufgenommen.

Durch die Gesetzesänderung soll Wohnraum insbesondere im Innenbereich durch Nachverdichtung und Umnutzung geschaffen werden. Die Erleichterung der Umnutzung, etwa von Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnraum, soll auch zur Reduzierung des Gebäudeleerstands beitragen. Um eine Zersiedlung des offenen Landschaftsraums zu vermeiden, ist die Anwendung des § 246e BauGB im Außenbereich auf Flächen beschränkt, die im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungsbereich stehen.

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a und 3b BauGB kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben „quasi“ ersetzt werden. Hierbei kann letztlich aber nur ein solches Vorhaben genehmigungsfähig sein, das auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein kann und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht. Neben der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde hat der Gesetzgeber dies durch die notwendige Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie zu berücksichtigenden nachbarlichen Interessen zum Ausdruck gebracht.

Dieser Leitfaden soll eine erste Orientierung für die Berliner Genehmigungspraxis geben. Neben der Gewährleistung einer einheitlichen Rechtsanwendung, soll er vor allem die sich aus den neuen Erleichterungsregelungen ergebenden Möglichkeiten für den dringend benötigten Wohnungsbau aufzeigen. Im Rahmen der Einführung der weitreichenden gesetzlichen Regelungen können dabei nicht alle Praxisfragen bereits beantwortet werden. Umso wichtiger ist eine Rückkopplung im Rahmen der Anwendung, wodurch der Leitfaden fortgeschrieben und mit guten Praxisbeispielen ergänzt werden kann.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich an den Anforderungen an ein Vorhaben im Übrigen nichts geändert hat, z. B.:

- Es sind auch weiterhin alle Vorschriften des sonstigen öffentlichen Rechts, die neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unmittelbar die Rechtmäßigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betreffen, einzuhalten. Darunter fallen z. B. das Naturschutzrecht (BNatSchG, NatSchG Bln, BaumSchVO u. v. m.), das Denkmal-, Verkehrs- und Umweltrecht sowie weiteres Baunebenrecht. Zum Umgang hiermit finden Sie auf der Homepage der obersten Bauaufsicht den Leitfaden zum Baunebenrecht.
- Auch die Unterrichts- und Informationspflichten der § 10 Abs. 6 AGBauGB (vgl. ► 06) und § 17 AGBauGB (vgl. ► 05.06) gelten unverändert fort.

01 Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

01.01 Wortlaut des § 31 Abs. 3 BauGB/Synopse

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen	
Absatz 3 in der bis zum 29.10.2025 geltenden Fassung	Absatz 3 in der durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geltenden Fassung
In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.	Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

01.02 Einleitung

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht es, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anders als nach der bisherigen Rechtslage ist die Befreiungsmöglichkeit aber nicht mehr nur auf den Einzelfall beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden. Mit der Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB entfällt darüber hinaus das Tatbestandsmerkmal des Vorliegens eines „Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt“

nach § 201a BauGB. Folglich ist die Befreiungsmöglichkeit damit auch nicht mehr auf die Geltungsdauer der Verordnung befristet.

01.03 Verhältnis von § 31 Abs. 2, § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB

Nach dem gesetzlichen Wortlaut besteht kein Sperrverhältnis zwischen den Regelungen des § 31 Abs. 2, § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB. Bei der Prüfung einer Befreiung nach § 31 BauGB wird aber empfohlen, zunächst § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen und bei Nichtvorliegen der Voraussetzungen, insbesondere wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind, in die Prüfung des § 31 Abs. 3 BauGB einzusteigen. Dies entspricht auch der Prüfreihefolge des OVG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 22. Februar 2023 – OVG 10 B 15.18 – juris), die insoweit vom BVerwG bestätigt worden ist (Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2/23 – juris; a. A. OVG Hamburg, Beschluss vom 16. August 2021 – 2 Bs 182/21 – juris, wonach für Wohnungsbauvorhaben in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, der Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 3 BauGB die gegenüber Absatz 2 der Vorschrift sachlich speziellere Regelung darstellt). Liegen auch die Voraussetzungen für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB nicht vor, ist in die Prüfung des § 246e BauGB einzusteigen, der umfassendere Abweichungen ermöglicht. Während § 31 Abs. 2 und 3 BauGB die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erlauben, ermöglicht § 246e BauGB die Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften (insbesondere BauNVO) insgesamt. Zusätzlich können unter Anwendung des § 246e Abs. 5 BauGB auch den Bedürfnissen der Bewohnenden dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, die im Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben stehen, die über § 246 Abs. 1 BauGB zugelassen werden sollen. Entsprechendes gilt für Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Gegenüberstellung der §§ 31 Abs. 2, Abs. 3 und 246e BauGB:

	§ 31 Abs. 2 BauGB - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans	§ 31 Abs. 3 BauGB - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans	§ 246e BauGB - Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften
Anwendungsbereich	Alle Vorhaben	Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus	<p>1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,</p> <p>2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder</p> <p>3. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung</p> <p>Hinweis: Wird ein solches Vorhaben zugelassen, können unter den Voraussetzungen des Abs. 5 auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden sowie Läden, die dem täglichen Bedarf dienen.</p>

Tatbestandsvoraussetzungen	Grundzüge der Planung werden nicht berührt	Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen	
	Mit öffentlichen Belangen vereinbar		
	Würdigung nachbarlicher Interessen		
	Einvernehmen	Zustimmung der Gemeinde	
	1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung oder 2. die Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen	-	-

01.04 Tatbestandsvoraussetzungen

01.04.01 Bebauungsplan oder faktisches Baugebiet

§ 31 Abs. 3 BauGB setzt einen festgesetzten, rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, von dessen Festsetzungen befreit werden soll. Eine Anwendung im Rahmen eines laufenden Bebauungsplanverfahrens ist wie bei § 31 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen, da in diesem Fall der Plan noch geändert werden kann.

Anders als bisher, sind durch die Gesetzesänderung nunmehr auch faktische Baugebiete von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfasst, vgl. § 34 Abs. 2 BauGB. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB sind hingegen § 34 Abs. 3a und 3b BauGB (vgl. ► 03) anzuwenden.

01.04.02 Wohnungsbau

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB kann nur zugunsten von Wohnungsbau erfolgen. Der Begriff des Wohnungsbaus ist weit zu verstehen. In Anlehnung an § 16 Abs. 1 WoFG umfasst dieser insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden. Keine Relevanz haben dabei die Eigentumsverhältnisse (Miet- oder Eigentumswohnungen). Für die Definition, was Wohnen ist, sind die Begriffe der BauNVO zugrunde

zu legen. Begrifflichkeiten wie „gewerbliches Wohnen“ sind dem Baurecht fremd und bilden keine genehmigungsfähige Nutzungsart. Es ist immer im Einzelfall anhand der Nutzungsarten der BauNVO zu beurteilen, ob es sich um Wohnen, Beherbergung oder Gewerbe handelt.

Eine ausschließliche Wohnnutzung ist für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Jedoch dürfen bei der beantragten Befreiung andere Nutzungen jenseits des Wohnens nur von einer untergeordneten Bedeutung sein. Dies dürfte z. B. der Fall sein, wenn in einem Wohngebäude (das entsprechend deutlich überwiegend dem Wohnen dient) auch ein Laden im Erdgeschoss zugelassen werden soll.

01.04.03 Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle

Nach der bisherigen Gesetzeslage konnte im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB nur im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden. Die hierzu ergangene Rechtsprechung des BVerwG legt den Begriff des Einzelfalls in § 31 Abs. 3 BauGB eng aus und setzt das Vorliegen eines atypischen Sonderfalls voraus (BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 - juris, Rn. 27). Als Reaktion hierauf hat der Gesetzgeber nun die Befreiungsmöglichkeiten auf „mehrere vergleichbare Fälle“ ausgeweitet. Insofern kann nach der neuen Rechtslage auch dann eine Befreiung erteilt werden, wenn es an einer grundstücksbezogenen Besonderheit fehlt. Dies gilt etwa in Fällen, in denen die Befreiungsgründe für eine Vielzahl von Grundstücken im Planbereich gegeben wären („gleichgelagerte Befreiungslage“, vgl. BT-Drs. 21/2109, Seite 35) - bspw. bei Dachgeschossausbauten in einem Baublock.

01.04.04 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Wie beim bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB auch, ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen zu prüfen.

Bei Zulassungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB besteht eine besondere Prüfungsverantwortung, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf. Es handelt sich also um Fallkonstellationen, in denen „normalerweise“ zumindest ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Da von einem Planverfahren also abgesehen werden kann, ist neben der Zustimmung der Gemeinde (vgl. ► 01.04.06) die Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen von Bedeutung. Die öffentlichen Belange ergeben sich vor allem aus dem nicht abschließenden Katalog der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1a BauGB. Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Im Übrigen ist bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter anderem auch den Erfordernissen der Klimaanpassung Rechnung zu tragen, indem mit Hilfe geeigneter Vorsorgemaßnahmen insbesondere zusätzliche thermische Belastungen oder erhöhte Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten verringert oder vermieden werden.

Nach Sinn und Zweck nicht mit öffentlichen Interessen vereinbar wären Befreiungen von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB über Flächen für Wohnungen von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, einschließlich solcher Festsetzungen, die die bauliche Gestaltung der Wohngebäude etwa im Hinblick auf die Barrierefreiheit betreffen. Erforderlicher Wohnraum kann nicht dadurch geschaffen werden, dass der besondere Wohnbedarf bestimmter Bevölkerungsgruppen unbeachtet bleibt. Vielmehr gilt umgekehrt, dass der jeweilige besondere Wohnbedarf im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung Berücksichtigung finden kann (vgl. ► 05).

Dispensverträge bieten die Möglichkeit, einer Befreiung entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen (zu vertraglichen Vereinbarungen vgl. ► 05.07). Die Umsetzung kann konkret etwa durch eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Herstellung eines bestimmten Anteils an förderfähigem Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) oder zur Beteiligung am durch das Vorhaben entstehenden Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) erfolgen. Ebenso sollten mögliche Lärmkonflikte durch entsprechende Maßnahmen reduziert werden können, so dass insbesondere gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und damit entgegenstehende öffentliche Belange ausgeräumt werden können. Die Grenze für entsprechende Regelungen ist allerdings dann erreicht, wenn bspw. ein Lärmkonflikt vorliegt, der auch nicht durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplans gelöst werden könnte.

Umweltauswirkungen als öffentlicher Belang

In § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist geregelt, dass die Befreiung mit den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar ist, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst.

Für die praktische Anwendung ist bedeutsam, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen regelmäßig dann gegeben sein wird, wenn im Rahmen der Befreiung eine Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 23). Je deutlicher die im Rahmen der Befreiung ermöglichte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² indes überschreitet, desto eher sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sollten die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB herangezogen werden, mit der bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geprüft wird, ob das beschleunigte Verfahren (ohne Umweltprüfung) angewendet werden kann.

Laut Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/2109, Seite 39) kann bei der überschlägigen Prüfung die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Befreiung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst, kann das Vorhaben nicht nach § 31 Abs. 3 BauGB genehmigt

werden. Zu prüfen wäre in einem solchen Fall, ob das Vorhaben auf Grundlage von § 246e BauGB zugelassen werden kann, der als weiteren Schritt die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) ermöglicht (vgl. ► 04.07).

01.04.05 Würdigung nachbarlicher Interessen

Wie beim bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB auch, sind die nachbarlichen Interessen zu würdigen.

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung nachbarlicher Interessen Aufgabe der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB. Mit der Abweichung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans soll allerdings ein bislang unzulässiges Vorhaben umgesetzt werden, das im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen über den Bebauungsplan nicht berücksichtigt, ggf. sogar bewusst ausgeschlossen wurde. Insofern stellt sich dann auch die Frage des Nachbarschutzes neu, woraus die Notwendigkeit der Würdigung nachbarlicher Interessen resultiert. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Befreiung nicht nur den Interessen der Bauherrin oder des Bauherrn dient, sondern zugleich auch den individuellen Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn Rechnung tragen muss. Dieser Würdigung sind die Maßstäbe zugrunde zu legen, die das BVerwG zum drittschützenden Gebot der Rücksichtnahme, § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, entwickelt hat. Als unzumutbar bzw. rücksichtslos ist ein Vorhaben zu werten, wenn die mit ihm verbundenen Beeinträchtigungen für die Nachbarin oder den Nachbarn bei der Nutzung des eigenen Grundstücks bei einer Abwägung, in die die Schutzwürdigkeit der oder des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung und die Interessen der Bauherrin oder des Bauherrn einzustellen sind, billigerweise unzumutbar erscheinen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 16. August 2021 – 2 Bs 182/21 – juris, Rn. 25, 31).

Zu den zu würdigenden nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsrelevant sind. Unerheblich ist, ob die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, Nachbarschutz vermitteln; auch Festsetzungen, die sich in tatsächlicher Hinsicht als für Nachbarinnen und Nachbarn vorteilhaft erweisen, kommen insoweit in Betracht (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 157. EL November 2024, BauGB § 31 Rn. 70k i. V. m. Rn. 60).

Allerdings sind im Hinblick auf den Nachbarschutz die rechtlichen Konsequenzen des Rechtsschutzes unterschiedlich. Geht es um eine Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung (z. B. der Art der baulichen Nutzung), hat die Nachbarin oder der Nachbar einen Anspruch auf vollumfängliche Überprüfung, ob diese Befreiung objektiv rechtmäßig erteilt wurde. Geht es um eine nicht nachbarschützende Festsetzung, haben die Nachbarinnen und Nachbarn nur dann einen Abwehranspruch, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung über die beantragte Befreiung nicht die gebotene Rücksicht auf die Interessen der Nachbarinnen und Nachbarn genommen hat (Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 16. Auflage 2025, BauGB § 31 Rn. 32; OVG Hamburg, Beschluss vom 16. August 2021 – 2 Bs 182/21 – juris, Rn. 25). Denn das

Merkmal „Würdigung nachbarlicher Interessen“ entfaltet aus sich heraus drittschützende Wirkung (BVerwG, Urteil vom 19. September 1986 - 4 C 8/84 - juris).

Exkurs Gebietserhaltungsanspruch: Der Gebietserhaltungsanspruch schützt vor einer schleichenden Umwandlung des Gebietscharakters und steht Nachbarinnen und Nachbarn innerhalb eines Baugebiets grundsätzlich zu, wenn ein Vorhaben zu beurteilen ist, das in der jeweiligen Baugebietskategorie weder allgemein noch ausnahmsweise seiner Art nach zulässig ist. Er ist unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung. Da § 31 Abs. 3 BauGB auch eine Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ermöglichen soll, ist der Gebietserhaltungsanspruch hier sachlogisch ausgeschlossen. Allerdings ist in Bezug auf die beantragte Befreiung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu prüfen, ob sich das Vorhaben als für die Nutzung der benachbarten Grundstücke unzumutbar darstellt (= Würdigung nachbarlicher Interessen), ob also z. B. mit der zuzulassenden Wohnnutzung andere nutzungsartbedingte Beeinträchtigungen verbunden sind als mit der planerisch festgesetzten Nutzungsart (OVG Hamburg, Beschluss vom 16. August 2021 - 2 Bs 182/21 - juris, Rn. 31 f.).

So ist bspw. bei einem Wohnungsbauvorhaben in einem Gewerbegebiet zu prüfen, ob und ggf. in welcher Intensität gewerbliche Nutzungen in der Umgebung mit Nutzungseinschränkungen rechnen müssen. Hierbei reicht die „reale Möglichkeit“ von Betriebseinschränkungen aus (BVerwG, Beschluss vom 27. Juni 2013 - 4 B 43.11 - BeckRS 2013, 53010, Rn. 11).

01.04.06 Zustimmung

Absatz 3 ermöglicht auch eine Abweichung von den Grundzügen der Planung (wie etwa von der Art der baulichen Nutzung). Dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Gemeinde wird durch das Zustimmungserfordernis Rechnung getragen, § 36a BauGB (vgl. hierzu ► 05).

01.05 Ermessen

Wie auch die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB stellt die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB eine „Kann-Vorschrift“ dar. Der Bauaufsicht steht im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens daher ein Ermessen zu, bei dem sie die planungsrechtliche Stellungnahme und die Zustimmung der Gemeinde berücksichtigt. Zu prüfen sind dabei städtebauliche Aspekte, wobei auch Erschließungs- und Folgekosten sowie die Dringlichkeit des Wohnbedarfs (an dieser Stelle) eine Rolle spielen können.

Liegen die unter 01.04.01 bis 01.04.06 erläuterten Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB vor, kann sich der Ermessensspielraum allerdings reduzieren, so dass die Befreiung zu erteilen ist. Dies kann dann der Fall sein, wenn die relevanten städtebaulichen Aspekte bereits innerhalb der Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 3 BauGB (vor allem im Rahmen der Anforderung „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen

vereinbar“) vollumfänglich berücksichtigt wurden, so dass kein Raum mehr für diese Aspekte im Rahmen der Ermessensausübung verbleibt.

01.06 Beispiele

Im Hinblick auf die Zielsetzung, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, stellt eine Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung das größte Potenzial des § 31 Abs. 3 BauGB dar. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass über Absatz 3 vor allem die Aufstockung oder die Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden kann. Auch eine Hinterlandbebauung oder die flächendeckende Befreiung von 5 auf 6 Geschosse sieht er als in Frage kommende Anwendungsfälle an. Aber auch Befreiungen von der überbaubaren Grundstücksfläche, wie etwa die Überschreitung von Baugrenzen, kommen in Betracht.

Grundsätzlich kann aber auch von der Art der baulichen Nutzung nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Immissionsschutzkonflikte im konkreten Einzelfall sorgfältig zu prüfen. Schließlich können auch Befreiungen von der Festsetzung eines Sondergebiets zulässig sein (z. B. Zulassung einer Wohnnutzung auf einer als Sondergebiet für Läden ausgewiesenen Fläche, vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 16. August 2021 – 2 Bs 182/21 – juris). Entsprechendes gilt für Wohnnutzungen auf Gemeinbedarfsflächen.

Zwar beschränkt sich der Anwendungsbereich der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB auf Vorhaben des Wohnungsbaus. Eine Beschränkung auf bestimmte Festsetzungsinhalte ergibt sich jedoch nicht, so dass grundsätzlich von allen Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden kann, solange die Befreiung dem Wohnungsbau dient.

Fiktive Fallbeispiele aus der Berliner Praxis:

Art der baulichen Nutzung:

Ein an die Trasse einer Bundesautobahn angrenzender Bereich wird durch Gewerbebetriebe aus dem Kfz-Bereich und eine überwiegend fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt. Der für den Bereich geltende, hier nicht funktionslos gewordene Baunutzungsplan setzt ein beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 fest. In dem Gebiet ist ein einzelnes Grundstück mit einer Garagenanlage bebaut. Dieses wird an den seitlichen Grundstücksgrenzen durch die fensterlosen Brandwände der angrenzenden Wohngebäude „eingerahmt“. Nach Abriss der Garagenanlage soll auf diesem Grundstück ein Wohngebäude errichtet werden, das sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes an den angrenzenden Wohngebäuden orientiert. Die geplante Wohnnutzung ist in dem festgesetzten beschränkten Arbeitsgebiet gemäß § 7 Nr. 10 BO 58 nicht zulässig.



Quelle: Geoportal Berlin

Um die vorgesehene Wohnnutzung zuzulassen, ist die Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten Nutzungsart notwendig. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – zugunsten einer Wohnnutzung – kommt nicht in Betracht, da diese die Grundzüge der Planung berühren würde. Bisher schied im konkreten Fall auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (a. F.) aufgrund des in der Norm verankerten Einzelfall-Erfordernisses aus. Da nach Inkrafttreten des Wohnungsbau-Turbos aber auch in mehreren vergleichbaren Fällen (hier Kfz-Betriebe und Garagenbebauung) befreit werden kann, kommt eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (n. F.) nunmehr in Betracht.

Aus städtebaulicher Sicht drängt sich die vorgesehene Schließung der Baulücke geradezu auf; die Schaffung von Wohnraum ist an diesem Standort vertretbar und städtebaulich sinnvoll. Der geplante Neubau ist unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit den öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen vereinbar. So sind angesichts der bereits vorhandenen Wohnnutzungen wesentliche Konflikte mit in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetrieben nicht zu befürchten. Unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 hat das Vorhaben voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Sofern auch die Zustimmung erteilt wird, liegen die Voraussetzungen für die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB vor.

Maß der baulichen Nutzung:

In einem gründerzeitlichen Viertel mit einer Wohnbebauung aus Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden soll auf einem Grundstück, auf dem nur noch das Vorderhaus steht, im rückwärtigen Grundstücksbereich ein sechsgeschossiger Neubau errichtet werden. Der Baunutzungsplan bestimmt ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Das Vorhaben überschreitet die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die GRZ und die GFZ, so dass Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich sind.

Das geplante Gebäude orientiert sich an der historischen Baustruktur und nimmt diese in städtebaulich verträglicher Weise wieder auf. Zum Vorderhaus und dem Quergebäude auf dem rückwärtig angrenzenden Grundstück bleiben angemessene Abstände, so dass eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht gewährleistet ist. Trotz der erhöhten baulichen Dichte bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Der Neubau ist auch in Anbetracht der örtlichen Situation mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar, insbesondere hat er unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Sofern auch die Zustimmung erteilt wird, liegen die Voraussetzungen für die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB vor.

02 Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB

Mit dem Wohnungsbau-Turbo wurde auch § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB in seinem Anwendungsbereich erweitert. Bislang war es allein möglich, zugunsten eines Vorhabens von der Abweichungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, wenn dieses der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes diene. Nunmehr ist eine Abweichung auch möglich für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter sonstiger Gebäude (also Nicht-Wohngebäude, wie bspw. Bürogebäude, Hotel, Einzelhandelsbetriebe), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird. Somit ist von der Norm jetzt bspw. auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst. Anders als bei den anderen Normen des Wohnungsbau-Turbos verbleibt es hier bei dem Einvernehmensefordernis des § 36 BauGB, eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich. Da sich im Übrigen bei der Anwendung der Norm nichts geändert hat, wurde in diesem Leitfadens auf weitere Ausführungen verzichtet.

Die Formulierung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB ist im Übrigen identisch mit der des § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, wobei letztere zeitlich befristet bis Ende 2030 angewendet werden kann, während die Regelung des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB unbefristet ist.

03 Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB

03.01 Wortlaut des § 34 Abs. 3b BauGB

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

03.02 Einleitung

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gestattet § 34 Abs. 3a BauGB im Einzelfall Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens für Vorhaben im Bestand. Mit dem neuen Absatz 3b soll vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung auch bei Errichtung von Wohngebäuden abgewichen werden können, und zwar nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen.

03.03 Verhältnis von § 34 Abs. 3a, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB

Es liegt kein Sperrverhältnis zwischen § 34 Abs. 3a, § 34 Abs. 3b einerseits und § 246e BauGB andererseits vor. Während § 34 Abs. 3a BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung für Vorhaben im Bestand ermöglicht, gestattet § 34 Abs. 3b BauGB Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung bei der Errichtung von Wohngebäuden. Soweit umfassendere Abweichungen (von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften) erforderlich werden, ist § 246e BauGB zu prüfen.

Gegenüberstellung der § 34 Abs. 3a, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB:

	§ 34 Abs. 3a BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung	§ 34 Abs. 3b BauGB - Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung	§ 246e BauGB - Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften
Anwendungsbereich	a) Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben nach § 34 Abs. 3 Satz 2), b) Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder c) Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung	Errichtung eines Wohngebäudes	1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, 2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder 3. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung Hinweis: Wird ein solches Vorhaben zugelassen, können unter den Voraussetzungen des Abs. 5 auch Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden sowie Läden, die dem täglichen Bedarf dienen.

Tatbestandsvoraussetzungen	a) im Einzelfall oder b) bei Wohnzwecken: in mehreren vergleichbaren Fällen, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist	Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen	-
	Mit öffentlichen Belangen vereinbar		
	Würdigung nachbarlicher Interessen		
	Einvernehmen	Zustimmung der Gemeinde	
	Städtebaulich vertretbar	-	

03.04 Tatbestandsvoraussetzungen

Um von der Abweichungsnorm nach § 34 Abs. 3b BauGB Gebrauch machen zu können, müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
2. Errichtung eines Wohngebäudes
3. Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
4. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Belange
5. Zustimmung der Gemeinde

In faktischen Baugebieten i. S. v. § 34 Abs. 2 BauGB ist bei Abweichungen von der Nutzungsart § 31 Abs. 2 oder Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Die Regelung nach § 34 Abs. 3b BauGB erlaubt Abweichungen nur zugunsten der Errichtung eines Wohngebäudes. Ein Wohngebäude ist planungsrechtlich ein Gebäude, das ganz oder überwiegend dem „Wohnen“ dient. „Es verliert den Charakter als Wohngebäude nicht, wenn andere Nutzungen in einzelnen Räumen des Gebäudes zugelassen werden. Es genügt, wenn es von der Wohnnutzung geprägt ist“ (Gierke, in: Brügelmann, 133. EL Januar 2025, BauGB § 1 Rn. 1285).

Die Abweichungsmöglichkeit kann sowohl bei Errichtung von Wohngebäuden im Einzelfall als auch für mehrere vergleichbare Fälle angewendet werden, unabhängig davon, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Nach der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/2109, Seite 35) ist die Heranziehung der Regelung daher auch möglich, wenn sich innerhalb der näheren Umgebung eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerten Abweichungstatbeständen

einstellen kann. Sieht die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans als erforderlich an, kann sie dies sicherstellen, indem sie die nötige Zustimmung nicht erteilt (vgl. hierzu ► 05). Dispensverträge bieten die Möglichkeit, einer Abweichung entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen (vgl. ► 05.07).

03.05 Ermessen

§ 34 Abs. 3b BauGB ist als „Kann-“ und damit als Ermessensvorschrift ausgestaltet (vgl. ► 01.05).

03.06 Beispiele

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass § 34 Abs. 3b BauGB vor allem dazu genutzt werden wird, Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen.

Ebenfalls möglich ist eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung, wobei nachbarliche Interessen und öffentliche Belange häufiger entgegenstehen dürften, als in Gebieten, in denen sich die Wohnnutzung bereits ihrer Art nach einfügt.

04 Abweichung nach § 246e BauGB

04.01 Wortlaut des § 246e BauGB

„(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,*
- 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder*
- 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.*

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bauleitplänen nach überschlüssiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

- 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke*
- 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“*

04.02 Einleitung

§ 246e BauGB wird mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung neu in das BauGB aufgenommen und beinhaltet eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau. Die Befristung gilt bis zum 31. Dezember 2030. Die Anwendung der Norm ist nicht auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB beschränkt. Da die Vorhaben, die über die Norm genehmigt werden, regelmäßig in die kommunale Planungshoheit und ggf. auch in Nachbarrechte eingreifen dürften, ist die Anwendung des § 246e BauGB nur unter den allgemeinen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit möglich. Es kann zwar von allen Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (so auch der BauNVO) abgewichen werden, jedoch nur soweit, wie das Ergebnis auch mittels Bebauungsplans planbar wäre. Im Übrigen muss das Rücksichtnahmegebot immer gewahrt bleiben.

Die Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu)) und die Entstehungsgeschichte des § 246e BauGB lassen darauf schließen, dass Abweichungen nur insoweit zulässig sind, als sie für das Vorhaben unabdingbar und gleichzeitig verhältnismäßig sind.

Vergleichbar ist dies mit der befristeten Regelung des § 246 Abs. 14 BauGB, die eine ähnliche Abweichung zur Schaffung von dringend benötigten Flüchtlingsunterkünften vorsieht und nur zur Anwendung kommt, soweit das Vorhaben ansonsten nicht genehmigt werden kann.

Neben der Verhältnismäßigkeit ist auch die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen stets zu gewährleisten. Je umfangreicher die Abweichungen, desto sorgfältiger sollte geprüft werden, ob dies Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein könnte.

04.03 Anwendungsfälle

§ 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB erfasst die Errichtung (Nr. 1), die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung (Nr. 2) und die Nutzungsänderung (Nr. 3). Eine Kombination der Nummern, etwa einer Erneuerung (Nr. 2) i. V. m. einer Nutzungsänderung (Nr. 3), ist möglich.

§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB regelt die „Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude“, wobei keine Mindestanzahl an Wohnungen vorgegeben wird. Begründet wird dies damit, dass der Wohnraumbedarf so hoch ist, dass letztlich „jedwede Wohnung benötigt wird.“

Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere im Erdgeschoss – eine andere Nutzung ausgeübt wird. Dies kann bspw. ein Laden oder ein Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss in einem fünfgeschossigen Gebäude sein, in dem sonst nur Wohnen zulässig ist. Aus planerischer Sicht entspricht dies auch dem Anspruch, keine monofunktionalen Strukturen zu schaffen, sondern nutzungsgemischte Quartiere, in denen dem Wohnen dienende sowie damit verträgliche Nutzungen zur Versorgung in räumlicher Nähe mit untergebracht werden können. Soweit in dem beantragten Vorhaben neben Wohnen auch andere untergeordnete Nutzungen zugelassen werden sollen, ist zu berücksichtigen, dass sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung nach ihren eigenen Regeln beurteilt. Dabei können sowohl § 246e Absatz 5 BauGB als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen. Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB regelt die „Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.“ Diese Variante dient der Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden. Denkbar ist hierbei z. B. die Aufstockung eines gemischt genutzten oder auch rein gewerblich genutzten Gebäudes durch eine Wohnnutzung. Zwar kann dies baulich anspruchsvoll, aber als Maßnahme der Innenentwicklung im Hinblick auf den Flächenverbrauch sehr vorteilhaft sein.

§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB regelt die „Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.“ Auch hierbei wird neuer Wohnraum geschaffen, wobei der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 27) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die infrastrukturelle Anbindung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) der Vorhaben besonders betont hat. Möglich wäre z. B. eine Umnutzung von (leerstehenden oder nicht mehr genutzten) Kaufhäusern oder Bürogebäuden hin zu einer baulichen Anlage für Wohnzwecke.

04.04 Bedarfsgerechte, dem Wohnungsbau dienende Anlagen

§ 246e Abs. 5 BauGB regelt die Möglichkeit, weitere Vorhaben zuzulassen, wenn sie im Zusammenhang mit dem beantragten Wohnungsbauvorhaben stehen und diesem dienen. Danach sind die Absätze 1 bis 4 des § 246e BauGB entsprechend auch für

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen

anzuwenden. Der Gesetzgeber nennt exemplarisch Schulen (im Regelfall Grundschulen) als Anlagen für kulturelle Zwecke und Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke. Durch die Aufnahme der Anlagen für gesundheitliche Zwecke soll auch diesen Bedürfnissen der Bewohnenden Rechnung getragen und zugleich etwaige Abgrenzungsprobleme zu Anlagen für soziale Zwecke, wie etwa im Bereich der Pflege, vermieden werden. Hinsichtlich der Nutzungsbegriffe und der Bedürfnisklausel wird an § 3 BauNVO angeknüpft. Die dort bekannten Definitionen sind zugrunde zu legen. Damit kann sichergestellt werden, dass die soziale Infrastruktur mit dem Wohnungsbauvorhaben mitwachsen kann. Können die vorbezeichneten Vorhaben bereits nach den allgemeinen Vorschriften zugelassen werden, findet Absatz 5 einschließlich seiner Bedürfnisklausel keine Anwendung.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

04.05 Regelung im Außenbereich

Um der Schonung des Außenbereichs Rechnung zu tragen, findet nach § 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB die Regelung im Außenbereich nur in solchen Fällen „Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.“ Es soll i. S. d. Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an Standorten realisiert werden, die nicht über eine entsprechende infrastrukturelle Anbindung verfügen. Zwar knüpft der Wortlaut an den § 246 Abs. 9 BauGB an, übernimmt aber dessen Tatbestandsvoraussetzungen nicht vollständig, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 28) ausgeführt wird: „Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird auch kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 BauGB anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen Abstands noch als organische

Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen Erschließungsanlagen sowie infrastruktureller Anbindung, einschließlich der sozialen Infrastruktur, profitieren können.“

Hierbei wird ab einer Entfernung von 100 m der räumliche Zusammenhang nicht mehr gesehen. Schließlich soll dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ob ein räumlicher Zusammenhang besteht, ist letztlich im Einzelfall zu prüfen.

Die Anwendung des § 246e BauGB bietet sich insbesondere in den Fällen an, in denen eine Zulassung eines Vorhabens über § 35 Abs. 2 BauGB aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht möglich ist. Eine solche Beeinträchtigung schließt nicht zwangsläufig die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen i. S. d. § 246e BauGB aus, sonst liefe die Norm ins Leere. Anders als bei der Prüfung nach § 35 Abs. 2 BauGB eröffnet § 246e BauGB die Möglichkeit, zwischen den widerstreitenden Belangen eine Abwägung vorzunehmen.

Nach § 246e Abs. 3 Satz 2 BauGB ist zu beachten, dass § 18 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BNatSchG anzuwenden sind. Das bedeutet, dass für Vorhaben im Außenbereich die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG zu beachten sind – mit der Folge, dass eine Vollkompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft notwendig ist. Nach § 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG erfolgt daher die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde; das Benehmen kann auch im schriftlichen Verfahren hergestellt werden.

04.06 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Wie auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie § 34 Abs. 3a BauGB erfordert eine Abweichung nach § 246e BauGB die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen. Dementsprechend gelten die hierzu bereits getätigten Ausführungen (vgl. ► 01.04.04). Öffentliche Belange sind in diesem Zusammenhang die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten. Zu den öffentlichen Belangen zählen auch die Darstellungen des FNP oder vom Senat beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie bspw. StEP Wohnen, StEP Wirtschaft oder das Hochhausleitbild für Berlin.

Wie auch bei den Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB und Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB können städtebauliche Verträge dazu genutzt werden, entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen (vgl. ► 05.07).

04.07 Umweltauswirkungen bei Abweichung von Bebauungsplänen und bei Vorhaben im Außenbereich

Nach § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei Abweichung von Bebauungsplänen und bei Vorhaben im Außenbereich eine überschlägige Prüfung vorzunehmen, ob infolge der Abweichung

voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dabei werden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausschließlich die zusätzlichen Umweltauswirkungen infolge der Anwendung des § 246e BauGB geprüft, nicht aber die Umweltauswirkungen der ursprünglichen Planung.

Laut Gesetzesbegründung können bei der Prüfung die Kriterien der Anlage 2 zum BauGB als Hilfsmittel dienen. Außerdem kann bei der Prüfung berücksichtigt werden, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Wichtige zu betrachtende Aspekte sind insbesondere der Lärmschutz bzw. die Einhaltung von Orientierungswerten, aber auch mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Flächenverbrauch. Je größer die Grundfläche, die mit der Abweichung ermöglicht werden soll, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. ► 01.04.04).

Kommt die zuständige Behörde zu dem Schluss, dass infolge der Abweichung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Anwendung des § 246e BauGB weiterhin möglich, setzt aber die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht voraus.

04.08 Allgemeine UVP-Vorprüfung in der Anwendung des § 246e BauGB

Neben der überschlägigen Prüfung, ob die Abweichung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat und ggf. einer strategischen Umweltprüfung, bleiben die Anforderungen an eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG unberührt, vgl. § 246e Abs. 1 Satz 3 BauGB. Für die dort genannten Städtebauprojekte gilt somit, dass bei einem Vorhaben im Außenbereich mit einer Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchgeführt werden muss. Soweit ein Vorhaben im Außenbereich eine Grundfläche von mehr als 100.000 m² aufweist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder im beplanten Bereich ist eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen, wenn die Grundfläche mehr als 20.000 m² beträgt. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO heranzuziehen.

Ist eine strategische Umweltprüfung und zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, können beide Prüfungen miteinander verbunden werden.

04.09 Würdigung nachbarlicher Interessen

Wie einleitend bereits dargestellt, muss die Abweichung auch nachbarliche Interessen würdigen. Hierbei kann an die Grundsätze des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB hinsichtlich der Abwägung der privaten Interessen angeknüpft werden. Die Würdigung nachbarlicher Interessen wird regelmäßig Aspekte der Zumutbarkeit bzw. des Rücksichtnahmegebots umfassen, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Immissionsschutzkonflikte. Vor diesem Hintergrund kann eine Anhörung der Nachbarinnen und Nachbarn im Rahmen der Vorhabenzulassung angezeigt sein.

04.10 Zustimmung der Gemeinde

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit, die als verfassungsrechtliches Prinzip aus Artikel 28 Abs. 2 GG abgeleitet wird, wurde wie bei § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB die Zustimmung der Gemeinde als Voraussetzung festgeschrieben. § 246e Abs. 2 BauGB verweist hierfür auf den neuen § 36a BauGB, der die Zustimmung der Gemeinde separat regelt. Dabei wird festgestellt, dass es sich bei dem Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde um eine stärkere Beteiligungsform handelt als bei dem Erfordernis des Einvernehmens. Der Gesetzgeber überlässt es den Gemeinden, ihre Zustimmung auch von gewissen Bedingungen abhängig zu machen: Konkret ist dies etwa der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem sich „der Vorhabenträger [...] bei Schaffung von Wohnungen auf Grundlage des § 246e BauGB verpflichtet, für einen Teil dieser Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten“ (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 28).

Die Zustimmung der Gemeinde ist relativ weit gefasst und kann auch von vergleichsweise kleineren Bedingungen, wie etwa der Schaffung von Barrierefreiheit, abhängig gemacht werden (vgl. ► 05.07).

04.11 Beispiele

Es handelt sich bei den dargestellten Beispielen um abgewandelte Fälle aus der Berliner Praxis.

04.11.01 Genehmigung über § 246e BauGB möglich

Am Rande eines früheren Krankenhausstandorts befinden sich leerstehende ehemalige Schwesternwohnheime, zum Teil im baufälligen Zustand. Da mit der Wiederaufnahme der vor vielen Jahren aufgegebenen ursprünglichen Krankenhausnutzung nicht mehr zu rechnen ist, kommt der Bebauung auf dem Grundstück keine maßstabsbildende Kraft mehr zu. Das Vorhabengrundstück ist keinem Bebauungszusammenhang zuzurechnen, so dass es im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Eine Investorin plant die Sanierung der infrastrukturell bereits angebotenen Gebäude und die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken. Der FNP stellt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar.

Da das Wohnungsbauvorhaben den Darstellungen des FNP widerspricht und die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lässt, werden die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt. Das Vorhaben kann daher nicht als sonstiges Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Durch den Wohnungsbau-Turbo ist allerdings der Anwendungsbereich des § 246e BauGB eröffnet, da vorliegend die Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude zur Schaffung von Wohnungen (§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bzw. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken (§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) vorgesehen ist. Ferner steht die Vorhabenfläche im konkreten Fall im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach § 30 BauGB bzw. § 34 BauGB zu beurteilen sind (§ 246e Abs. 3 BauGB).

Die Schaffung von Wohnraum innerhalb der brachgefallenen Gebäude ist an diesem Standort städtebaulich vertretbar und sinnvoll. Die Nutzungsänderung ist unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Da die umzunutzenden Gebäude in der konkreten Situation auch noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs betrachtet werden können, sind eine ungeordnete bauliche Entwicklung sowie eine Zersiedelung des Außenbereichs nicht zu erwarten. Nachbarliche Interessen stehen der geplanten Nutzungsänderung ebenfalls nicht entgegen.

Vorliegend ist jedoch eine Beteiligung der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung erforderlich, um zu prüfen, ob das Vorhaben trotz Abweichung von der aktuellen FNP-Darstellung zugelassen werden kann.

Schließlich ist noch die Zustimmung einzuholen. Nach dem hier zu beachtenden § 18 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG muss auch das Benehmen mit der Naturschutzbehörde hergestellt werden; die Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG sind zu beachten.

04.11.02 Genehmigung über § 246e BauGB ausgeschlossen

Ein in einem Bebauungsplan festgesetztes Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird bislang nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Es existiert lediglich ein kleinerer – das Wohnen nicht wesentlich störender – Gewerbebetrieb. Auf einem größeren, bislang unbebauten Grundstück plant ein Investor den Neubau eines weiteren Gebäudes, in dem ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen sind. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Wahrung des in § 6 Abs. 1 BauNVO verankerten Gebietscharakters muss in Mischgebieten ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen der Wohnnutzung und anderen zulässigen Nutzungen gewahrt bleiben; im hier festgesetzten Mischgebiet wird aber bereits im Bestand ein Wohnanteil von 60 % erreicht. Durch das Wohnungsbauvorhaben würde das Mischgebiet in ein

allgemeines Wohngebiet „umkippen“. Da das Vorhaben somit dem Gebietscharakter widerspricht und daher mit § 15 BauNVO unvereinbar ist, ist die beantragte Wohnnutzung im vorliegenden Fall nicht genehmigungsfähig. Da die Nutzungsart „Wohnen“ in Mischgebieten regelhaft zulässig ist und somit keine Abweichung i. S. d. § 31 BauGB vorliegt, kann das Vorhaben auch nicht unter Anwendung von § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB zugelassen werden.

Zulassungshindernis ist vorliegend allein die (einer Befreiung nicht zugängliche) Unvereinbarkeit des Vorhabens mit dem Gebietscharakter infolge des aus ihm resultierenden Übergewichts der Nutzungsart „Wohnen“. Da gemäß § 246e BauGB aber von allen Vorschriften des BauGB oder der BauNVO abgewichen werden kann, ist in einem festgesetzten Mischgebiet auch eine Abweichung vom Mischungsverhältnis grundsätzlich denkbar – mit der Folge, dass sich der Gebietscharakter wandelt.

Der Anwendungsbereich der Norm ist vorliegend eröffnet, da die Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes (§ 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vorgesehen ist. Im konkreten Fall ist die Abweichung aber unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Ausschlaggebend ist, dass sich auf der anderen Seite der Havel ein beschränktes Arbeitsgebiet erstreckt, in dem u. a. Umschlagsanlagen eines Hafens angesiedelt sind. Ein allgemeines Wohngebiet – zu dem sich das festgesetzte Mischgebiet nach Zulassung des Vorhabens faktisch entwickeln würde – wäre gemäß TA Lärm aufgrund seines höheren Schutzanspruchs nicht mehr mit den Lärmimmissionen vereinbar, die durch die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen Nutzungen verursacht werden. Würde die Wohnbebauung realisiert werden, hätte der benachbarte Hafenbetrieb wesentliche Immissionsauflagen bzw. Einschränkungen zu befürchten, so dass ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot offenkundig ist. Ein allgemeines Wohngebiet wäre vorliegend auch nicht mittels verbindlicher Bauleitplanung festsetzbar. Da die Abweichung also einen Immissionskonflikt verursachen würde, der auch nicht durch eine Änderung des Bebauungsplans gelöst werden könnte, liegt eine Unvereinbarkeit mit den nachbarlichen und öffentlichen Belangen vor. Die Voraussetzungen für eine Abweichung nach § 246e BauGB sind somit nicht gegeben.

05 Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

05.01 Wortlaut des § 36a BauGB:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen,

dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

05.02 Einleitung

Die im Rahmen des Wohnungsbau-Turbos eingeführten Erleichterungsregelungen stellen faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitprinzip des BauGB dar. Um dennoch der kommunalen Planungshoheit i. S. d. Artikels 28 Abs. 2 GG gerecht zu werden, hat der Bundesgesetzgeber das Zustimmungserfordernis der Gemeinde gemäß § 36a BauGB eingeführt.

Damit wird der Aufgabe der Gemeinde Rechnung getragen, die Vorstellungen der gegenwärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen. Wie auch bei der Entscheidung über die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Gemeinde hierbei, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt bzw. städtebaulich vertretbar ist. Dabei ist sie an die rechtsstaatlichen Grundsätze, wie etwa das allgemeine Gleichbehandlungsgebot, gebunden. Die Norm muss bei den Anwendungsfällen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB immer miteinbezogen werden. Die gemeindliche Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens.

Grundsätzlich erteilt die Gemeinde ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist bzw. diesen entspricht. Um eine möglichst zielführende Prüfung über die Zustimmung der Gemeinde zu gewährleisten, sollte das Vorhaben daher bereits vor Antragstellung mit der Gemeinde abgestimmt sein. Eine solche Vorgehensweise erscheint auch angesichts der Frist von 3 Monaten zur Erteilung der Zustimmung der Gemeinde empfehlenswert. Eine Anwendung des Wohnungsbau-Turbos bietet sich insbesondere in den Fällen an, in denen das Vorhaben einer (beschlossenen) städtebaulichen Rahmenplanung bzw. einem abgestimmten städtebaulichen Konzept entspricht. Dies gilt umso mehr, wenn bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. In solchen Fällen können auf Grundlage der Regelungen des Wohnungsbau-Turbos, Teile oder das gesamte dem Plan zugrundeliegende Konzept vorzeitig durch eine Genehmigung realisiert werden, noch bevor das Planverfahren abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan würde dann anschließend weitergeführt, um

die genehmigten Nutzungen abzusichern - und zwar über den Bestandsschutz hinaus durch dauerhaftes Planungsrecht.

05.03 Unterschied zum Einvernehmen

Der Gesetzgeber begründet seine Entscheidung für das Erfordernis der gemeindlichen Zustimmung (und nicht der bloßen Einholung des Einvernehmens) zur Gewährleistung der kommunalen Planungshoheit wie folgt: „Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Zustimmung, anders als das Einvernehmen, nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstoßes gegen die Vorgaben der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden darf“ (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 24). Die Wahrung der kommunalen Planungshoheit beinhaltet auch, dass das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kompatibel sein muss. Die Gemeinden haben dabei eine weite Gestaltungsfreiheit, welche Ausdruck der Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 28 Abs. 2 GG ist.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Zustimmung. Die Zustimmung kann auch nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Daraus folgt, dass es sich bei dem Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde um eine stärkere Form der Beteiligung handelt als bei der Einholung des gemeindlichen Einvernehmens.

Die Möglichkeit, die Zustimmung von Bedingungen abhängig zu machen, wird in § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB ausdrücklich erwähnt (vgl. ► 05.07). Ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 24) „ersetzt“ die Zustimmung der Gemeinde funktional eine entsprechende Bauleitplanung, wenn das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde korrespondiert.

05.04 Zustimmungsfiktion

§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB regelt, dass die Zustimmung als erteilt gilt, wenn die Gemeinde diese nicht binnen 3 Monaten verweigert hat. Darüber hinaus ist § 36 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB entsprechend anwendbar. Vorbehaltlich § 36a Abs. 2 BauGB ist das Zustimmungsverfahren also nach 3 Monaten abzuschließen. Zu beachten ist, dass in Berlin in den Fällen der informationspflichtigen Vorhaben nach § 17 AGBauGB diese Frist nach § 17 Abs. 2 Satz 2 AGBauGB (Zustimmung der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung) lediglich einen Monat beträgt.

Zu beachten ist, dass die Zustimmung der Gemeinde getrennt von der bauaufsichtlichen Prüfung der Vorhabenzulassung erfolgt. Unabhängig von der Zustimmung der Gemeinde ist also im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB und andere notwendige bundes- oder landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen.

05.05 Beteiligung der Öffentlichkeit

§ 36a Abs. 2 BauGB gibt der Gemeinde die Option, vor ihrer Entscheidung über die Zustimmung, die betroffene Öffentlichkeit anzuhören. Die Anhörung soll in angemessener Frist erfolgen, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. Die Entscheidungsfrist der Zustimmung verlängert sich dabei um die Dauer der Stellungnahmefrist. Dadurch können etwaige nachbarliche Interessen frühzeitig ermittelt und ggf. durch geeignete Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen seitens der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers ausgeräumt werden. Der Gesetzgeber erachtet diese Beteiligungsmöglichkeit aus Gründen der Verfahrensökonomie als sinnvoll, da hierdurch zugleich die Akzeptanz des Vorhabens gesteigert kann (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 25).

Bei der Entscheidung über die Durchführung einer solchen Öffentlichkeitsbeteiligung können verschiedene Kriterien berücksichtigt werden - etwa der Umfang der Abweichung, eine bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines laufenden Bebauungsplanverfahrens sowie bestehende vertragliche Verpflichtungen der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Umsetzung eines städtebaulichen Konzepts der Gemeinde.

05.06 Wer ist die Gemeinde in Berlin?

Im Vorgriff auf die geplante Änderung des BauGB wurde § 1 AGBauGB geändert. Dieser regelt die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeinde und ist nun wie folgt gefasst:

„Angelegenheiten, für die nach dem Baugesetzbuch die Gemeinde zuständig ist, werden von den Bezirken wahrgenommen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Im Geltungsbereich von festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen nach

a) den §§ 8 und 9 sowie

b) § 7, bei denen die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung das Verfahren an sich gezogen hat,

ist für das Einvernehmen und die Zustimmung der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch diese Senatsverwaltung zuständig. Soweit die oberste Bauaufsicht im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren oder im Widerspruchsverfahren zuständig ist, tritt bei einer notwendigen Zustimmung der Gemeinde das zuständige Mitglied des Senats an die Stelle des Bezirks.“

Mit dieser Regelung werden die Zuständigkeitsfragen klargestellt. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke bleibt erhalten. Liegt die Planungshoheit bei ihnen, entscheiden sie in Eigenverantwortung, wer die Zustimmung erteilt. In der Regel wird die Zustimmung der zuständigen Bezirksstadträtin oder dem zuständigen Bezirksstadtrat als Leitung des für die Stadtentwicklung zuständigen Geschäftsbereichs des jeweiligen Bezirksamts obliegen.

In den Fällen, in denen die Hauptverwaltung die plangebende Stelle i. S. d. BauGB ist, erteilt die für das Bauwesen zuständige Senatsverwaltung die Zustimmung. Dies gilt für festgesetzte oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne nach den §§ 8, 9 AGBauGB sowie nach § 7 AGBauGB, bei denen die Senatsverwaltung das Verfahren an sich gezogen hat. Bei Entscheidungen über Vorhaben in diesen Gebieten besteht, wie bislang, eine Informationspflicht nach § 17 AGBauGB. Nach § 1 Satz 3 AGBauGB ist die Senatsverwaltung auch für die Zustimmung der Gemeinde zuständig, „soweit die oberste Bauaufsicht im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren oder im Widerspruchsverfahren zuständig ist.“ In diesen Fällen wird die Zustimmung durch die Senatorin oder den Senator erteilt.

Die Zustimmung bzw. die Ablehnung der Zustimmung ist zu dokumentieren. Eine Begründung für die Erteilung oder Versagung der Zustimmung ist rechtlich nicht erforderlich. Im Sinne eines transparenten Verwaltungshandelns und zur Erhöhung der Nachvollziehbarkeit ist dies insbesondere bei einer Versagung aber sinnvoll.

Für das bauaufsichtliche Verfahren ist im Zusammenhang mit der Zustimmung zu beachten, dass diese bei Entscheidungen der Baugenehmigungsbehörde nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB jeweils im Rahmen der planungsrechtlichen Stellungnahme eingeholt wird.

Ferner sei noch erwähnt, dass bei Abweichungen nach § 31 Abs. 3 BauGB neben der Baugenehmigung ein gesonderter Befreiungsbescheid zu erteilen ist - analog zur Praxis bei Abweichungen nach § 31 Abs. 2 BauGB. Entsprechende Bescheide sollten auch bei Entscheidungen nach § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB ausgestellt werden. In den Bescheiden ist die Prüfung nachvollziehbar darzulegen und die Entscheidung inhaltlich zu begründen.

05.07 Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen

Grundsätzlich hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Zustimmung die Möglichkeit, weitere Anforderungen - in Form von Bedingungen - an das Vorhaben zu stellen. So kann sie mit der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abschließen und auf diese Weise die Vereinbarkeit von Wohnungsbauvorhaben mit den öffentlichen Belangen sicherstellen. Mit der Bedingung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Diese Art der Bedingung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, bei denen mehrere Wohnungen entstehen: Dabei könnte z. B. eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers zur Einhaltung der geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung für alle oder einen Teil der Wohnungen geregelt werden, wobei der Gesetzgeber die auch in der Praxis übliche Quote für förderfähigen Wohnraum von 30 % in der Begründung (BT-Drs. 21/781 (neu), Seite 24) konkret nennt. In diesem Zusammenhang kann auch eine Verpflichtung vereinbart werden, nach der ein Teil des Vorhabens Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

(Seniorinnen und Senioren, Studierende) schafft. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass sich die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger zu einer angemessenen Kostenbeteiligung für die Schaffung der sozialen und kulturellen Infrastruktur verpflichtet. Weitere Aspekte könnten Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen sein.

Die Einhaltung dieser Bedingungen und Verpflichtungen können durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe oder dinglich abgesichert werden. Das Vertragscontrolling obliegt der vertragsschließenden Gemeinde.

Die Wohnungsbauleitstelle hat zum Themenkomplex Baudispensverträge eine Handreichung entworfen, die in der Anlage auch einen Mustervertrag enthält. Dabei wird auch auf die Bindungen im Mietwohnungsbau sowie die zu übernehmenden Kosten für die soziale Infrastruktur eingegangen.

06 Umgang mit dem FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist als öffentlicher Belang bei Befreiungen und Abweichungen (wie bislang auch) zu berücksichtigen. Der Wohnungsbau-Turbo hat insoweit keine Änderungen gebracht.

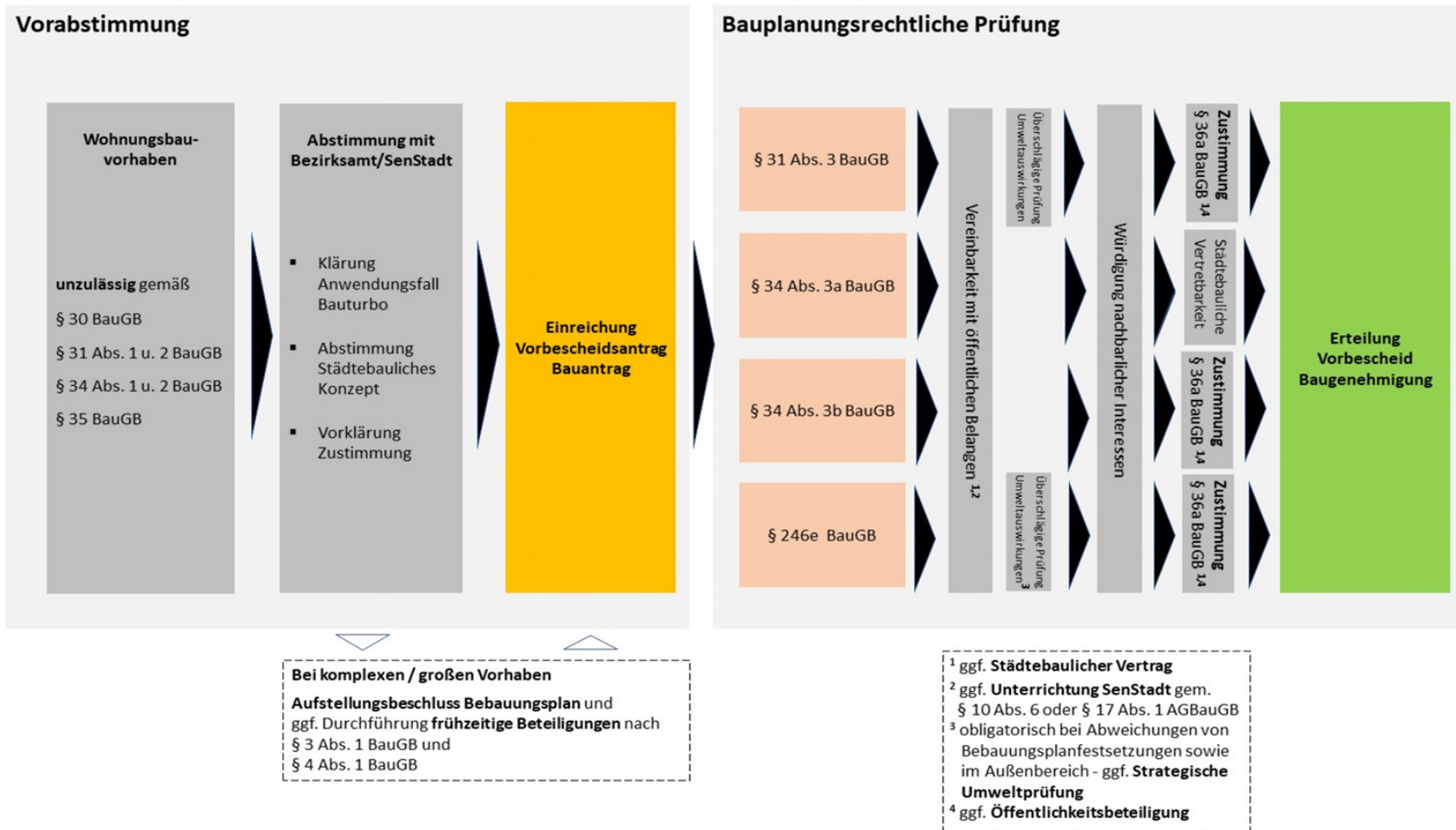
Nicht geändert haben sich zudem die landesrechtlichen Verfahrensregelungen, auf die der Wohnungsbau-Turbo alleine schon aus kompetenzrechtlichen Gründen keine Wirkung haben kann. § 10 Abs. 6 AGBauGB gilt daher auch bei den neu eingeführten Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten.

Nach § 10 Abs. 6 AGBauGB unterrichten die Bezirke die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung über Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids, wenn das beabsichtigte Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen kann und nicht im Rahmen des § 5 AGBauGB mitgeteilt worden ist oder mitgeteilt wird.

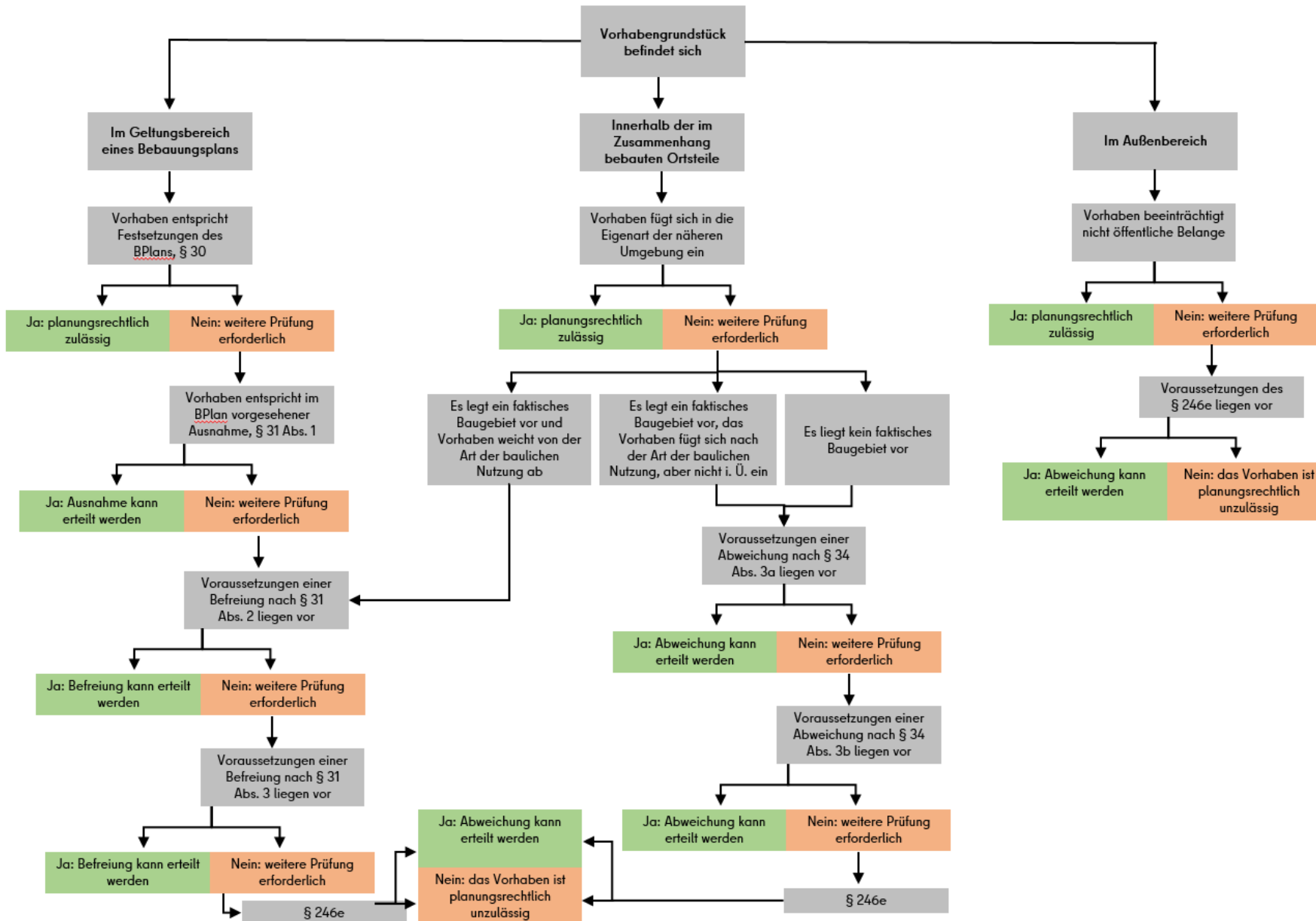
Im Rahmen des § 5 AGBauGB mitgeteilt ist nur, was der Mitteilung entspricht. Weicht das Vorhaben von der Mitteilung ab, ist dieses nicht von dieser umfasst, wodurch die Unterrichtungspflicht nach § 10 Abs. 6 AGBauGB in diesem Fall unverändert besteht.

Anhang

Prüfschema Bauturbo



Prüfschema planungsrechtliche Beurteilung



7. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

<i>Organisationseinheit:</i> Haupt- und Personalamt <i>Verantwortlich:</i> Herr Krause	<i>Datum</i> 27.01.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

7. Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Auf der Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung M-V wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 25. Februar 2026 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Vorpommern-Rügen als Rechtsaufsichtsbehörde folgende Änderungssatzung zur Hauptsatzung erlassen:

Artikel I

1. § 1 (Stadtgebiet/Ortsteile), Abs. 2 wird wie folgt neu gefasst:

(2) Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten besteht aus den Stadtteilen Ribnitz und Damgarten und den Ortsteilen Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen, Körkwitz, Langendamm, Neuheide, Neuhof, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilmshagen. Die Einteilung des Stadtgebietes inkl. der Ortsteile ist aus den beigefügten Übersichtskarten ersichtlich, welche Bestandteil dieser Satzung sind.

2. § 7 (Hauptausschuss), Abs. 4 wird wie folgt neu gefasst:

(4) Der Hauptausschuss entscheidet über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB und über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.

Artikel II

Die Änderungssatzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ribnitz-Damgarten,

Huth
Bürgermeister

Sachverhalt

Zu 1.

Statt „Die Abgrenzung der einzelnen Ortsteile ergibt sich aus der Straßenzuordnung gemäß der Anlage zur Hauptsatzung.“ heißt es jetzt „Die Einteilung des Stadtgebietes inkl. der Ortsteile ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich, welche Bestandteil dieser

Satzung ist.“

Im Zuge der Novellierung der KV M-V wurde in § 42 Abs. 1 S. 3 KV M-V unter anderem bestimmt, dass die Bildung und Bezeichnung der Ortsteile einschließlich ihrer räumlichen Abgrenzung auf Basis des Liegenschaftskatasters anhand einer textlichen Beschreibung oder einer grafischen Darstellung in der Hauptsatzung zu regeln ist. Der durch § 42 Abs. 1 S. 3 KV M-V vorgeschriebene Regelungsbedarf wird nunmehr in der Hauptsatzung umgesetzt.

Zu 2.

Statt „Der Hauptausschuss entscheidet nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.“ heißt es jetzt „Der Hauptausschuss entscheidet über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB und über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.“

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Die Stadt kann mittels der in diesem Zusammenhang eingeführten Zustimmung gem. § 36 a BauGB entscheiden, ob sie die neuen Regelungen nutzen möchte.

Die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB liegt grundsätzlich bei der Stadtvertretung als oberstes Beschlussorgan, welches über die Planungshoheit entscheidet. Insofern hätte die Stadtvertretung über jeden Antrag, der unter die entsprechenden Paragraphen fällt, zu entscheiden. Nach Einschätzung der Verwaltung ist es faktisch nicht möglich, die 3-Monatsfrist des Gesetzgebers zu halten, wenn stets zu jedem Bauantrag o. ä. ein Beschluss der Stadtvertretung notwendig ist. Die Zuständigkeit der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung sollte somit an den Hauptausschuss übertragen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:		€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Hauptsatzung im Änderungsmodus (öffentlich)
2	Hauptsatzung - Fassung nach 7. Änderungssatzung (öffentlich)
3	Ribnitz (öffentlich)
4	Damgarten (öffentlich)
5	Altheide (öffentlich)
6	Beiershagen (öffentlich)

7	Borg (öffentlich)
8	Dechowshof (öffentlich)
9	Freudenberg (öffentlich)
10	Hirschburg (öffentlich)
11	Klein-Müritz (öffentlich)
12	Klockenhagen (öffentlich)
13	Körkwitz (öffentlich)
14	Langendamm (öffentlich)
15	Neuheide (öffentlich)
16	Neuhof (öffentlich)
17	Petersdorf (öffentlich)
18	Pütnitz (öffentlich)
19	Tempel (öffentlich)
20	Wilmshagen (öffentlich)

Hauptsatzung

der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

§ 1 Stadtgebiet/Ortsteile

(1) Das Stadtgebiet besteht aus den Grundstücken, die nach geltendem Recht zur Bernsteinstadt gehören.

(2) Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten besteht aus den Stadtteilen Ribnitz und Damgarten und

den Ortsteilen Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen, Körkwitz, Langendamm, Neuheide, Neuhof, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilms-hagen. Die Einteilung des Stadtgebietes inkl. Der Ortsteile ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich, welche Bestandteil dieser Satzung ist. Die Abgrenzung der einzelnen Ortsteile ergibt sich aus der Straßenzuordnung gemäß der Anlage zur Hauptsatzung.

§ 2 Name/Wappen/Flagge/Dienstsiegel

(1) Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten führt ein Wappen, eine Flagge und ein Dienst-siegel.

(2) Das Wappen ist wie folgt beschrieben: „Gespalten; vorn in Silber ein hersehendes, rot gekleidetes, goldbehaartes, goldgekröntes Brustbild eines Mannes mit goldbesäumtem blauem Umhang, hinten in Blau ein aufgerichteter, rot gezungter goldener Greif“.

(3) Die Flagge ist wie folgt beschrieben: „Die Flagge der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ist quer zur Längsachse des Flaggentuchs von Rot, Weiß, Blau und Gelb gestreift. Der rote und der gelbe Streifen nehmen je ein Achtel, der weiße und der blaue Streifen nehmen je drei Achtel der Länge des Flaggentuchs ein. In der Mitte des weißen Streifens liegt die Figur aus dem vorderen Feld des Stadtwappens. In der Mitte des blauen Streifens liegt die Figur aus dem hinteren Feld des Stadtwappens. Die Wappenfiguren nehmen jeweils die Hälfte der Höhe des Flaggentuchs ein. Die Länge der Flagge verhält sich zur Höhe wie 3 zu 2“.

(4) Das Dienstsiegel zeigt im Kreis das Wappen, wie in Abs. 2 beschrieben, sowie den umlaufenden Schriftzug STADT RIBNITZ-DAMGARTEN LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN.

(5) Die Verwendung des Wappens und der Flagge durch Dritte bedarf der Genehmigung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters.

(6) Die Bernsteinstadt ist als geschäftsführende Gemeinde Mitglied des Amtes Ribnitz-Damgarten.

§ 3 Rechte der Einwohnerinnen und Einwohner

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister berufen auf Grund von wichtigen Vorhaben oder Vorkommnissen eine Einwohnerversammlung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ein. Die Einwohnerversammlung kann begrenzt auf Stadt- und Ortsteile durchgeführt werden. Über die Einberufung einer Einwohnerversammlung kann auch die Stadtvertretung mit einfacher Mehrheit entscheiden. Eine Einwohnerversammlung ist durchzuführen, wenn mindestens 5 % der Einwohnerinnen und Einwohner, die das 14. Lebensjahr vollendet haben, dies in einer

allgemein bedeutsamen Angelegenheit der Gemeinde schriftlich beantragt haben. Über die Zulässigkeit des Antrags entscheidet die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister.

(2) Anregungen, Beschwerden und Vorschläge der Einwohnerversammlung in Selbstverwaltungsangelegenheiten sollen der Stadtvertretung in einer angemessenen Frist zur Beratung vorgelegt werden.

(3) Einwohnerinnen und Einwohner, die das 14. Lebensjahr vollendet haben sowie natürliche und juristische Personen und Personenvereinigungen, die in der Gemeinde Grundstücke besitzen oder nutzen oder ein Gewerbe betreiben. bzw. ihren Sitz in der Stadt haben, erhalten zu jeder planmäßigen Stadtvertreter Sitzung die Möglichkeit, in einer Einwohnerfragestunde zu Beginn des öffentlichen Teils Fragen an alle Mitglieder der Stadtvertretung sowie die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister zu stellen und Vorschläge oder Anregungen zu unterbreiten. Die Fragen, Vorschläge und Anregungen dürfen sich dabei nicht auf Beratungsgegenstände der anschließenden Sitzung der Stadtvertretung beziehen. Anfragen sollen, sofern sie nicht in der Sitzung selbst beantwortet werden können, innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich beantwortet werden. Für die Fragestunde ist eine Zeit bis zu 30 Minuten vorzusehen. Die einzelne Wortmeldung ist auf drei Minuten begrenzt.

(4) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ist verpflichtet, im öffentlichen Teil der Sitzung der Stadtvertretung über wichtige Stadtangelegenheiten zu berichten.

(5) Die Stadtvertretung kann beschließen, Sachverständige sowie Einwohnerinnen und Einwohner, die von dem Gegenstand der Beratung betroffen sind, anzuhören. Die von Einwohnerinnen und Einwohnern beabsichtigte Anhörung ist der Stadtpräsidentin oder dem Stadtpräsidenten vorher mitzuteilen. Die Zahl der anzuhörenden Einwohnerinnen und Einwohner wird auf sechs beschränkt.

(6) Jede Einwohnerin oder jeder Einwohner hat das Recht, sich in Angelegenheiten, die zu den Aufgaben der Stadtvertretung gehören, an eine Stadtvertreterin oder einen Stadtvertreter ihres/seines Vertrauens zu wenden.

§ 4

Stadtvertretung

(1) Die in die Stadtvertretung gewählten Bürgerinnen und Bürger führen die Bezeichnung Stadtvertreterin bzw. Stadtvertreter.

(2) Die Stadtvertretung wählt aus ihrer Mitte die Vorsitzende oder den Vorsitzenden der Stadtvertretung, eine erste Stellvertreterin oder einen ersten Stellvertreter und eine zweite Stellvertreterin oder einen zweiten Stellvertreter. Die Vorsitzende oder der Vorsitzende und die Stellvertreter werden durch Mehrheitswahl gewählt.

(3) Die Vorsitzende oder der Vorsitzende der Stadtvertretung führt die Bezeichnung Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident.

§ 5

Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident

(1) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident leitet die Sitzungen der Stadtvertretung nach Maßgabe der Kommunalverfassung M-V, dieser Hauptsatzung sowie der Geschäftsordnung der Stadtvertretung.

(2) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident vertritt bei öffentlichen Anlässen die Stadtvertretung. Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident und Bürgermeisterin oder Bürgermeister stimmen ihr öffentliches Auftreten im Einzelfall miteinander ab.

(3) Scheiden die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident oder einer der Stellvertreterinnen oder Stellvertreter vor Beendigung der Wahlzeit aus, so ist die Ersatzwahl in der nächsten Stadtvertreterversammlung, jedoch spätestens nach zwei Monaten durchzuführen.

§ 6

Sitzungen der Stadtvertretung

(1) Die Stadtvertreterversammlungen sind öffentlich.

(2) Die Öffentlichkeit ist grundsätzlich in folgenden Fällen ausgeschlossen:

1. einzelne Personalangelegenheiten außer Wahlen und Abberufungen
2. Steuer- und Abgabenangelegenheiten Einzelner
3. Grundstücksangelegenheiten

Die Stadtvertretung kann im Einzelfall, sofern rechtliche Gründe nicht entgegenstehen, Angelegenheiten der Ziffern 1 - 3 in öffentlicher Sitzung behandeln. In nicht aufgeführten Fällen ist die Öffentlichkeit durch Beschluss auszuschließen, wenn überwiegende Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen einzelner es erfordern.

(3) Anfragen von Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern sollen spätestens drei Arbeitstage vor der Sitzung bei der Bürgermeisterin oder beim Bürgermeister eingereicht werden. Mündliche Anfragen während der Stadtvertreterversammlung sollen, sofern sie nicht in der Sitzung selbst beantwortet werden, innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich beantwortet werden. Auf Wunsch ist die schriftliche Antwort allen Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern vorzulegen.

(4) Die Stadt überträgt öffentliche Sitzungen der Stadtvertretung in Bild und Ton über allgemein zugängliche Netze, zeichnet sie auf und stellt sie bis zum Ablauf der Sitzung folgenden Montag zum Abruf bereit. Die Übertragung oder Aufzeichnung einer betroffenen Person unterbleibt, soweit sie dem widerspricht. Die Übertragung oder Aufzeichnung der anwesenden Öffentlichkeit und der an der Fragestunde teilnehmenden Einwohnerinnen und Einwohner erfolgt nur unter Erteilung einer Einwilligung. Soweit dem nicht ein Viertel aller Mitglieder der Stadtvertretung im Einzelfall widerspricht, sind in öffentlichen Sitzungen der Stadtvertretung Übertragungen und Aufzeichnungen in Bild und Ton durch die Medien zum Zwecke der Bericht-erstellung zulässig. Dritte dürfen öffentliche Sitzungen der Stadtvertretung nur übertragen oder aufzeichnen, soweit die betroffenen Personen eine Einwilligung erteilt haben.

§ 7

Hauptausschuss

(1) Dem Hauptausschuss gehören neben der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister fünf Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern an, die je einen ständigen Vertreter haben. Die Stellvertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters nehmen an den Sitzungen des Hauptausschusses mit beratender Stimme teil.

(2) Außer den ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben obliegen dem Hauptausschuss alle Entscheidungen, die nicht nach § 22 Kommunalverfassung M-V der Stadtvertretung vorbehalten sind bzw. durch die folgenden Vorschriften der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister übertragen werden. Davon unberührt bleiben die der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister gesetzlich zugewiesenen Aufgaben.

(3) Der Hauptausschuss trifft Entscheidungen nach § 22 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V über:

1. die Genehmigung von Verträgen der Bernsteinstadt mit Mitgliedern der Stadtvertretung und der Ausschüsse sowie mit der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister und den leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bernsteinstadt, die auf einmalige Leistungen bzw. wiederkehrende Leistungen gerichtet sind, innerhalb einer Wertgrenze von 5.000 € bis 25.000 €.

2. die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen innerhalb einer Wertgrenze von 25.000 € bis 100.000 € je Ausgabenfall, für investive Maßnahmen von 25.000 € bis 500.000 €. Die Stadtvertretung und die zuständigen Fachausschüsse erhalten regelmäßig eine Aufstellung über zwischenzeitlich erteilte Zustimmungen zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

3. die Verfügung über Stadtvermögen, insbesondere die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, Schenkungen, die Hingabe von Darlehen und die Aufnahme von Krediten durch die Bernsteinstadt innerhalb einer Wertgrenze von 50.000 € bis 100.000 €.

4. die Übernahme von Bürgschaften, den Abschluss von Gewährverträgen, die Bestellung sonstiger Sicherheiten für Dritte, wirtschaftlich gleich zu achtende Rechtsgeschäfte sowie Erklärungen gegenüber einem Gericht bis zu einer Wertgrenze von 100.000 €

5. den Abschluss von allgemeinen und städtebaulichen Verträgen im Rahmen des bestätigten Haushaltsplanes innerhalb einer Wertgrenze von 100.000 € bis 250.000 €

6. die Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen oder deren Vermittlung an Dritte innerhalb einer Wertgrenze von 100 € bis 1.000 €.

~~(4) Der Hauptausschuss entscheidet über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB und über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB. Der Hauptausschuss entscheidet nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB.~~

(5) Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms trifft der Hauptausschuss Entscheidungen innerhalb einer Wertgrenze von 100.000 € bis 250.000 €.

(6) Die Stadtvertretung ist laufend über die Entscheidungen im Sinne der Abs. 1 bis 5 zu unterrichten.

(7) Die Sitzungen des Hauptausschusses sind nicht öffentlich.

(8) Der Hauptausschuss entscheidet über die Einleitung und Ausgestaltung von Vergabeverfahren bei einem geschätzten Wert über 50.000 Euro.

(9) Der Hauptausschuss trifft Entscheidungen bezüglich der Ausgestaltung partnerschaftlicher Beziehungen zu anderen Gemeinden.

(10) Der Hauptausschuss hat die Empfehlungen der Fachausschüsse zu behandeln und dieses nachzuweisen.

(11) Der Hauptausschuss entscheidet über das Einvernehmen bei Personalentscheidungen nach § 38 Abs. 2 Satz 5 KV M-V.

§ 8 Ausschüsse

(1) Es werden folgende beratende Ausschüsse gebildet:

Nr.	Name	Aufgabengebiet	Mitglieder
1	Finanzausschuss	Finanz- und Haushaltswesen, Liegenschaftsangelegenheiten, Steuern, Gebühren, Beiträge und sonstige Abgaben	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
2	Bau- und Wirtschaftsausschuss	Flächennutzungsplanung, Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, Hoch-, Tief- und Straßenbauangelegenheiten, Denkmalpflege	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner

3.	Ausschuss für Stadtmarketing, Tourismus und Kultur	Tourismus, Stadtmarketing, Betreuung der Kultureinrichtungen, Kulturförderung	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
4	Ausschuss für Bildung, Jugend und Soziales	Betreuung der Schuleinrichtungen, Jugendförderung, Kindertagesstätten, soziale Probleme, Altenbetreuung, Behinderten- und Seniorenförderung	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
5	Sportausschuss	Sportentwicklung - und -förderung, Ausbau der Sportstätten, Unterstützung der Sportvereine	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
6	Landwirtschafts- und Umweltausschuss	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege, Abfall- und Abwasserbeseitigung, Landwirtschaft, Gartenbau, Forst und Jagd, Kleingartenanlagen	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
7	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Verkehr	Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, Brandschutz, Prävention, Verkehrsangelegenheiten, Zusammenarbeit mit der Polizeiinspektion	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
8	Stadtausschuss Damgarten	wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Damgarten einschließlich Pütznitz	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner
9	Ausschuss „Bodden-Therme“	Unterstützung des effektiven Betriebes des Schwimmbades, Kontrolle der ordnungsgemäßen Verwendung städtischer Zuschüsse, Optimierung des Schwimmbadbetriebes durch Marketing	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
10	Rechnungsprüfungsausschuss	Aufgaben der örtlichen Prüfung	5 Mitglieder der Stadtvertretung

(2) Die Mitglieder der Ausschüsse haben optional dauerhaft je eine Stellvertreterin bzw. einen Stellvertreter.

(3) Die Sitzungen der unter Nr. 1 bis 8 aufgeführten Ausschüsse sind öffentlich, § 6 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 9

Bürgermeisterin oder Bürgermeister

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister wird für sieben Jahre gewählt.

(2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister trifft Entscheidungen unterhalb der in § 7 Abs. 3, 5 und 8 für den Hauptausschuss festgelegten Wertgrenzen dieser Hauptsatzung. Der Hauptausschuss ist in der darauf folgenden Ausschusssitzung über Entscheidungen ab einer Wertgrenze von 5.000 € zu informieren. Die Stadtvertretung und die zuständigen Fachausschüsse erhalten regelmäßig eine Aufstellung über zwischenzeitlich erteilte Zustimmungen zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

(3) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister entscheidet über die Zulassung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB. Bei beabsichtigter Versagung des gemeindlichen

Einvernehmens ist vorher der Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft zu konsultieren und das Votum des Hauptausschusses einzuholen. In dringenden Fällen kann auf die Konsultation des Ausschusses für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft verzichtet werden.

(4) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ernennt, befördert und entlässt die Beamtin oder den Beamten bis Laufbahngruppe 1, 2. Einstiegsamt und ist zuständig für die Einstellung, Höhergruppierung und Kündigung von Tarifbeschäftigten bis zur Entgeltgruppe 9 c TVÖD.

(5) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 150 € gemäß Kommunalaufwandsentschädigungsverordnung.

(6) Verpflichtungserklärungen der Stadt bis zu einer Wertgrenze von 7.500 € bzw. bei wiederkehrenden Verpflichtungen bis zu einer Wertgrenze von 2.500 € pro Monat können von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister allein bzw. durch eine von ihr oder ihm beauftragte bedienstete Person in einfacher Schriftform ausgefertigt werden. Bei Erklärungen gegenüber einem Gericht liegt diese Wertgrenze bei 25.000 €.

§ 10

Stellvertreterin oder Stellvertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters

Die erste Stellvertreterin oder der erste Stellvertreter erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 400 € gemäß Entschädigungsverordnung M-V. Die zweite Stellvertreterin oder der zweite Stellvertreter erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 300 € gemäß Entschädigungsverordnung M-V.

§ 11

Gleichstellungsbeauftragte

(1) Die Gleichstellungsbeauftragte ist hauptamtlich tätig. Sie unterliegt der Dienstaufsicht der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters, ist jedoch bei der Ausübung ihrer Teilnahme- und Rederechte nach § 41 Abs. 3 KV M-V, bei der Erstellung ihrer Stellungnahmen nach § 41 Abs. 4 und bei der Ausübung ihrer Rechte nach § 41 Abs. 5 und 6 KV M-V weisungsfrei. Der Arbeitszeitanteil für die Ausübung der Funktion der Gleichstellungsbeauftragten beträgt 25 % eines Vollzeitäquivalentes.

(2) Die Gleichstellungsbeauftragte hat die Aufgabe, zur Verwirklichung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern in der Bernsteinstadt beizutragen. Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere:

1. die Prüfung von Beschluss- und Verwaltungsvorlagen auf ihre Auswirkungen für Frauen
2. Initiativen zur Verbesserung der Situation der Frauen in der Bernsteinstadt
3. die Zusammenarbeit mit gesellschaftlichen Gruppen, Institutionen, Betrieben und Behörden, um frauenspezifische Belange wahrzunehmen
4. ein jährlicher Bericht über ihre Tätigkeit sowie über Gesetze, Verordnungen und Erlasse des Bundes und des Landes zu frauenspezifischen Belangen
5. weitere Aufgaben können ihr zugewiesen werden

(3) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Gleichstellungsbeauftragte im Rahmen ihres Aufgabenbereiches an allen Vorhaben so frühzeitig zu beteiligen, dass deren Initiativen, Vorschläge, Bedenken und sonstigen Stellungnahmen berücksichtigt werden können. Dazu sind ihr die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Unterlagen zur Kenntnis zu geben sowie Auskünfte zu erteilen.

(4) Die Bestellung der Gleichstellungsbeauftragten erfolgt durch den Hauptausschuss.

§ 12

Entschädigungen

(1) Die Entschädigungen der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter, sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner und sonstigen ehrenamtlich Tätigen richten sich entsprechend der übertragenen Funktionen nach der gültigen Entschädigungsverordnung.

(2) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 300 €. Den Stellvertretern der Stadtpräsidentin/des Stadtpräsidenten wird bei dessen Verhinderung für die Dauer der Stellvertretung die entsprechende funktionsbezogene Aufwandsentschädigung gewährt, sofern die Dauer der Vertretung mindestens einen Monat betragen hat. Beschränkt sich die Stellvertretung auf die Leitung einer Sitzung der Stadtvertretung erhalten sie eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von 60 €.

(3) Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 180 €. Stellvertreterinnen und Stellvertreter erhalten entsprechende Entschädigungen anteilig für die Dauer der Stellvertretung.

(4) Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter werden für die Teilnahme an Sitzungen der Stadtvertretung, der Ausschüsse, denen sie als Mitglieder angehören, und der Fraktionen durch eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 € entschädigt. Die Höchstzahl der Sitzungen der Fraktionen, für die ein Sitzungsgeld ausbezahlt ist, wird auf jährlich 8 beschränkt.

(5) Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner erhalten für die Teilnahme an Sitzungen der Ausschüsse, denen sie als Mitglieder angehören, und an Fraktionssitzungen eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 €.

(5a) Für stellvertretende Ausschussmitglieder gelten die Absätze 4 und 5 entsprechend.

(6) Ausschussvorsitzende oder deren Vertreter erhalten für jede von ihnen geleitete Sitzung eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 60 €.

(7) Die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Klockenhagen erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 80 €, die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Langendamm erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 50 €, die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Körkwitz von monatlich 20 €.

(8) Mitglieder der Ortsbeiräte erhalten für die Teilnahme an Ortsbeiratssitzungen eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 €.

(9) Vergütungen, Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen aus einer Tätigkeit als Vertretung der Bernsteinstadt in der Gesellschafterversammlung, im Aufsichtsrat oder einem ähnlichen Organ eines Unternehmens oder einer Einrichtung des privaten Rechts sind an die Bernsteinstadt abzuführen, soweit sie den Betrag von 250 € pro Sitzung übersteigen. Dies gilt nicht für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit nachweislich entstanden sind. Führt die Vertretung der Bernsteinstadt den Vorsitz in einem in Satz 1 genannten Gremium, sind die Vergütungen, Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen an die Bernsteinstadt abzuführen, soweit sie den Betrag von 500 € pro Sitzung übersteigen; Satz 2 gilt entsprechend.

(10) Finden mehrere Sitzungen (Stadtvertretung, Ausschüsse, Ortsbeiräte, Fraktionen) an einem Tag statt, wird nur einmalig Sitzungsgeld gezahlt, sofern nicht insgesamt fünf Stunden überschritten werden.

§ 13

Festlegung von Wertgrenzen für Nachtragshaushaltssatzungen nach § 48 KV M-V

(1) Als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 1 KV M-V gilt die Entstehung eines Fehlbetrages im Ergebnishaushalt, der 3 % der Gesamtaufwendungen oder den bereits ausgewiesenen Fehlbetrag um mehr als 10 % übersteigt.

(2) Als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 1 KV M-V gilt die Entstehung einer Deckungslücke von mehr als 3 % der laufenden Auszahlungen oder die Erhöhung einer bestehenden Deckungslücke um mehr als 10 %.

(3) Die Überschreitung der Wertgrenze von 10 % aller Aufwendungen und Auszahlungen gilt als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V.

(4) Unabweisbare Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie unabweisbare Aufwendungen und Auszahlungen für Instandsetzungen an Bauten und Anlagen sind im Sinne des § 48 Abs. 3 Nr. 1 KV M-V als geringfügig anzusehen beim Einsatz städtischer Mittel bis 500.000 € im Einzelfall.

(5) Die Unterrichtung der Stadtvertretung hat nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik unverzüglich zu erfolgen, wenn sich abzeichnet, dass sich in einem Teilhaushalt

1. das Jahresergebnis des Teilergebnishaushalts nach Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen oder der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen des Teilfinanzhaushalts nach der Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen um 3 % und mindestens um 250.000 € verschlechtert oder

2. die Gesamtauszahlungen einer Investition oder Investitionsförderungsmaßnahme um 250.000 € erhöhen.

§ 14

Öffentliche Bekanntmachung

(1) Die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Bernsteinstadt und Beschlussinhalten sowie weitere gesetzlich geforderte öffentliche Bekanntmachungen erfolgen im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“, das nach Bedarf erscheint. Die Veröffentlichung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Bekanntmachungsblattes bewirkt. Das „Amtliche Stadtblatt“ wird im Rathaus Ribnitz und in der Bibliothek Damgarten zur kostenlosen Mitnahme aus-gelegt. Daneben besteht die Möglichkeit, das „Amtliche Stadtblatt“ gegen Erstattung der Portokosten über die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten, Hauptamt, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten, einzeln oder im Abonnement zu beziehen. Erscheinungstermin und Orte der Auslage werden in der „Ostsee-Zeitung“, Ausgabe Ribnitz-Damgarten, bekannt gegeben.

(2) Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen der Stadtvertretung, der Ausschüsse und der Ortsbeiräte werden im Internet unter www.ribnitz-damgarten.de und an den Bekanntmachungstafeln gemäß Absatz 6, Nr. 1 bis 3 öffentlich bekannt gemacht.

(3) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in der Form des Abs. 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Beginn und Ende der Auslegung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.

(4) Vereinfachte Bekanntmachungen erfolgen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß Absatz 6, Nr. 1 bis 3.

(5) Ist die öffentliche Bekanntmachung einer ortsrechtlichen Bestimmung in der in Absatz 1 festgelegten Form in Folge höherer Gewalt nicht möglich, erfolgt die Bekanntmachung durch Aushang an den in Absatz 6 aufgeführten Bekanntmachungstafeln. Die Aushangfrist beträgt

14 Tage, soweit gesetzlich nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Die öffentliche Bekanntmachung in der vorgeschriebenen Form ist nach Entfallen des Hinderungsgrundes unverzüglich nachzuholen.

- (6) Die Bekanntmachungstafeln befinden sich:
1. Rathaus Ribnitz
 2. Am Markt Ribnitz
 3. Damgarten (Bushaltestelle „Bürgerhalle“)
 4. Borg (Verkehrinsel nördlich der B 105)
 5. Altheide (neben der Bushaltestelle)
 6. Klockenhagen (Buswartehäuschen)
 7. Hirschburg (Ecke „Zum Büdneracker“/„Zum Wallbach“)
 8. Klein-Müritz (Buswartehäuschen)
 9. Körkwitz (neben der Bushaltestelle)
 10. Petersdorf (Kreuzung „Pappelallee“/„Rostocker Landweg“)
 11. Neuhoft (Buswartehäuschen)
 12. Freudenberg-Ausbau (neben der Bushaltestelle)
 13. Freudenberg („Am Dorfplatz“)
 14. Freudenberg-„Marlower Straße“ (neben der Bushaltestelle)
 15. Pütnitz (Nähe Briefkasten)
 16. Dechowshof (vor dem Gutshaus)
 17. Dechowshof („Tempeler Weg“)
 18. Langendamm (neben der Bushaltestelle)
 19. Beiershagen (neben der Bushaltestelle)
 20. Tempel (am FFW-Gebäude)
 21. Neu-Hirschburg (Höhe Kriegerdenkmal)

§ 15 **Ortsteilvertretung**

(1) Es können Ortsteilvertretungen gebildet werden. Die Ortsteilvertretungen erhalten die Bezeichnung Ortsbeirat. Die Vorsitzende oder der Vorsitzende führt die Bezeichnung Ortsbeiratsvorsitzende oder Ortsbeiratsvorsitzender.

(2) Für die Ortsteile Altheide, Borg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen und Neuheide wird der Ortsbeirat Klockenhagen und für die Ortsteile Beiershagen, Dechowshof, Langendamm und Tempel der Ortsbeirat Langendamm, für den Ortsteil Körkwitz der Ortsbeirat Körkwitz gebildet.

§ 16 **Aufgaben des Ortsbeirates**

(1) Die Ortsbeiratsvorsitzende oder der Ortsbeiratsvorsitzende und die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister informieren sich gegenseitig über alle für den Ortsbeiratsbereich wichtigen Angelegenheiten.

(2) Der Ortsbeirat hat insbesondere folgende Aufgaben:

1. sich mit Wünschen, Anregungen und Beschwerden der Einwohnerinnen oder Einwohner zu befassen
2. die im Ortsbeiratsbereich tätigen Institutionen, Vereine, Initiativen, Parteien und sonstigen demokratischen Vereinigungen im Sinne eines Interessenausgleichs anzuhören
3. bei der Planung und Beratung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Entwicklung des Ortsteiles mitzuwirken.

§ 17 **Besetzung der Ortsbeiräte**

Die Ortsbeiräte Langendamm und Klockenhagen setzen sich aus jeweils sieben Einwohnerin-nen oder Einwohnern des Ortsteils, die das 18. Lebensjahr vollendet haben bzw. Mitgliedern der Stadtvertretung zusammen, der Ortsbeirat Körkwitz aus drei. Die Besetzung der Ortsbeiräte erfolgt nach dem Zuteilungs- und Benennungsverfahren.

§ 18
Ortsübliche Förderung der Bienen

Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ist eine bienenfreundliche Stadt.

Bienen benötigen ein durchgängiges Angebot an unbelastetem Nektar und Pollen, um in der Lage zu sein, Bestäubungsaufgaben in Landwirtschaft und Natur wahrzunehmen.

Für die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten wird für die auf ihrer Gemarkung tätigen Imker die Zulässigkeit und Ortsüblichkeit der Bienenhaltung festgestellt.

§ 19
Elektronische Kommunikation

Für Erklärungen, durch die die Stadt verpflichtet wird, ist neben der Schriftform auch die elektronische Form zulässig. Diese Erklärungen sind mit einer dauerhaft überprüfbar qualifizierten Signatur zu versehen. Die handschriftliche Unterzeichnung sowie die Beifügung des Dienstsiegels entfallen.

Die Hauptsatzung ist in dieser Fassung am 1. Januar 2025 in Kraft getreten.

Anlage

Abgrenzung der Ortsteile

Ortsteilbezeichnung

Straßenbezeichnung

Stadtteil Ribnitz

Ribnitz	Alte Glockenhäger Landstraße
Ribnitz	Alte Klosterstraße
Ribnitz	Am alten Sägewerk
Ribnitz	Am Bleicherberg
Ribnitz	Am Graben
Ribnitz	Mühlenberg
Ribnitz	Am Bürgermeistergarten
Ribnitz	Am Nettelrade
Ribnitz	Am Petersdorfer Weg
Ribnitz	Am See
Ribnitz	Am Wasserturm
Ribnitz	Am Wasserwerk
Ribnitz	An der Bahnbrücke
Ribnitz	Anna-Gerresheim-Straße
Ribnitz	Bahnhofstraße
Ribnitz	Bahnposten
Ribnitz	Bauermeisterplatz
Ribnitz	Bei der Kirche
Ribnitz	Bei der Klosterkirche
Ribnitz	Beim Handweiser
Ribnitz	Bergstraße
Ribnitz	Berliner Straße
Ribnitz	Boddenstraße
Ribnitz	Budapester Straße
Ribnitz	Büttelstraße
Ribnitz	Bukarester Straße
Ribnitz	Christian-Krauel-Straße
Ribnitz	Damgartener Chaussee
Ribnitz	Dr-Carl-Düffert-Straße
Ribnitz	Dr-W-Külz-Straße
Ribnitz	Drei Linden
Ribnitz	Ernst-Barlach-Straße
Ribnitz	Fischerstraße
Ribnitz	Frankenstraße
Ribnitz	Freudenberger Weg
Ribnitz	Fritz-Reuter-Straße
Ribnitz	Gänsestraße
Ribnitz	Gartensteig
Ribnitz	Gartenweg
Ribnitz	Danziger Straße
Ribnitz	Georg-Adolf-Demmler-Straße
Ribnitz	Gerhart-Hauptmann-Straße
Ribnitz	Geschwister-Scholl-Straße
Ribnitz	Gotthold-E-Lessing-Straße
Ribnitz	Grüne Straße
Ribnitz	Hahnbittstraße
Ribnitz	Heiligengeisthof
Ribnitz	Heiligengeiststraße
Ribnitz	Heinrich-Heine-Straße
Ribnitz	Heinrich-Thomas-Straße

Ribnitz	Helmuth-Schröder-Straße
Ribnitz	Hermann-Mevius-Straße
Ribnitz	Hirtenstraße
Ribnitz	Hufenweg
Ribnitz	Im Kloster
Ribnitz	Jiciner Straße
Ribnitz	Johann-Sebastian-Bach-Straße
Ribnitz	John-Brinckman-Straße
Ribnitz	Käthe-Miethe-Straße
Ribnitz	Klockenhäger Straße
Ribnitz	Karl-Meyer-Straße
Ribnitz	Klosterkamp
Ribnitz	Klosterteich
Ribnitz	Klüßenberg
Ribnitz	Koch-Gotha-Platz
Ribnitz	Körkwitzer Weg
Ribnitz	Kuhlrader Landweg 1-2
Ribnitz	Lange Straße
Ribnitz	Luise-Algenstaedt-Straße
Ribnitz	St. Petersburger Straße
Ribnitz	Margaretenstraße
Ribnitz	Am Markt
Ribnitz	Martin-Andersen-Nexö-Straße
Ribnitz	Mauerstraße
Ribnitz	H-L-Miebrodt-Straße
Ribnitz	Minsker Straße
Ribnitz	Mittelweg
Ribnitz	Moskauer Straße
Ribnitz	Mühlenstraße
Ribnitz	Musikantenweg
Ribnitz	Neue Klosterstraße
Ribnitz	Neuhöfer Straße
Ribnitz	Nizzestraße
Ribnitz	Nördlicher Rosengarten
Ribnitz	Otto-Lemcke-Straße
Ribnitz	Parkstraße
Ribnitz	Paßgehöft
Ribnitz	J-C-Peters-Straße
Ribnitz	Prager Straße
Ribnitz	Predigerstraße
Ribnitz	Richard-Suhr-Siedlung
Ribnitz	Richard-Wossidlo-Straße
Ribnitz	Rigaer Straße
Ribnitz	Rostocker Landweg 1-34
Ribnitz	Rostocker Straße
Ribnitz	Sandhufe
Ribnitz	Sanitzer Straße 1-11
Ribnitz	Schanze
Ribnitz	Scheunenweg
Ribnitz	C-H-Staben-Straße
Ribnitz	Steinstraße
Ribnitz	Straße des Aufbaus
Ribnitz	Buxtehuder Straße
Ribnitz	Straße der Einheit
Ribnitz	Straße des Friedens
Ribnitz	Straße der Solidarität
Ribnitz	Südlicher Rosengarten
Ribnitz	Theodor-Fontane-Straße

der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

§ 1 Stadtgebiet/Ortsteile

- (1) Das Stadtgebiet besteht aus den Grundstücken, die nach geltendem Recht zur Bernsteinstadt gehören.
- (2) Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten besteht aus den Stadtteilen Ribnitz und Damgarten und den Ortsteilen Altheide, Beiershagen, Borg, Dechowshof, Freudenberg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen, Körkwitz, Langendamm, Neuheide, Neuhof, Petersdorf, Pütnitz, Tempel und Wilmshagen. Die Einteilung des Stadtgebietes inkl. der Ortsteile ist aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich, welche Bestandteil dieser Satzung ist

§ 2 Name/Wappen/Flagge/Dienstsiegel

- (1) Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten führt ein Wappen, eine Flagge und ein Dienstsiegel.
- (2) Das Wappen ist wie folgt beschrieben: „Gespalten; vorn in Silber ein hersehendes, rot gekleidetes, goldbehaartes, goldgekröntes Brustbild eines Mannes mit goldbesäumtem blauem Umhang, hinten in Blau ein aufgerichteter, rot gezungter goldener Greif“.
- (3) Die Flagge ist wie folgt beschrieben: „Die Flagge der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ist quer zur Längsachse des Flaggentuchs von Rot, Weiß, Blau und Gelb gestreift. Der rote und der gelbe Streifen nehmen je ein Achtel, der weiße und der blaue Streifen nehmen je drei Achtel der Länge des Flaggentuchs ein. In der Mitte des weißen Streifens liegt die Figur aus dem vorderen Feld des Stadtwappens. In der Mitte des blauen Streifens liegt die Figur aus dem hinteren Feld des Stadtwappens. Die Wappenfiguren nehmen jeweils die Hälfte der Höhe des Flaggentuchs ein. Die Länge der Flagge verhält sich zur Höhe wie 3 zu 2“.
- (4) Das Dienstsiegel zeigt im Kreis das Wappen, wie in Abs. 2 beschrieben, sowie den umlaufenden Schriftzug STADT RIBNITZ-DAMGARTEN LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN.
- (5) Die Verwendung des Wappens und der Flagge durch Dritte bedarf der Genehmigung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters.
- (6) Die Bernsteinstadt ist als geschäftsführende Gemeinde Mitglied des Amtes Ribnitz-Damgarten.

§ 3 Rechte der Einwohnerinnen und Einwohner

- (1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister berufen auf Grund von wichtigen Vorhaben oder Vorkommnissen eine Einwohnerversammlung der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ein. Die Einwohnerversammlung kann begrenzt auf Stadt- und Ortsteile durchgeführt werden. Über die Einberufung einer Einwohnerversammlung kann auch die Stadtvertretung mit einfacher Mehrheit entscheiden. Eine Einwohnerversammlung ist durchzuführen, wenn mindestens 5 % der Einwohnerinnen und Einwohner, die das 14. Lebensjahr vollendet haben, dies in einer allgemein bedeutsamen Angelegenheit der Gemeinde schriftlich beantragt haben. Über die Zulässigkeit des Antrags entscheidet die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister.

(2) Anregungen, Beschwerden und Vorschläge der Einwohnerversammlung in Selbstverwaltungsangelegenheiten sollen der Stadtvertretung in einer angemessenen Frist zur Beratung vorgelegt werden.

(3) Einwohnerinnen und Einwohner, die das 14. Lebensjahr vollendet haben sowie natürliche und juristische Personen und Personenvereinigungen, die in der Gemeinde Grundstücke besitzen oder nutzen oder ein Gewerbe betreiben, bzw. ihren Sitz in der Stadt haben, erhalten zu jeder planmäßigen Stadtvertreterversammlung die Möglichkeit, in einer Einwohnerfragestunde zu Beginn des öffentlichen Teils Fragen an alle Mitglieder der Stadtvertretung sowie die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister zu stellen und Vorschläge oder Anregungen zu unterbreiten. Die Fragen, Vorschläge und Anregungen dürfen sich dabei nicht auf Beratungsgegenstände der anschließenden Sitzung der Stadtvertretung beziehen. Anfragen sollen, sofern sie nicht in der Sitzung selbst beantwortet werden können, innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich beantwortet werden. Für die Fragestunde ist eine Zeit bis zu 30 Minuten vorzusehen. Die einzelne Wortmeldung ist auf drei Minuten begrenzt.

(4) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ist verpflichtet, im öffentlichen Teil der Sitzung der Stadtvertretung über wichtige Stadtangelegenheiten zu berichten.

(5) Die Stadtvertretung kann beschließen, Sachverständige sowie Einwohnerinnen und Einwohner, die von dem Gegenstand der Beratung betroffen sind, anzuhören. Die von Einwohnerinnen und Einwohnern beabsichtigte Anhörung ist der Stadtpräsidentin oder dem Stadtpräsidenten vorher mitzuteilen. Die Zahl der anzuhörenden Einwohnerinnen und Einwohner wird auf sechs beschränkt.

(6) Jede Einwohnerin oder jeder Einwohner hat das Recht, sich in Angelegenheiten, die zu den Aufgaben der Stadtvertretung gehören, an eine Stadtvertreterin oder einen Stadtvertreter ihres/seines Vertrauens zu wenden.

§ 4 Stadtvertretung

(1) Die in die Stadtvertretung gewählten Bürgerinnen und Bürger führen die Bezeichnung Stadtvertreterin bzw. Stadtvertreter.

(2) Die Stadtvertretung wählt aus ihrer Mitte die Vorsitzende oder den Vorsitzenden der Stadtvertretung, eine erste Stellvertreterin oder einen ersten Stellvertreter und eine zweite Stellvertreterin oder einen zweiten Stellvertreter. Die Vorsitzende oder der Vorsitzende und die Stellvertreter werden durch Mehrheitswahl gewählt.

(3) Die Vorsitzende oder der Vorsitzende der Stadtvertretung führt die Bezeichnung Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident.

§ 5 Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident

(1) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident leitet die Sitzungen der Stadtvertretung nach Maßgabe der Kommunalverfassung M-V, dieser Hauptsatzung sowie der Geschäftsordnung der Stadtvertretung.

(2) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident vertritt bei öffentlichen Anlässen die Stadtvertretung. Stadtpräsidentin oder Stadtpräsident und Bürgermeisterin oder Bürgermeister stimmen ihr öffentliches Auftreten im Einzelfall miteinander ab.

(3) Scheiden die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident oder einer der Stellvertreterinnen oder Stellvertreter vor Beendigung der Wahlzeit aus, so ist die Ersatzwahl in der nächsten Stadtvertreterversammlung, jedoch spätestens nach zwei Monaten durchzuführen.

§ 6 **Sitzungen der Stadtvertretung**

(1) Die Stadtvertretersitzungen sind öffentlich.

(2) Die Öffentlichkeit ist grundsätzlich in folgenden Fällen ausgeschlossen:

1. einzelne Personalangelegenheiten außer Wahlen und Abberufungen
2. Steuer- und Abgabenangelegenheiten Einzelner
3. Grundstücksangelegenheiten

Die Stadtvertretung kann im Einzelfall, sofern rechtliche Gründe nicht entgegenstehen, Angelegenheiten der Ziffern 1 - 3 in öffentlicher Sitzung behandeln. In nicht aufgeführten Fällen ist die Öffentlichkeit durch Beschluss auszuschließen, wenn überwiegende Belange des öffentlichen Wohls oder berechnigte Interessen einzelner es erfordern.

(3) Anfragen von Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern sollen spätestens drei Arbeitstage vor der Sitzung bei der Bürgermeisterin oder beim Bürgermeister eingereicht werden. Mündliche Anfragen während der Stadtvertretersitzung sollen, sofern sie nicht in der Sitzung selbst beantwortet werden, innerhalb einer angemessenen Frist schriftlich beantwortet werden. Auf Wunsch ist die schriftliche Antwort allen Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern vorzulegen.

(4) Die Stadt überträgt öffentliche Sitzungen der Stadtvertretung in Bild und Ton über allgemein zugängliche Netze, zeichnet sie auf und stellt sie bis zum Ablauf der Sitzung folgenden Montags zum Abruf bereit. Die Übertragung oder Aufzeichnung einer betroffenen Person unterbleibt, soweit sie dem widerspricht. Die Übertragung oder Aufzeichnung der anwesenden Öffentlichkeit und der an der Fragestunde teilnehmenden Einwohnerinnen und Einwohner erfolgt nur unter Erteilung einer Einwilligung. Soweit dem nicht ein Viertel aller Mitglieder der Stadtvertretung im Einzelfall widerspricht, sind in öffentlichen Sitzungen der Stadtvertretung Übertragungen und Aufzeichnungen in Bild und Ton durch die Medien zum Zwecke der Bericht-erstattung zulässig. Dritte dürfen öffentliche Sitzungen der Stadtvertretung nur übertragen oder aufzeichnen, soweit die betroffenen Personen eine Einwilligung erteilt haben.

§ 7 **Hauptausschuss**

(1) Dem Hauptausschuss gehören neben der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister fünf Stadtvertreterinnen oder Stadtvertretern an, die je einen ständigen Vertreter haben. Die Stellvertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters nehmen an den Sitzungen des Hauptausschusses mit beratender Stimme teil.

(2) Außer den ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben obliegen dem Hauptausschuss alle Entscheidungen, die nicht nach § 22 Kommunalverfassung M-V der Stadtvertretung vorbehalten sind bzw. durch die folgenden Vorschriften der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister übertragen werden. Davon unberührt bleiben die der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister gesetzlich zugewiesenen Aufgaben.

(3) Der Hauptausschuss trifft Entscheidungen nach § 22 Abs. 4 Kommunalverfassung M-V über:

1. die Genehmigung von Verträgen der Bernsteinstadt mit Mitgliedern der Stadtvertretung und der Ausschüsse sowie mit der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister und den leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bernsteinstadt, die auf einmalige Leistungen bzw. wiederkehrende Leistungen gerichtet sind, innerhalb einer Wertgrenze von 5.000 € bis 25.000 €.
2. die Zustimmung zu überplanmäßigen und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen innerhalb einer Wertgrenze von 25.000 € bis 100.000 € je Ausgabenfall, für investive Maßnahmen von 25.000 € bis 500.000 €. Die Stadtvertretung und die zuständigen Fachausschüsse erhalten regelmäßig eine Aufstellung über zwischenzeitlich erteilte Zustimmungen zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

3. die Verfügung über Stadtvermögen, insbesondere die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, Schenkungen, die Hingabe von Darlehen und die Aufnahme von Krediten durch die Bernsteinstadt innerhalb einer Wertgrenze von 50.000 € bis 100.000 €.
4. die Übernahme von Bürgschaften, den Abschluss von Gewährverträgen, die Bestellung sonstiger Sicherheiten für Dritte, wirtschaftlich gleich zu achtende Rechtsgeschäfte sowie Erklärungen gegenüber einem Gericht bis zu einer Wertgrenze von 100.000 €
5. den Abschluss von allgemeinen und städtebaulichen Verträgen im Rahmen des bestätigten Haushaltsplanes innerhalb einer Wertgrenze von 100.000 € bis 250.000 €
6. die Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen oder deren Vermittlung an Dritte innerhalb einer Wertgrenze von 100 € bis 1.000 €.

(4) Der Hauptausschuss entscheidet über die Ablehnung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB und über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB

(5) Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms trifft der Hauptausschuss Entscheidungen innerhalb einer Wertgrenze von 100.000 € bis 250.000 €.

(6) Die Stadtvertretung ist laufend über die Entscheidungen im Sinne der Abs. 1 bis 5 zu unterrichten.

(7) Die Sitzungen des Hauptausschusses sind nicht öffentlich.

(8) Der Hauptausschuss entscheidet über die Einleitung und Ausgestaltung von Vergabeverfahren bei einem geschätzten Wert über 50.000 Euro.

(9) Der Hauptausschuss trifft Entscheidungen bezüglich der Ausgestaltung partnerschaftlicher Beziehungen zu anderen Gemeinden.

(10) Der Hauptausschuss hat die Empfehlungen der Fachausschüsse zu behandeln und dieses nachzuweisen.

(11) Der Hauptausschuss entscheidet über das Einvernehmen bei Personalentscheidungen nach § 38 Abs. 2 Satz 5 KV M-V.

§ 8 Ausschüsse

(1) Es werden folgende beratende Ausschüsse gebildet:

Nr.	Name	Aufgabengebiet	Mitglieder
1	Finanzausschuss	Finanz- und Haushaltswesen, Liegenschaftsangelegenheiten, Steuern, Gebühren, Beiträge und sonstige Abgaben	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
2	Bau- und Wirtschaftsausschuss	Flächennutzungsplanung, Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, Hoch-, Tief- und Straßenbauangelegenheiten, Denkmalpflege	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
3.	Ausschuss für Stadtmarketing, Tourismus und Kultur	Tourismus, Stadtmarketing, Betreuung der Kultureinrichtungen, Kulturförderung	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner

4	Ausschuss für Bildung, Jugend und Soziales	Betreuung der Schuleinrichtungen, Jugendförderung, Kindertagesstätten, soziale Probleme, Altenbetreuung, Behinderten- und Seniorenförderung	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
5	Sportausschuss	Sportentwicklung - und -förderung, Ausbau der Sportstätten, Unterstützung der Sportvereine	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
6	Landwirtschafts- und Umweltausschuss	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege, Abfall- und Abwasserbeseitigung, Landwirtschaft, Gartenbau, Forst und Jagd, Kleingartenanlagen	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
7	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Verkehr	Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, Brandschutz, Prävention, Verkehrsangelegenheiten, Zusammenarbeit mit der Polizeiinspektion	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
8	Stadtausschuss Damgarten	wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Damgarten einschließlich Pütznitz	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner
9	Ausschuss „Bodden-Therme“	Unterstützung des effektiven Betriebes des Schwimmbades, Kontrolle der ordnungsgemäßen Verwendung städtischer Zuschüsse, Optimierung des Schwimmbadbetriebes durch Marketing	5 Mitglieder der Stadtvertretung, 4 sachkundige Einwohnerinnen bzw. Einwohner
10	Rechnungsprüfungsausschuss	Aufgaben der örtlichen Prüfung	5 Mitglieder der Stadtvertretung

(2) Die Mitglieder der Ausschüsse haben optional dauerhaft je eine Stellvertreterin bzw. einen Stellvertreter.

(3) Die Sitzungen der unter Nr. 1 bis 8 aufgeführten Ausschüsse sind öffentlich, § 6 Abs. 2 gilt entsprechend.

§ 9

Bürgermeisterin oder Bürgermeister

(1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister wird für sieben Jahre gewählt.

(2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister trifft Entscheidungen unterhalb der in § 7 Abs. 3, 5 und 8 für den Hauptausschuss festgelegten Wertgrenzen dieser Hauptsatzung. Der Hauptausschuss ist in der darauf folgenden Ausschusssitzung über Entscheidungen ab einer Wertgrenze von 5.000 € zu informieren. Die Stadtvertretung und die zuständigen Fachausschüsse erhalten regelmäßig eine Aufstellung über zwischenzeitlich erteilte Zustimmungen zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

(3) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister entscheidet über die Zulassung von Bauvorhaben gemäß § 36 BauGB. Bei beabsichtigter Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ist vorher der Ausschuss für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft zu konsultieren und das Votum des Hauptausschusses einzuholen. In dringenden Fällen kann auf die Konsultation des Ausschusses für Stadt- und Ortsteilentwicklung, Bau und Wirtschaft verzichtet werden.

(4) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister ernennt, befördert und entlässt die Beamtin oder den Beamten bis Laufbahngruppe 1, 2. Einstiegsamt und ist zuständig für die Einstellung, Höhergruppierung und Kündigung von Tarifbeschäftigten bis zur Entgeltgruppe 9 c TVöD.

(5) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister erhält eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 150 € gemäß Kommunalaufwandsentschädigungsverordnung.

(6) Verpflichtungserklärungen der Stadt bis zu einer Wertgrenze von 7.500 € bzw. bei wiederkehrenden Verpflichtungen bis zu einer Wertgrenze von 2.500 € pro Monat können von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister allein bzw. durch eine von ihr oder ihm beauftragte bedienstete Person in einfacher Schriftform ausgefertigt werden. Bei Erklärungen gegenüber einem Gericht liegt diese Wertgrenze bei 25.000 €.

§ 10

Stellvertreterin oder Stellvertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters

Die erste Stellvertreterin oder der erste Stellvertreter erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 400 € gemäß Entschädigungsverordnung M-V. Die zweite Stellvertreterin oder der zweite Stellvertreter erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 300 € gemäß Entschädigungsverordnung M-V.

§ 11

Gleichstellungsbeauftragte

(1) Die Gleichstellungsbeauftragte ist hauptamtlich tätig. Sie unterliegt der Dienstaufsicht der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters, ist jedoch bei der Ausübung ihrer Teilnahme- und Rederechte nach § 41 Abs. 3 KV M-V, bei der Erstellung ihrer Stellungnahmen nach § 41 Abs. 4 und bei der Ausübung ihrer Rechte nach § 41 Abs. 5 und 6 KV M-V weisungsfrei. Der Arbeitszeitanteil für die Ausübung der Funktion der Gleichstellungsbeauftragten beträgt 25 % eines Vollzeitäquivalentes.

(2) Die Gleichstellungsbeauftragte hat die Aufgabe, zur Verwirklichung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern in der Bernsteinstadt beizutragen. Zu ihren Aufgaben gehören insbesondere:

1. die Prüfung von Beschluss- und Verwaltungsvorlagen auf ihre Auswirkungen für Frauen
2. Initiativen zur Verbesserung der Situation der Frauen in der Bernsteinstadt
3. die Zusammenarbeit mit gesellschaftlichen Gruppen, Institutionen, Betrieben und Behörden, um frauenspezifische Belange wahrzunehmen
4. ein jährlicher Bericht über ihre Tätigkeit sowie über Gesetze, Verordnungen und Erlasse des Bundes und des Landes zu frauenspezifischen Belangen
5. weitere Aufgaben können ihr zugewiesen werden

(3) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister hat die Gleichstellungsbeauftragte im Rahmen ihres Aufgabenbereiches an allen Vorhaben so frühzeitig zu beteiligen, dass deren Initiativen, Vorschläge, Bedenken und sonstigen Stellungnahmen berücksichtigt werden können. Dazu sind ihr die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Unterlagen zur Kenntnis zu geben sowie Auskünfte zu erteilen.

(4) Die Bestellung der Gleichstellungsbeauftragten erfolgt durch den Hauptausschuss.

§ 12

Entschädigungen

(1) Die Entschädigungen der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter, sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner und sonstigen ehrenamtlich Tätigen richten sich entsprechend der übertragenen Funktionen nach der gültigen Entschädigungsverordnung.

(2) Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 300 €. Den Stellvertretern der Stadtpräsidentin/des Stadtpräsidenten wird bei dessen Verhinderung für die Dauer der Stellvertretung die entsprechende funktionsbezogene Aufwandsentschädigung gewährt, sofern die Dauer der Vertretung mindestens einen Monat betragen hat. Beschränkt sich die Stellvertretung auf die Leitung einer Sitzung der Stadtvertretung erhalten sie eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von 60 €.

(3) Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 180 €. Stellvertreterinnen und Stellvertreter erhalten entsprechende Entschädigungen anteilig für die Dauer der Stellvertretung.

(4) Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter werden für die Teilnahme an Sitzungen der Stadtvertretung, der Ausschüsse, denen sie als Mitglieder angehören, und der Fraktionen durch eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 € entschädigt. Die Höchstzahl der Sitzungen der Fraktionen, für die ein Sitzungsgeld ausbezahlt ist, wird auf jährlich 8 beschränkt.

(5) Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner erhalten für die Teilnahme an Sitzungen der Ausschüsse, denen sie als Mitglieder angehören, und an Fraktionssitzungen eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 €.

(5a) Für stellvertretende Ausschussmitglieder gelten die Absätze 4 und 5 entsprechend.

(6) Ausschussvorsitzende oder deren Vertreter erhalten für jede von ihnen geleitete Sitzung eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 60 €.

(7) Die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Klockenhagen erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 80 €, die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Langendamm erhält eine funktionsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von monatlich 50 €, die Vorsitzende oder der Vorsitzende des Ortsbeirates Körkwitz von monatlich 20 €.

(8) Mitglieder der Ortsbeiräte erhalten für die Teilnahme an Ortsbeiratssitzungen eine sitzungsbezogene Aufwandsentschädigung in Höhe von je 40 €.

(9) Vergütungen, Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen aus einer Tätigkeit als Vertretung der Bernsteinstadt in der Gesellschafterversammlung, im Aufsichtsrat oder einem ähnlichen Organ eines Unternehmens oder einer Einrichtung des privaten Rechts sind an die Bernsteinstadt abzuführen, soweit sie den Betrag von 250 € pro Sitzung übersteigen. Dies gilt nicht für Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit nachweislich entstanden sind. Führt die Vertretung der Bernsteinstadt den Vorsitz in einem in Satz 1 genannten Gremium, sind die Vergütungen, Sitzungsgelder und Aufwandsentschädigungen an die Bernsteinstadt abzuführen, soweit sie den Betrag von 500 € pro Sitzung übersteigen; Satz 2 gilt entsprechend.

(10) Finden mehrere Sitzungen (Stadtvertretung, Ausschüsse, Ortsbeiräte, Fraktionen) an einem Tag statt, wird nur einmalig Sitzungsgeld gezahlt, sofern nicht insgesamt fünf Stunden überschritten werden.

§ 13

Festlegung von Wertgrenzen für Nachtragshaushaltssatzungen nach § 48 KV M-V

(1) Als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 1 KV M-V gilt die Entstehung eines Fehlbetrages im Ergebnishaushalt, der 3 % der Gesamtaufwendungen oder den bereits ausgewiesenen Fehlbetrag um mehr als 10 % übersteigt.

(2) Als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 1 KV M-V gilt die Entstehung einer Deckungslücke von mehr als 3 % der laufenden Auszahlungen oder die Erhöhung einer bestehenden Deckungslücke um mehr als 10 %.

(3) Die Überschreitung der Wertgrenze von 10 % aller Aufwendungen und Auszahlungen gilt als erheblich im Sinne des § 48 Abs. 2 Nr. 2 KV M-V.

(4) Unabweisbare Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sowie unabweisbare Aufwendungen und Auszahlungen für Instandsetzungen an Bauten und Anlagen sind im Sinne des § 48 Abs. 3 Nr. 1 KV M-V als geringfügig anzusehen beim Einsatz städtischer Mittel bis 500.000 € im Einzelfall.

(5) Die Unterrichtung der Stadtvertretung hat nach § 20 Abs. 2 Nr. 2 GemHVO-Doppik unverzüglich zu erfolgen, wenn sich abzeichnet, dass sich in einem Teilhaushalt

1. das Jahresergebnis des Teilergebnishaushalts nach Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen oder der Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen des Teilfinanzhaushalts nach der Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen um 3 % und mindestens um 250.000 € verschlechtert oder

2. die Gesamtauszahlungen einer Investition oder Investitionsförderungsmaßnahme um 250.000 € erhöhen.

§ 14

Öffentliche Bekanntmachung

(1) Die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Bernsteinstadt und Beschlussinhalten sowie weitere gesetzlich geforderte öffentliche Bekanntmachungen erfolgen im Bekanntmachungsorgan der Bernsteinstadt, dem „Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten“, das nach Bedarf erscheint. Die Veröffentlichung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Bekanntmachungsblattes bewirkt. Das „Amtliche Stadtblatt“ wird im Rathaus Ribnitz und in der Bibliothek Damgarten zur kostenlosen Mitnahme aus-gelegt. Daneben besteht die Möglichkeit, das „Amtliche Stadtblatt“ gegen Erstattung der Portokosten über die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten, Hauptamt, Am Markt 1, 18311 Ribnitz-Damgarten, einzeln oder im Abonnement zu beziehen. Erscheinungstermin und Orte der Auslage werden in der „Ostsee-Zeitung“, Ausgabe Ribnitz-Damgarten, bekannt gegeben.

(2) Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen der Stadtvertretung, der Ausschüsse und der Ortsbeiräte werden im Internet unter www.ribnitz-damgarten.de und an den Bekanntmachungstafeln gemäß Absatz 6, Nr. 1 bis 3 öffentlich bekannt gemacht.

(3) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen und Verzeichnissen ist in der Form des Abs. 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt einen Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Beginn und Ende der Auslegung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.

(4) Vereinfachte Bekanntmachungen erfolgen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln gemäß Absatz 6, Nr. 1 bis 3.

(5) Ist die öffentliche Bekanntmachung einer ortsrechtlichen Bestimmung in der in Absatz 1 festgelegten Form in Folge höherer Gewalt nicht möglich, erfolgt die Bekanntmachung durch Aushang an den in Absatz 6 aufgeführten Bekanntmachungstafeln. Die Aushangfrist beträgt 14 Tage, soweit gesetzlich nicht etwas anderes vorgeschrieben ist. Die öffentliche Bekanntmachung in der vorgeschriebenen Form ist nach Entfallen des Hinderungsgrundes unverzüglich nachzuholen.

- (6) Die Bekanntmachungstafeln befinden sich:
1. Rathaus Ribnitz
 2. Am Markt Ribnitz
 3. Damgarten (Bushaltestelle „Bürgerhalle“)
 4. Borg (Verkehrinsel nördlich der B 105)
 5. Altheide (neben der Bushaltestelle)
 6. Klockenhagen (Buswartehäuschen)
 7. Hirschburg (Ecke „Zum Büdneracker“/„Zum Wallbach“)
 8. Klein-Müritz (Buswartehäuschen)
 9. Körkwitz (neben der Bushaltestelle)
 10. Petersdorf (Kreuzung „Pappelallee“/„Rostocker Landweg“)
 11. Neuhoof (Buswartehäuschen)
 12. Freudenberg-Ausbau (neben der Bushaltestelle)
 13. Freudenberg („Am Dorfplatz“)
 14. Freudenberg-„Marlower Straße“ (neben der Bushaltestelle)
 15. Pütnitz (Nähe Briefkasten)
 16. Dechowshof (vor dem Gutshaus)
 17. Dechowshof („Tempeler Weg“)
 18. Langendamm (neben der Bushaltestelle)
 19. Beiershagen (neben der Bushaltestelle)
 20. Tempel (am FFW-Gebäude)
 21. Neu-Hirschburg (Höhe Kriegerdenkmal)

§ 15 **Ortsteilvertretung**

(1) Es können Ortsteilvertretungen gebildet werden. Die Ortsteilvertretungen erhalten die Bezeichnung Ortsbeirat. Die Vorsitzende oder der Vorsitzende führt die Bezeichnung Ortsbeiratsvorsitzende oder Ortsbeiratsvorsitzender.

(2) Für die Ortsteile Altheide, Borg, Hirschburg, Klein-Müritz, Klockenhagen und Neuheide wird der Ortsbeirat Klockenhagen und für die Ortsteile Beiershagen, Dechowshof, Langendamm und Tempel der Ortsbeirat Langendamm, für den Ortsteil Körkwitz der Ortsbeirat Körkwitz gebildet.

§ 16 **Aufgaben des Ortsbeirates**

(1) Die Ortsbeiratsvorsitzende oder der Ortsbeiratsvorsitzende und die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister informieren sich gegenseitig über alle für den Ortsbeiratsbereich wichtigen Angelegenheiten.

(2) Der Ortsbeirat hat insbesondere folgende Aufgaben:

1. sich mit Wünschen, Anregungen und Beschwerden der Einwohnerinnen oder Einwohner zu befassen
2. die im Ortsbeiratsbereich tätigen Institutionen, Vereine, Initiativen, Parteien und sonstigen demokratischen Vereinigungen im Sinne eines Interessenausgleichs anzuhören
3. bei der Planung und Beratung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Entwicklung des Ortsteiles mitzuwirken.

§ 17 **Besetzung der Ortsbeiräte**

Die Ortsbeiräte Langendamm und Klockenhagen setzen sich aus jeweils sieben Einwohnerin-nen oder Einwohnern des Ortsteils, die das 18. Lebensjahr vollendet haben bzw. Mitgliedern der Stadtvertretung zusammen, der Ortsbeirat Körkwitz aus drei. Die Besetzung der Ortsbeiräte erfolgt nach dem Zuteilungs- und Benennungsverfahren.

§ 18
Ortsübliche Förderung der Bienen

Die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten ist eine bienenfreundliche Stadt.

Bienen benötigen ein durchgängiges Angebot an unbelastetem Nektar und Pollen, um in der Lage zu sein, Bestäubungsaufgaben in Landwirtschaft und Natur wahrzunehmen.

Für die Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten wird für die auf ihrer Gemarkung tätigen Imker die Zulässigkeit und Ortsüblichkeit der Bienenhaltung festgestellt.

§ 19
Elektronische Kommunikation

Für Erklärungen, durch die die Stadt verpflichtet wird, ist neben der Schriftform auch die elektronische Form zulässig. Diese Erklärungen sind mit einer dauerhaft überprüfbar qualifizierten Signatur zu versehen. Die handschriftliche Unterzeichnung sowie die Beifügung des Dienstsiegels entfallen.



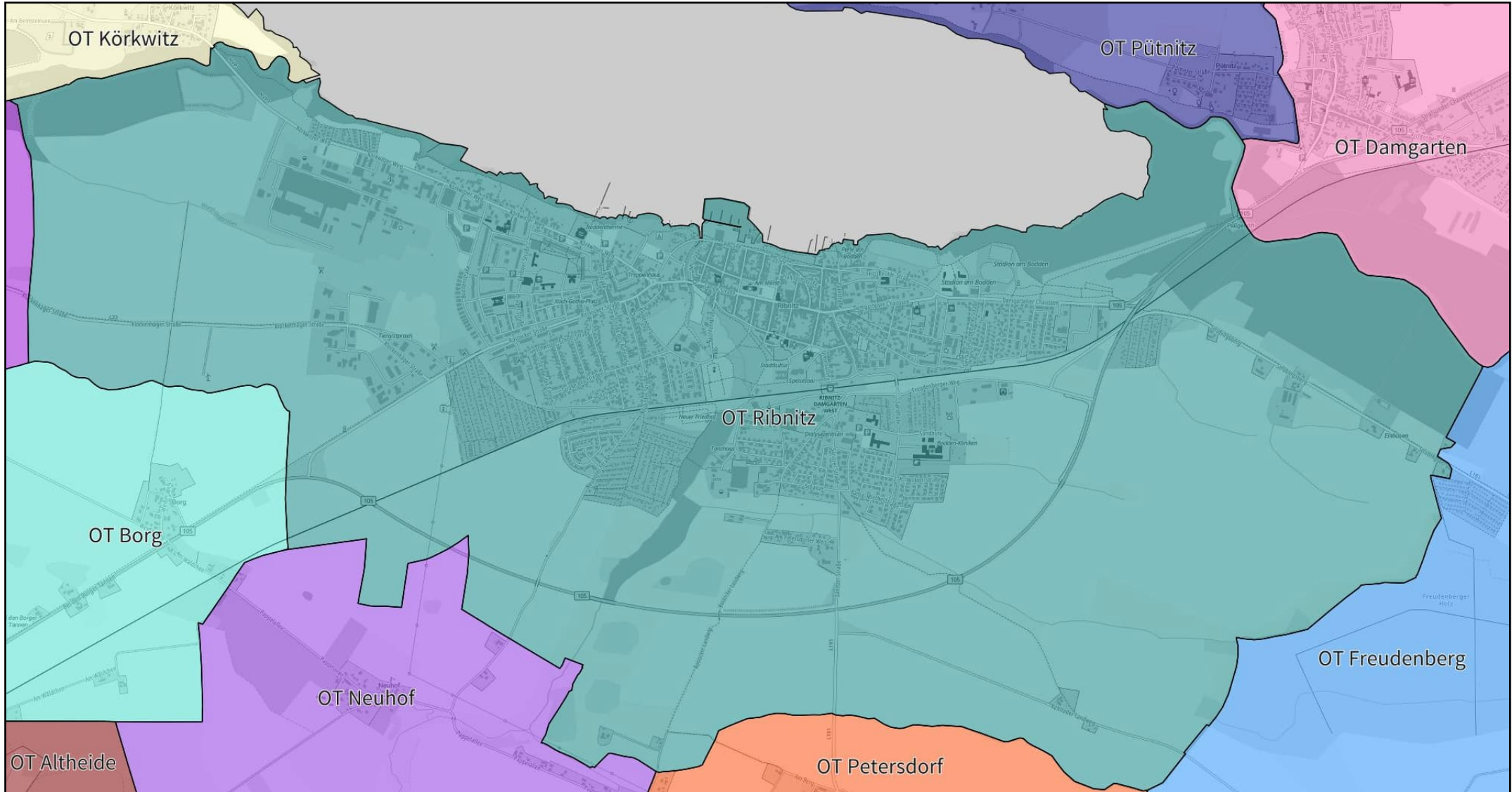
Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Ribnitz (132521)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 26000



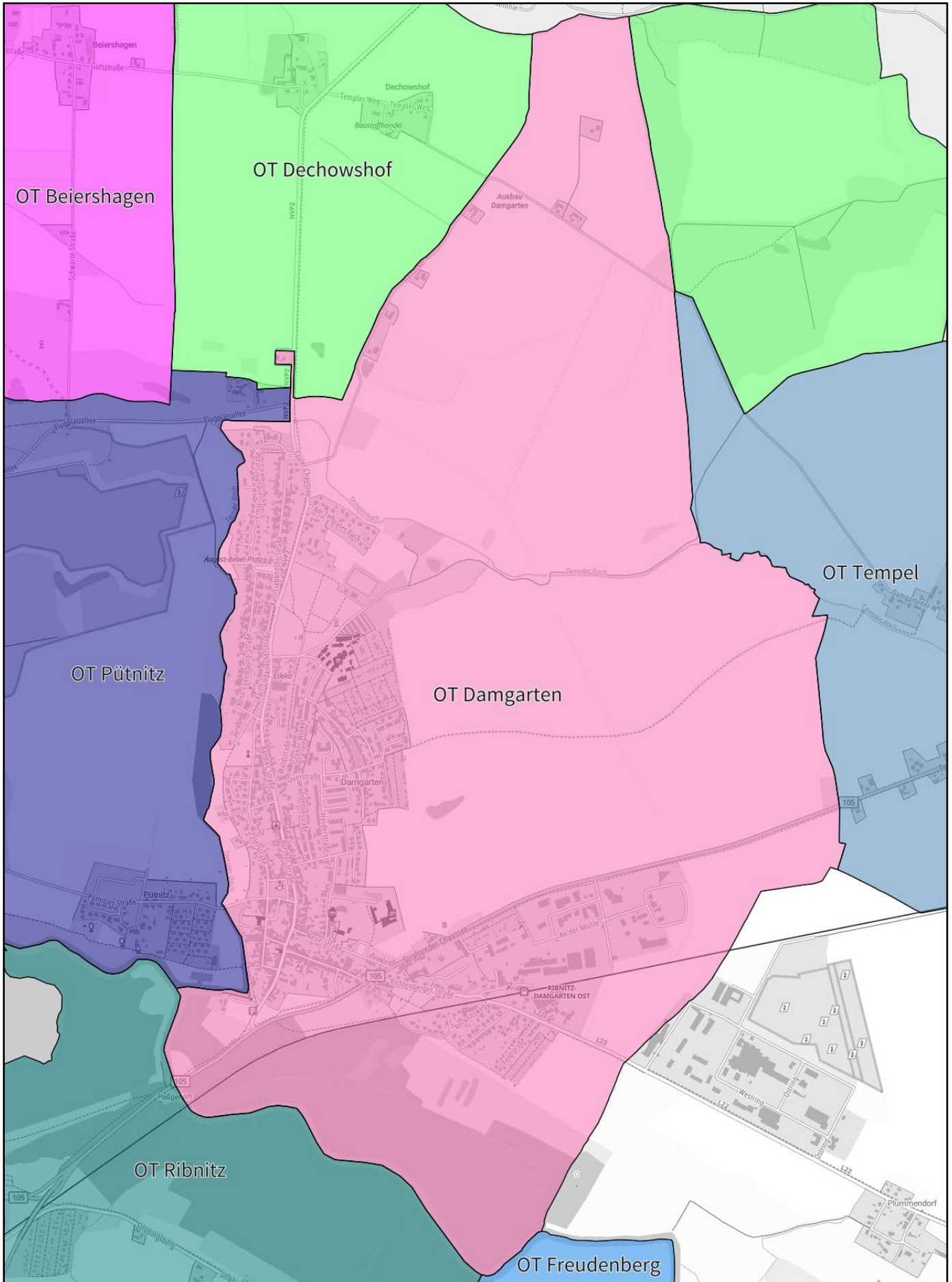
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Damgarten (132523)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 20000



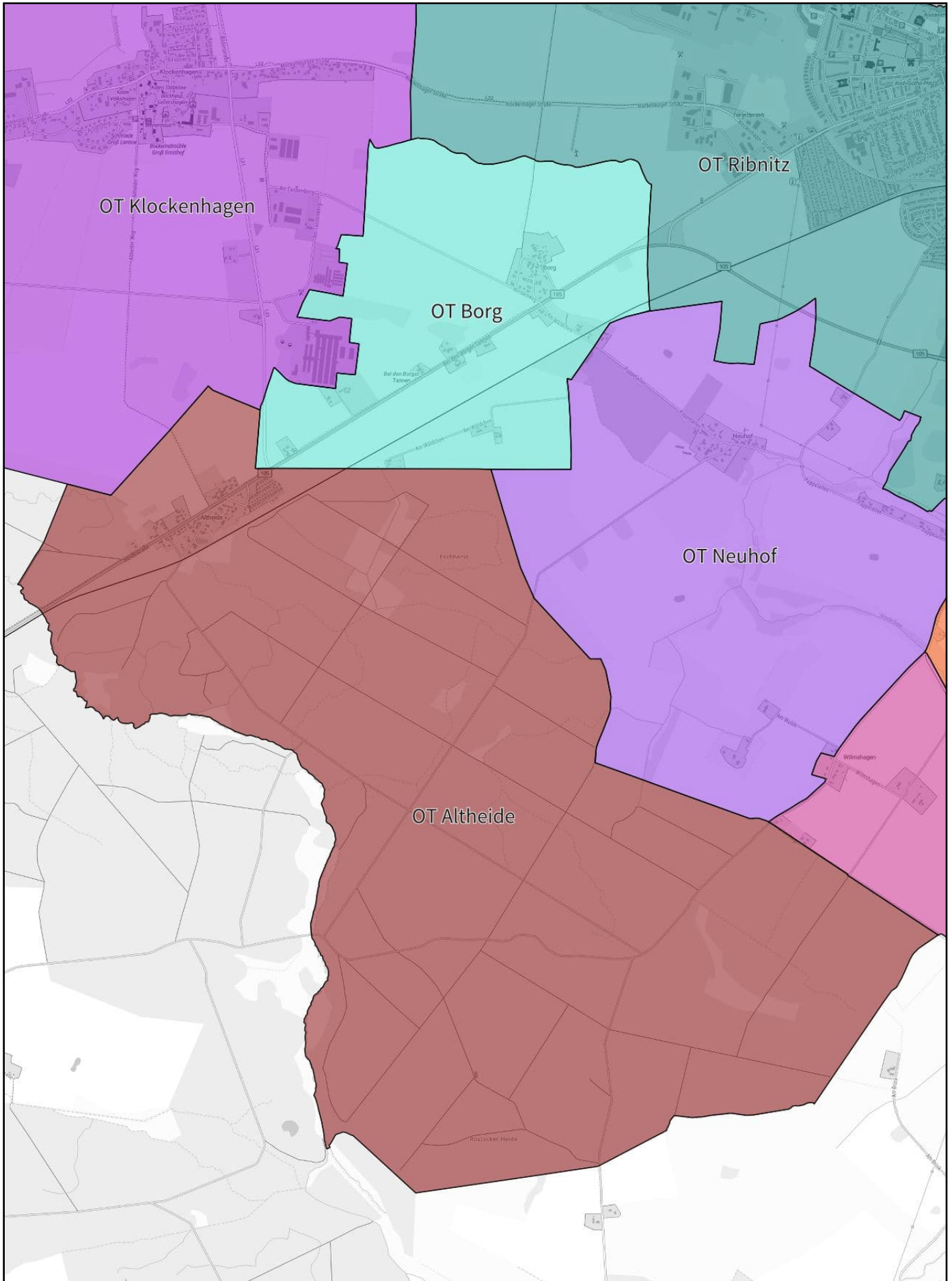
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Altheide (132491)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 27500



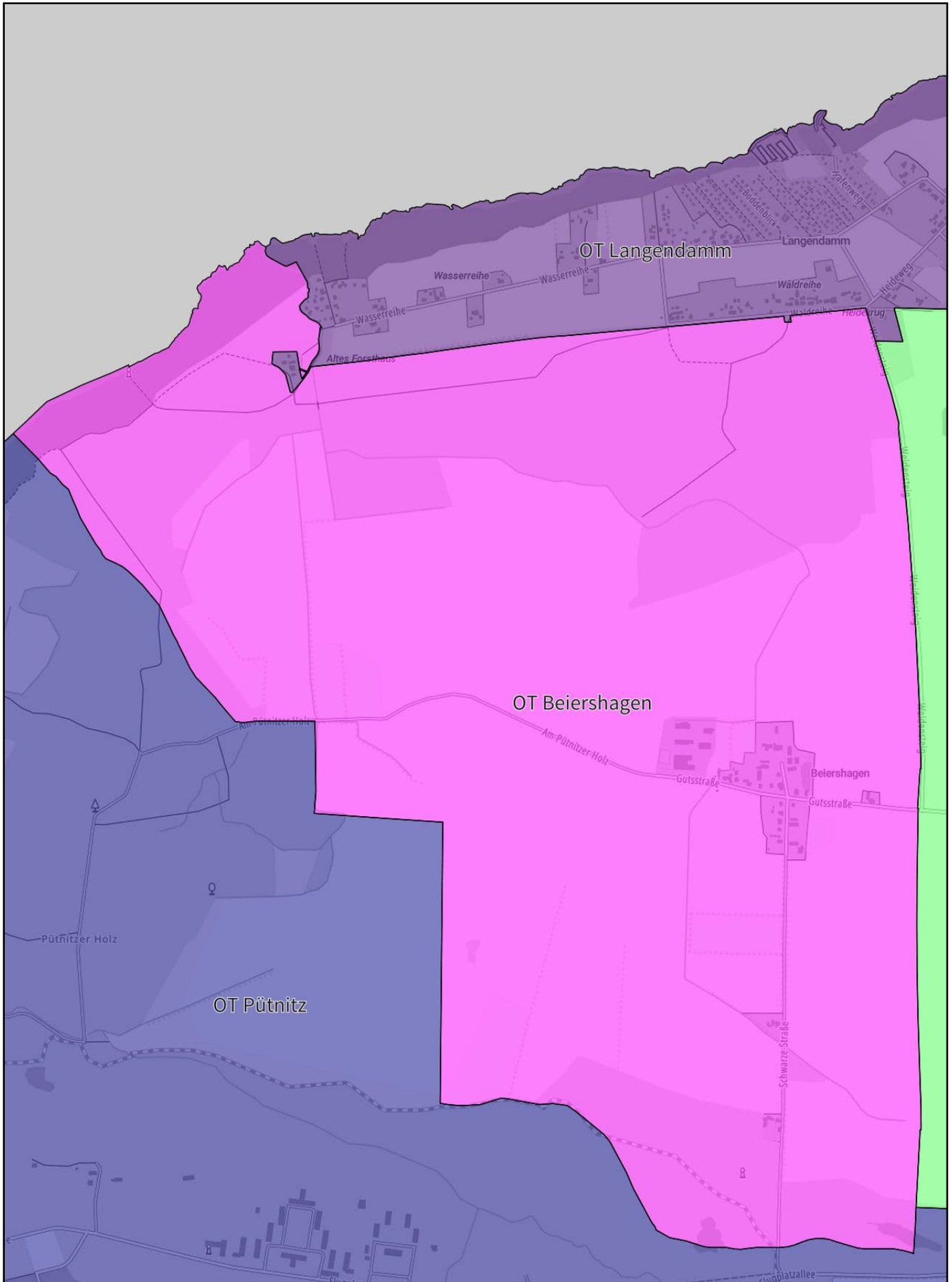
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Beiershagen (132501)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 15000



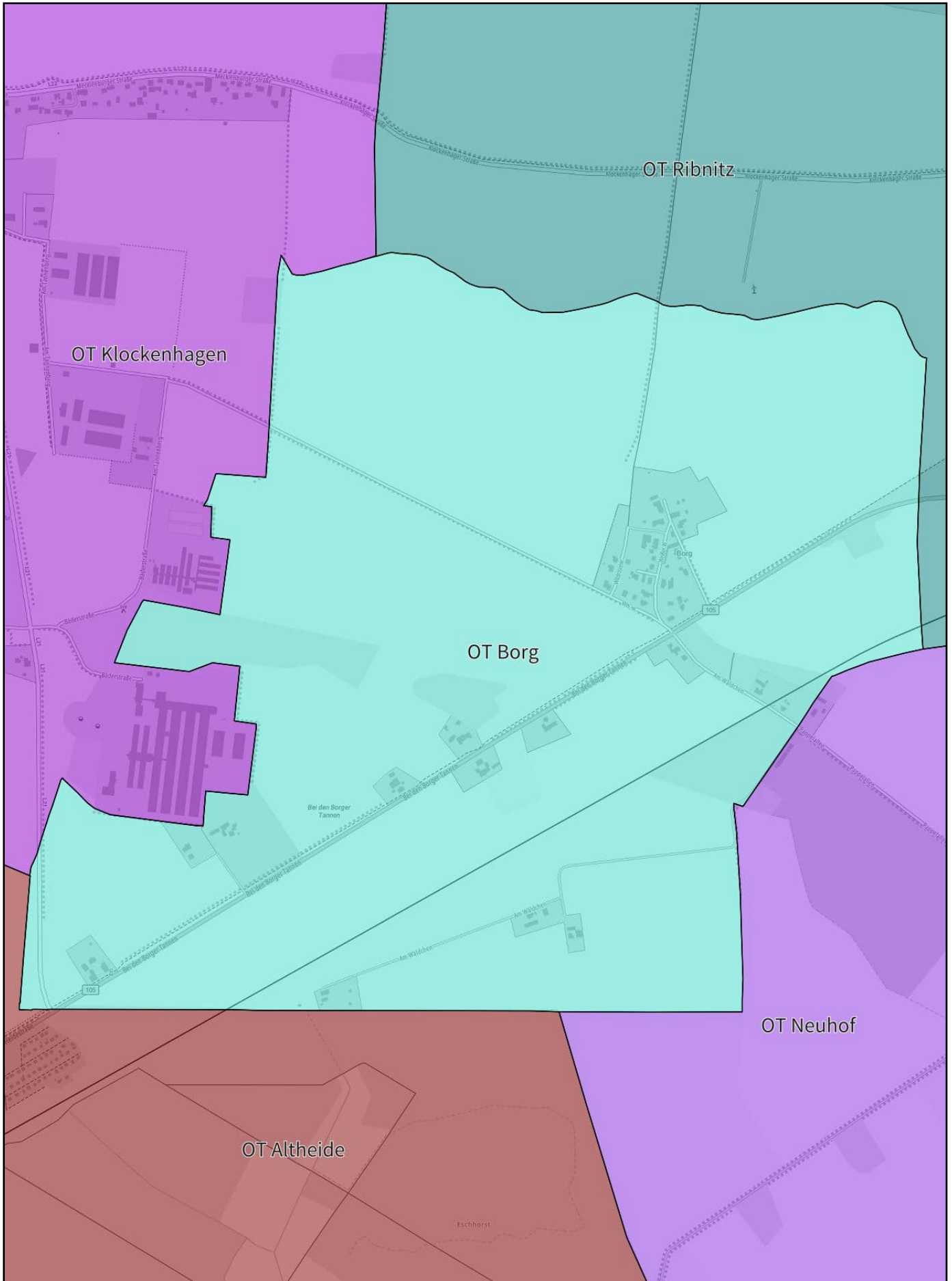
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Borg (132522)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 12000

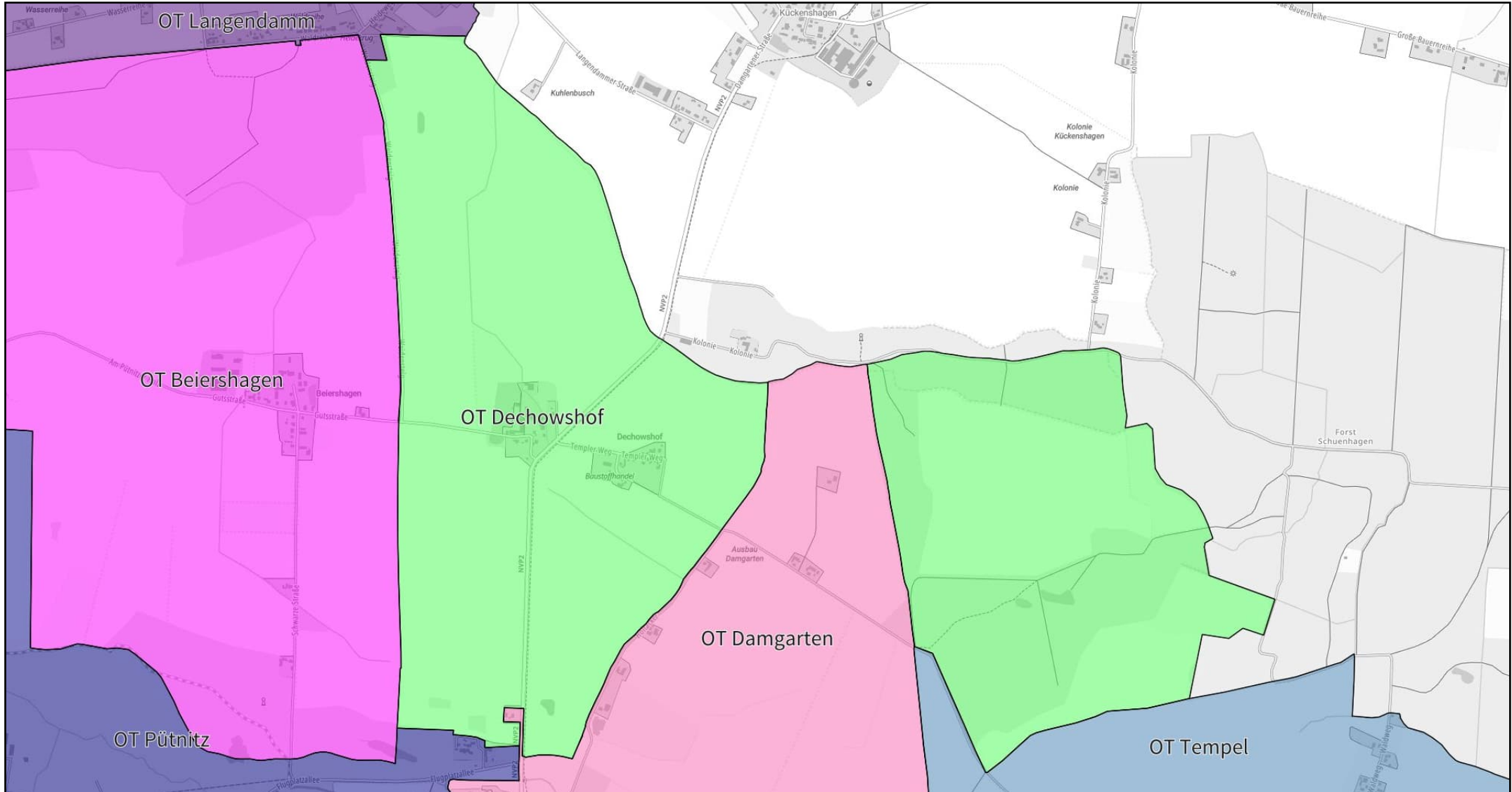
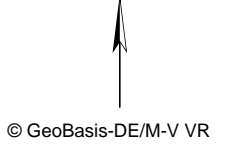


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026



Gemarkung: Dechowshof (132502)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 20000

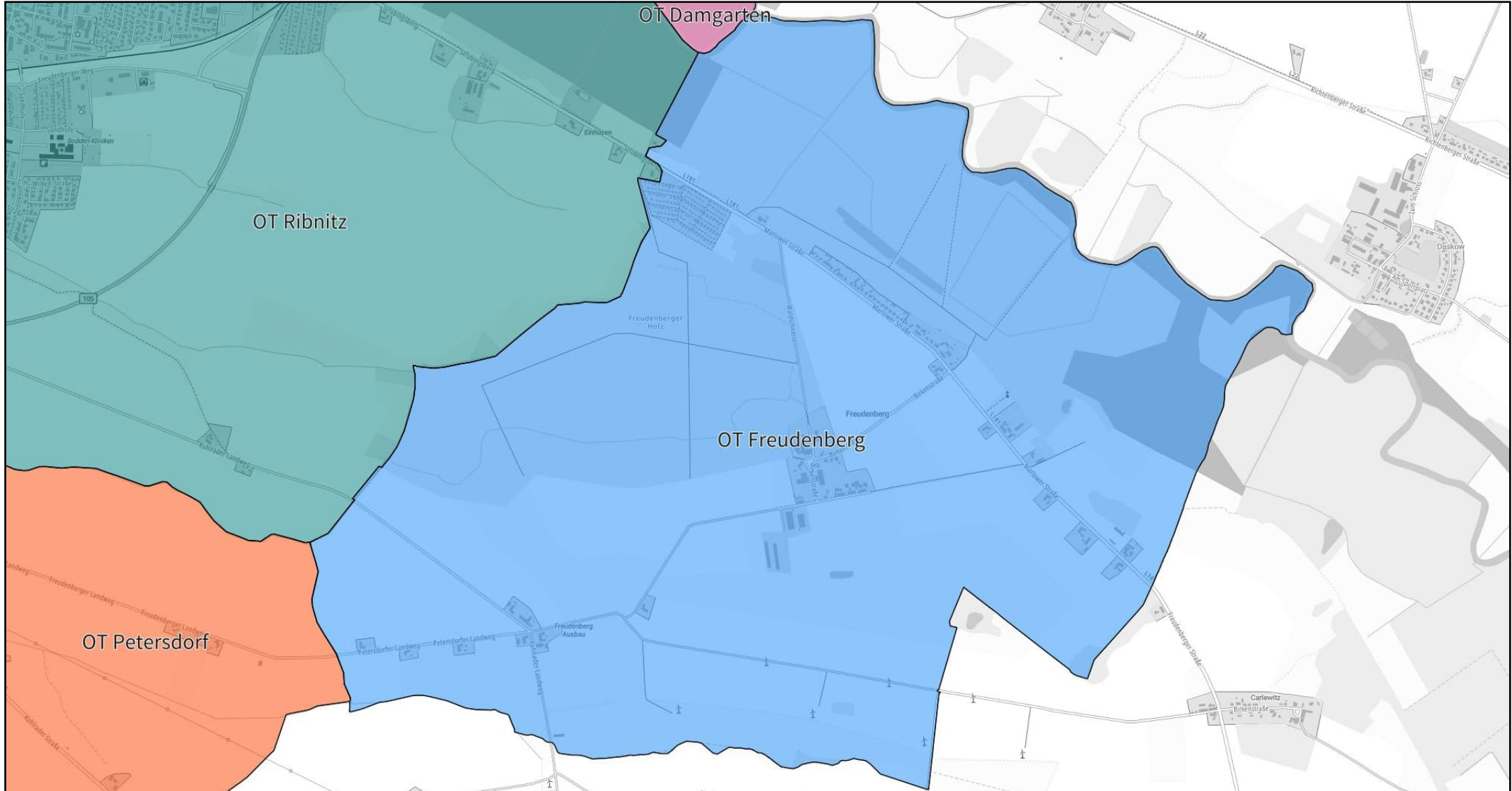
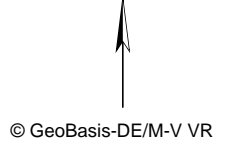


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026



Gemarkung: Freudenberg (132524)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 22500



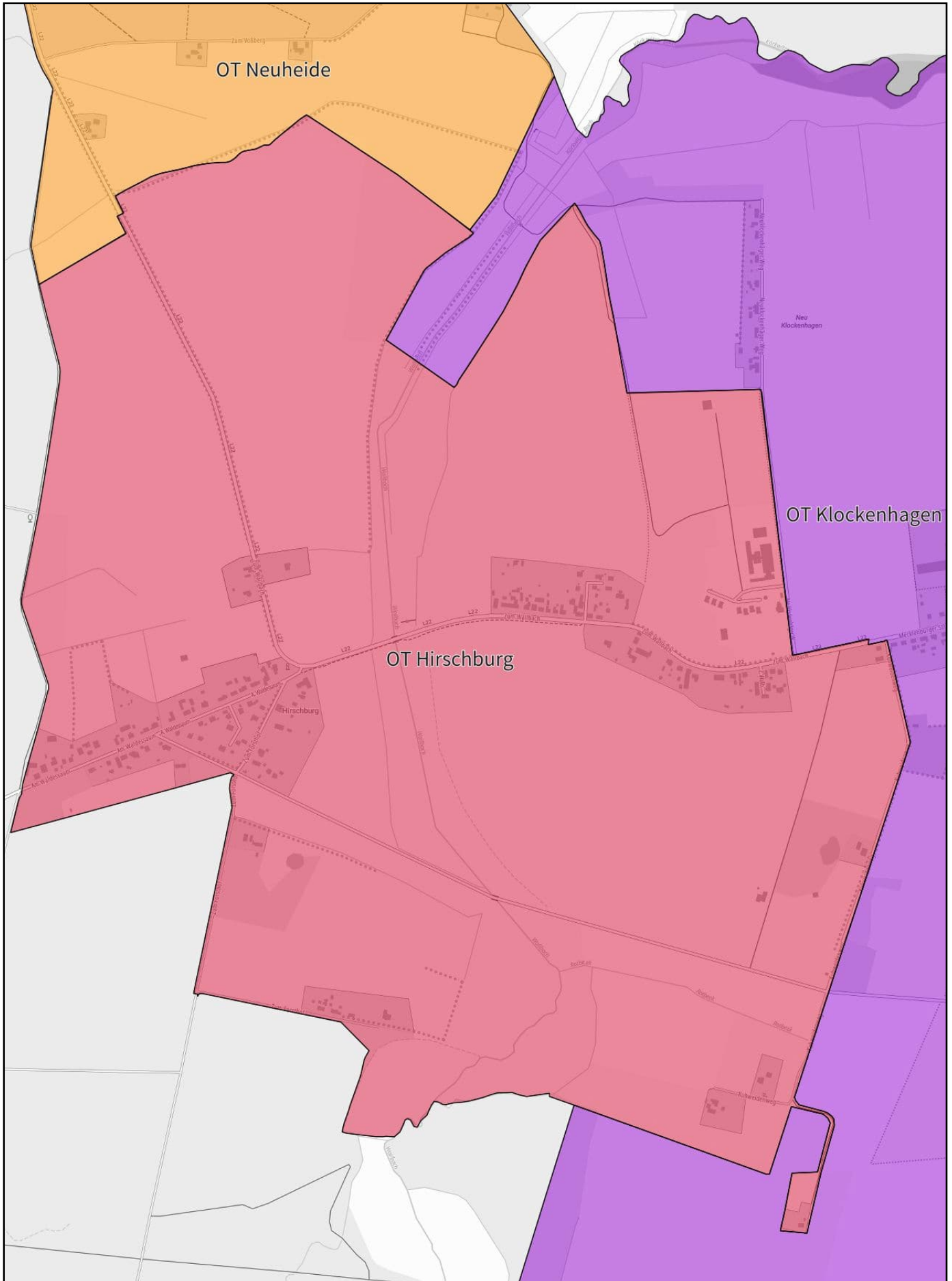
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Hirschburg (132492)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 12000



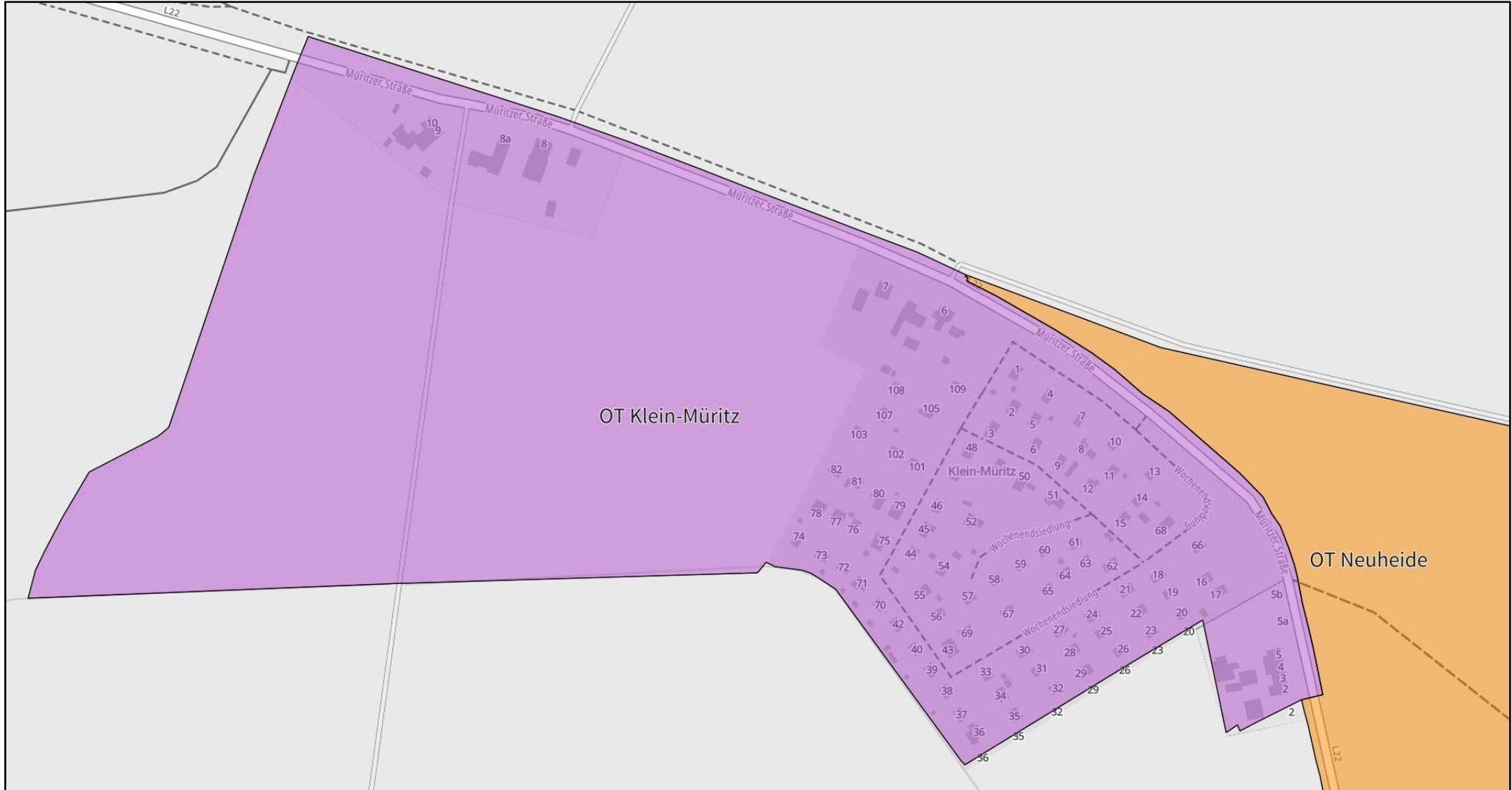
Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Klein-Müritz (132493)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 3500



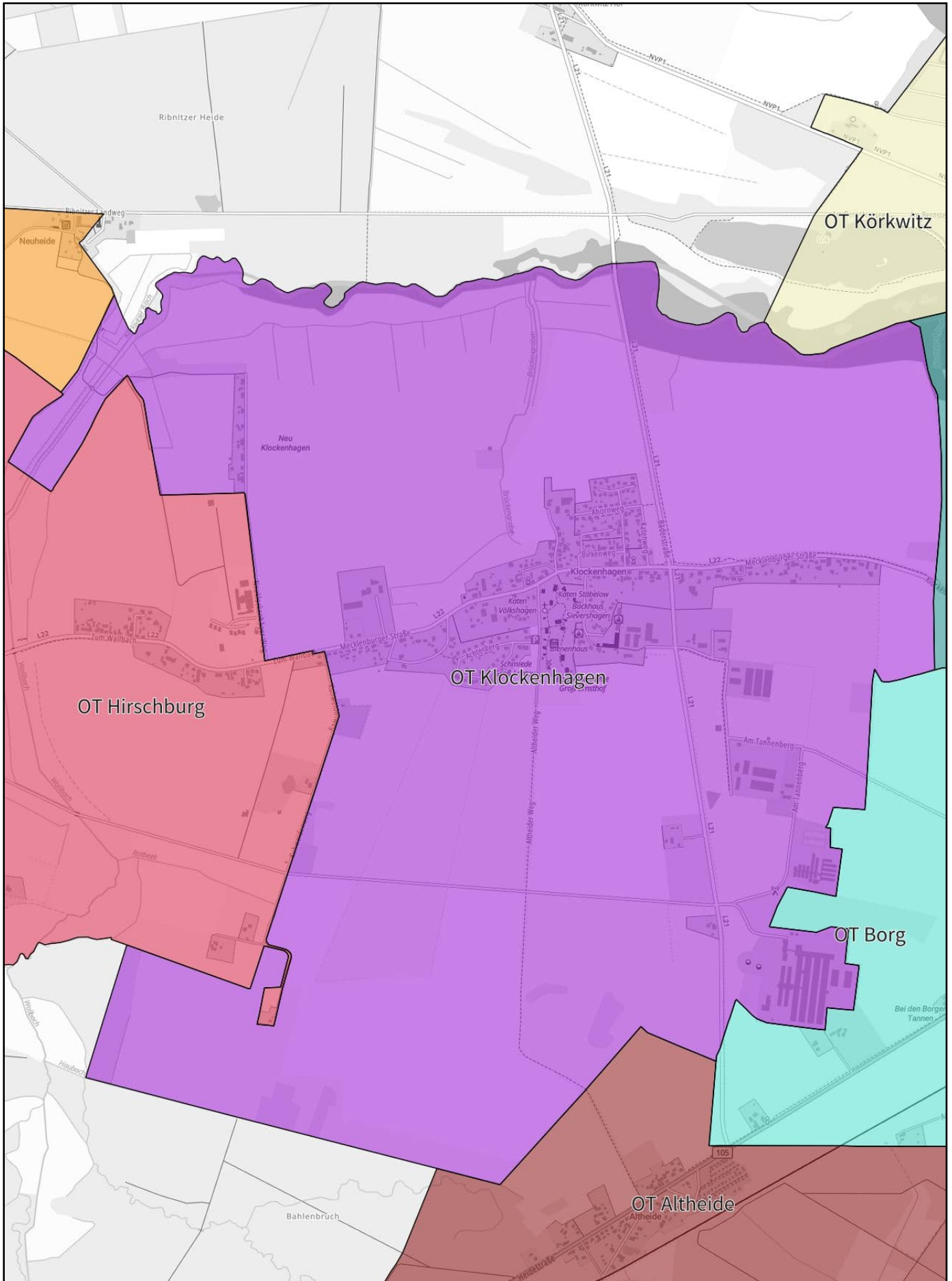
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Klockenhagen (132490)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 19000

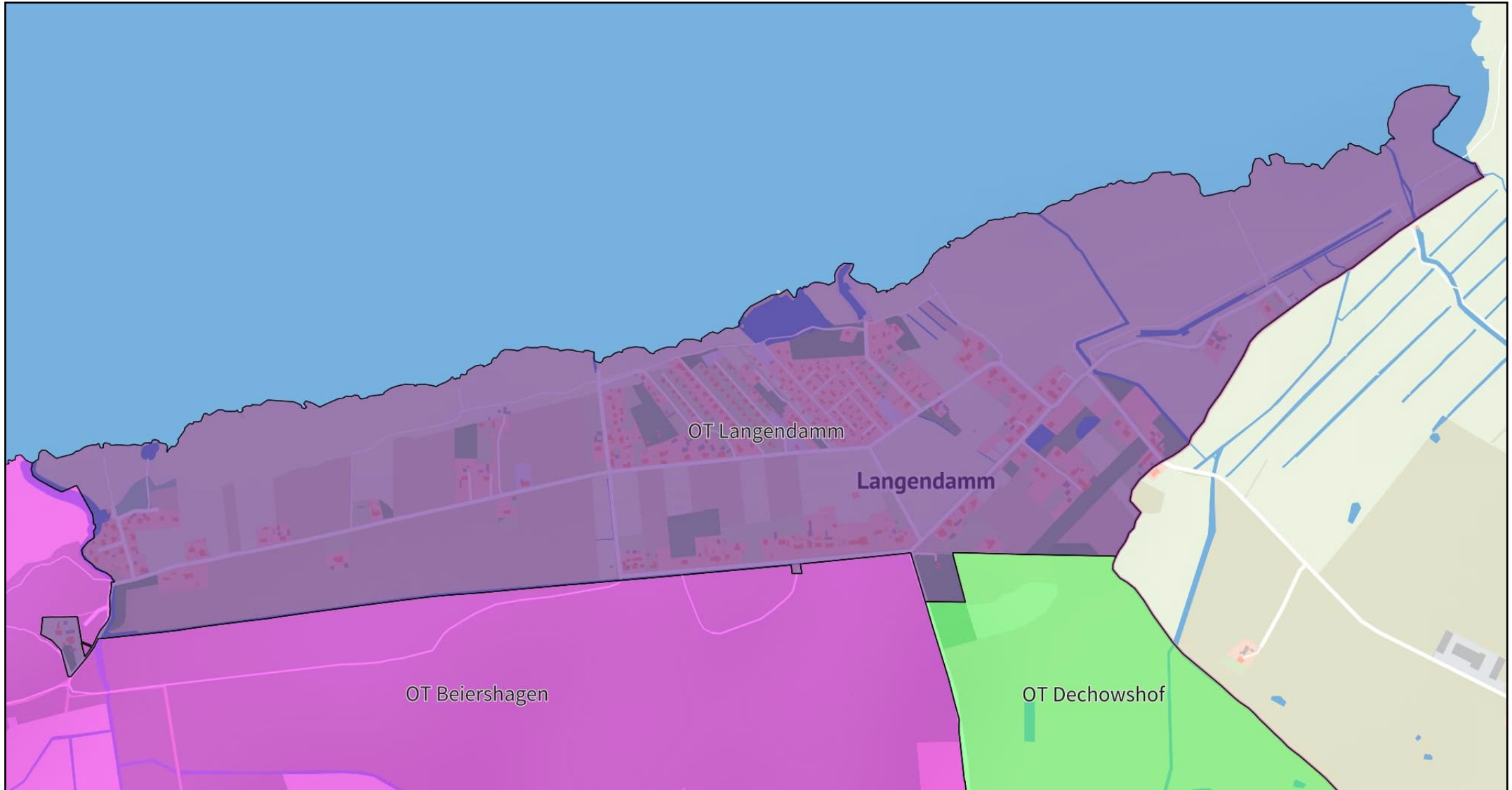
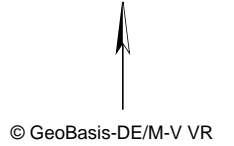


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026



Gemarkung: Langendamm (132500)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 10500

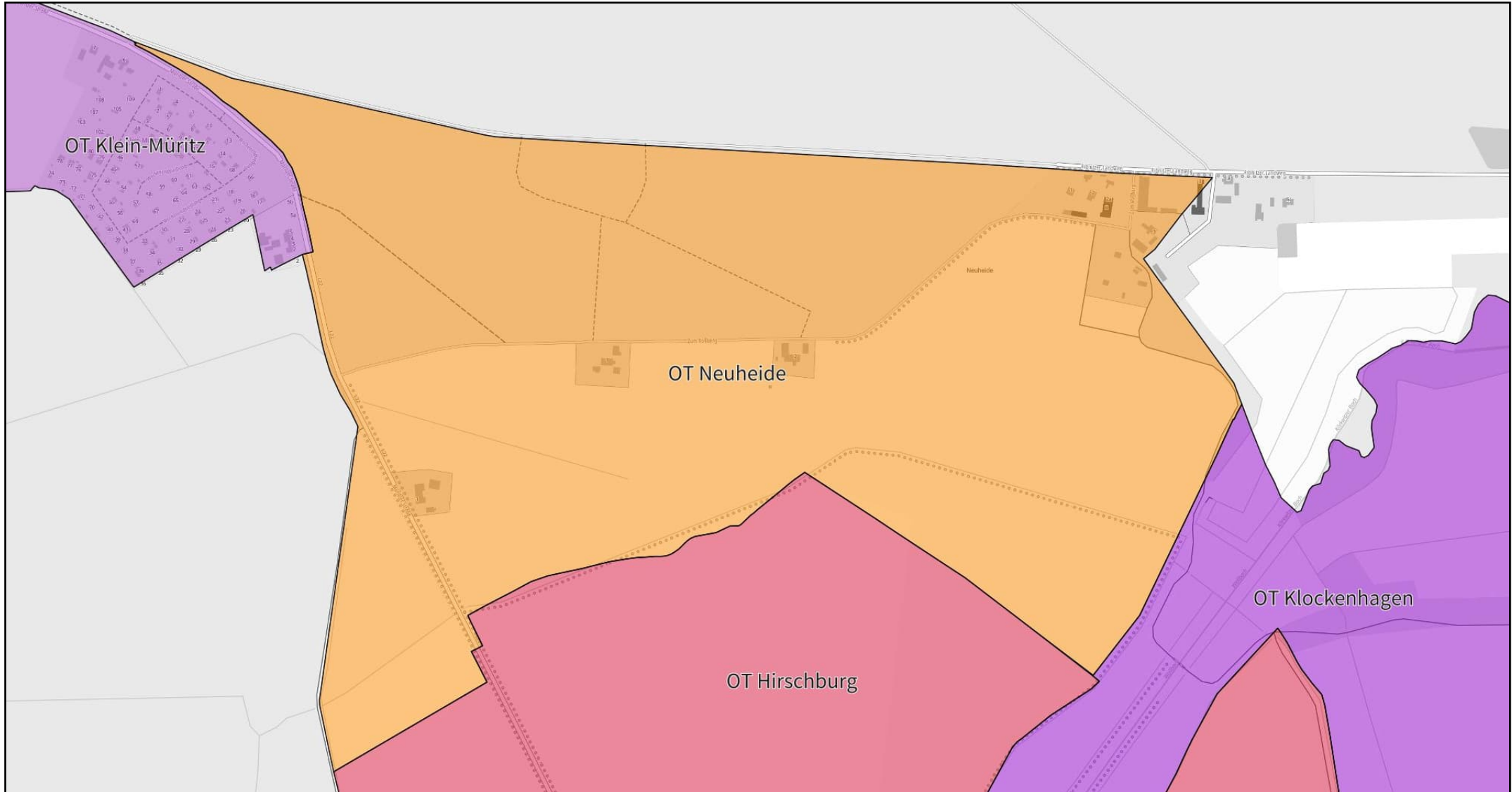
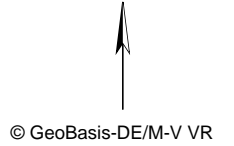


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 29.01.2026



Gemarkung: Neuheide (132494)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 7000



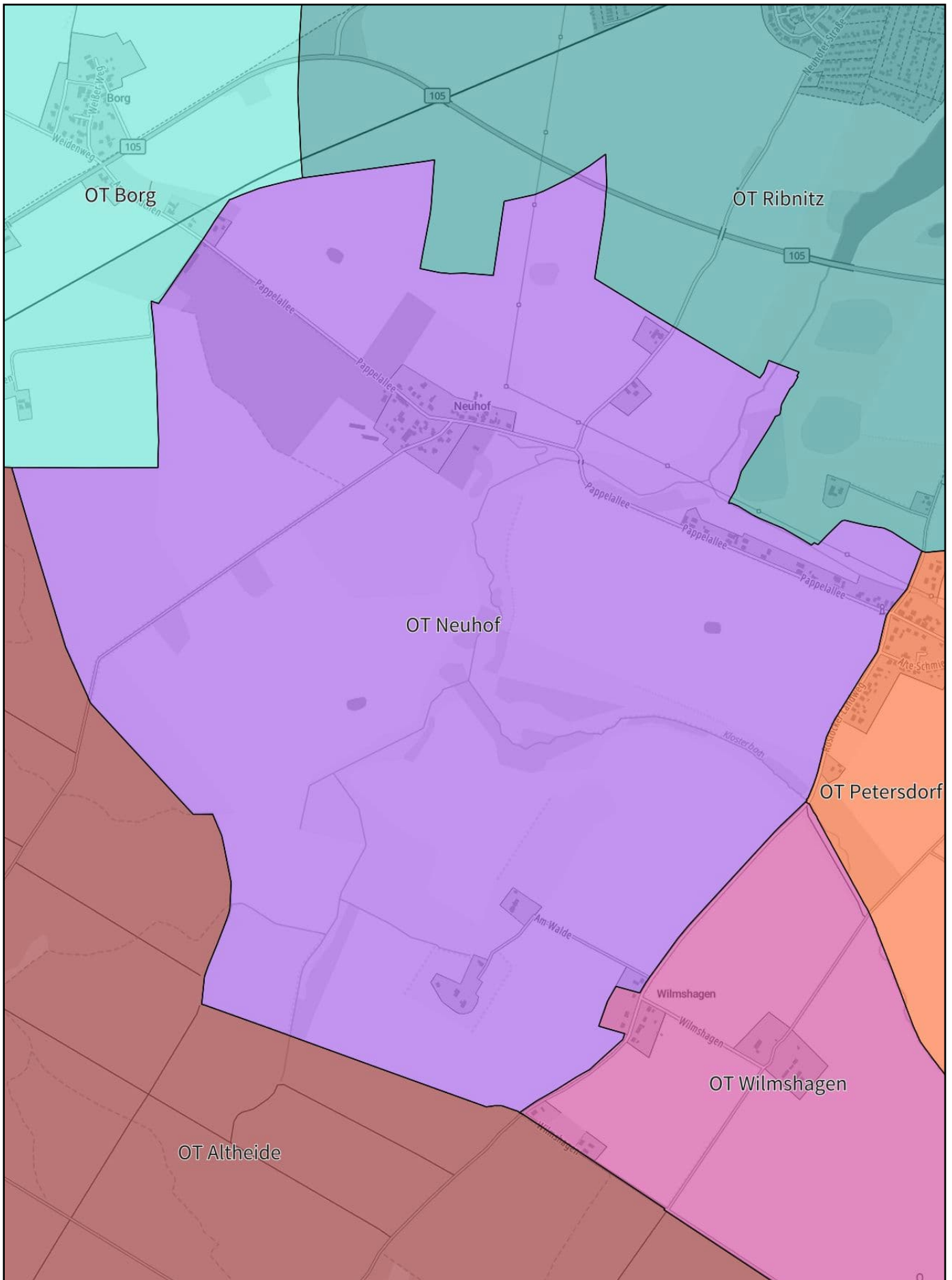
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Neuhof bei Ribnitz (132510)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 15000



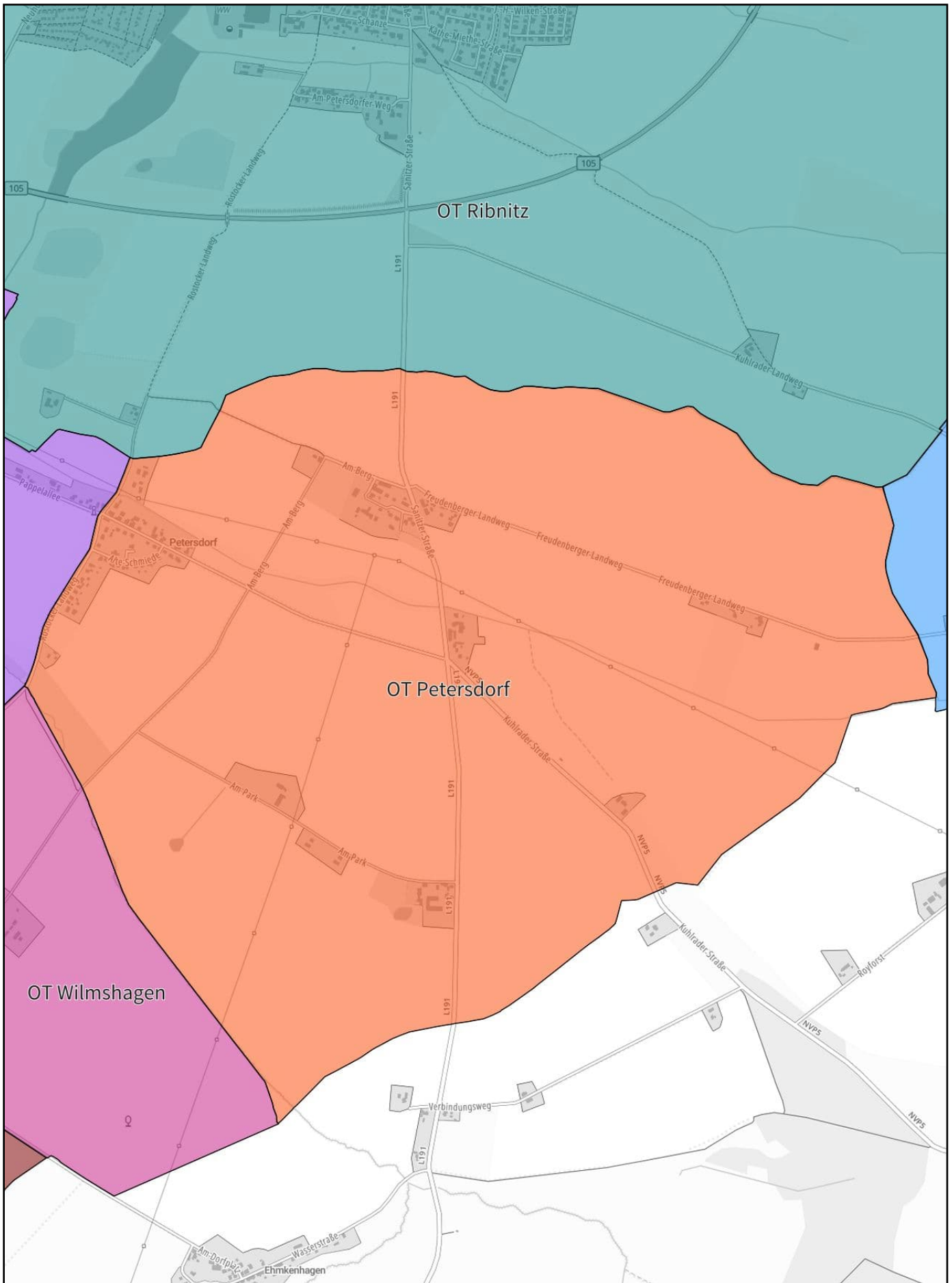
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Petersdorf (132509)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 16500



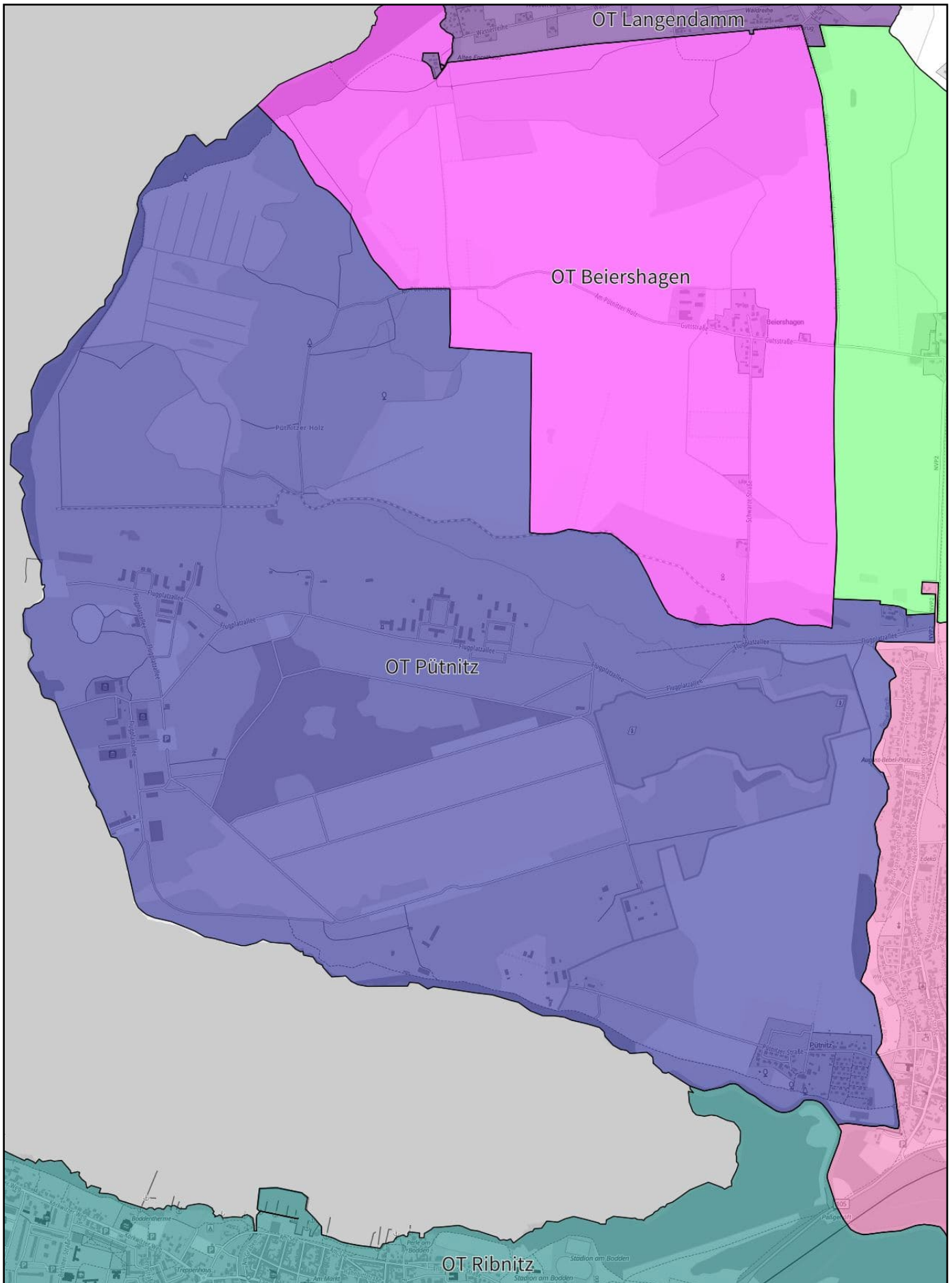
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Pütnitz (132525)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 23500



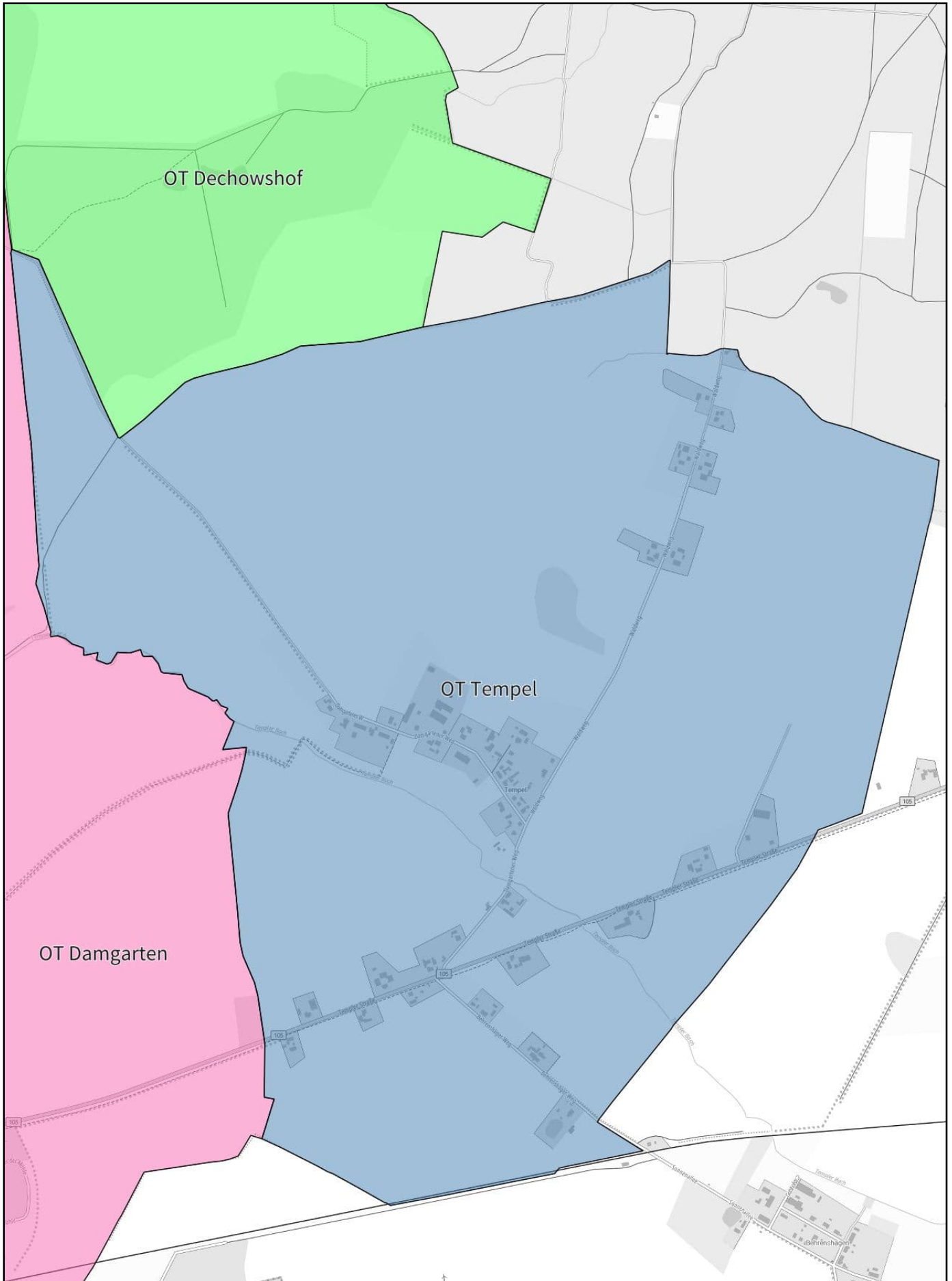
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Tempel (132526)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 13000



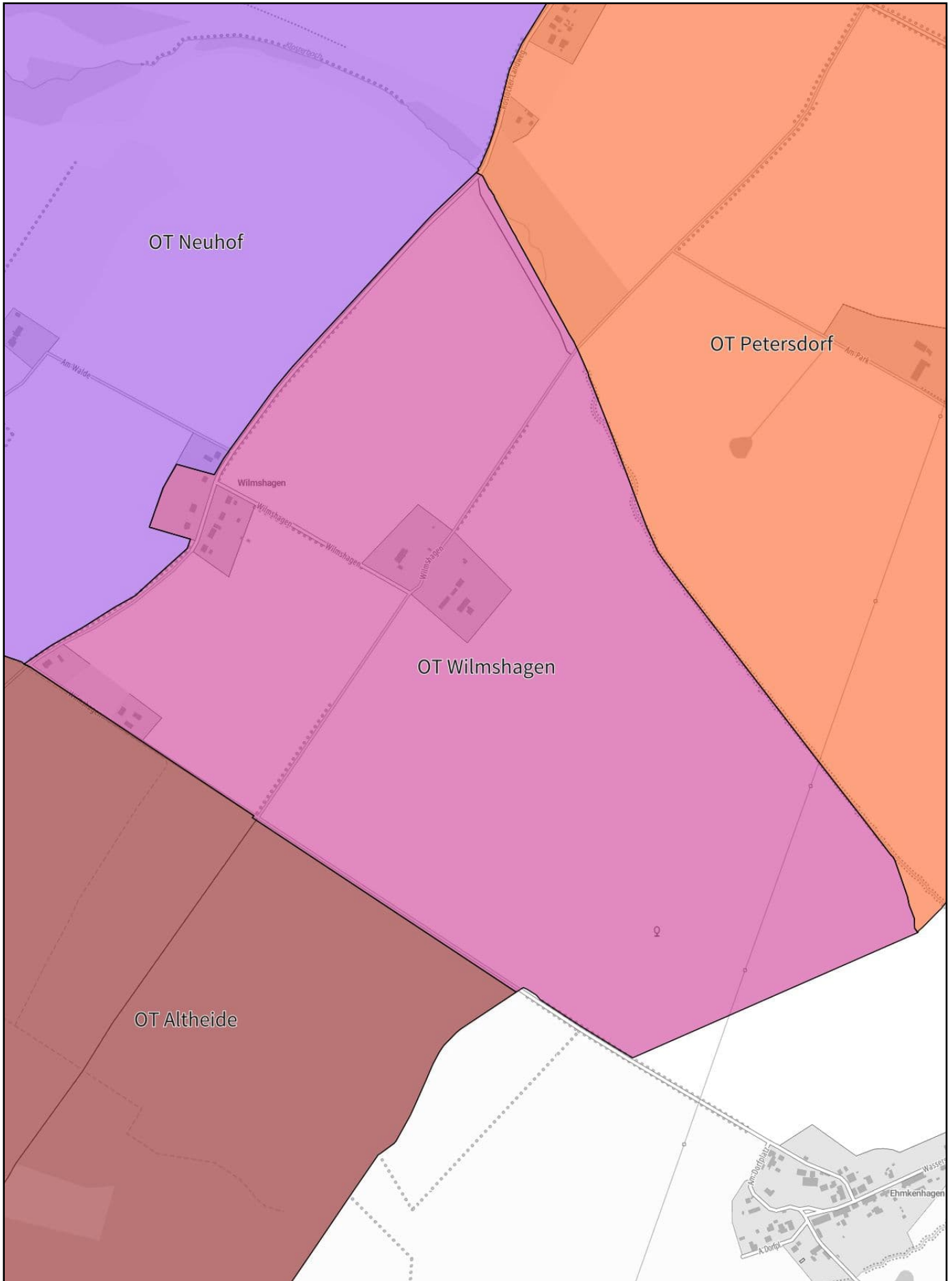
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften



Datum: 29.01.2026

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Wilmschagen bei Ribnitz (132511)

Maßstab dieses Auszugs: 1: 9500

Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „östlich des Rostocker Landweges“, OT Petersdorf

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 22.01.2026
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Entwurfsunterlagen der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich „östlich des Rostocker Landweges“, OT Petersdorf, werden in der vorliegenden Fassung mit Stand vom 16. Januar 2026 gebilligt und als Entwurf beschlossen.
2. Der Planentwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.
3. Den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, gleichfalls sind sie von der parallel durchzuführenden Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet auf elektronischem Weg zu benachrichtigen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Mit Beschluss vom 24. April 2024 hat die Stadtvertretung für den südöstlichen Bereich des Rostocker Landweges im Ortsteil Petersdorf die Aufstellung einer Innenbereichssatzung beschlossen. Der Bereich befindet sich im Außenbereich, schließt aber direkt an den Innenbereich an, so dass ein entsprechendes Satzungsverfahren grundsätzlich möglich ist.

Planziel ist eine bauliche Abrundung und Nachverdichtung der Ortsrandlage. Ggf. wäre hier die Ausweisung von 3 bis 4 Bauparzellen denkbar. Die Antragsteller übernehmen die Kosten des Planverfahrens. Des Weiteren ist vor Abschluss des Planverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, der u. a. die Realisierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Antragsteller absichert.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	

Produkt / Sachkonto:	
Verfügbare Mittel des Kontos:	€

Anlage/n

2	Entwurf_Plan (öffentlich)
---	---------------------------

4. Der Entwurf der Innenbereichssatzung mit der Begründung wurde in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB auf der Internetseite der Stadt und im Internetportal des Landes M-V veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten und auf der Internetseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Innenbereichssatzung aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Innenbereichssatzung wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Innenbereichssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
8. Die Innenbereichssatzung wird hiermit ausgeteilt.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

9. Der Beschluss über die Innenbereichssatzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtlichen Stadtblatt Ribnitz-Damgarten am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister

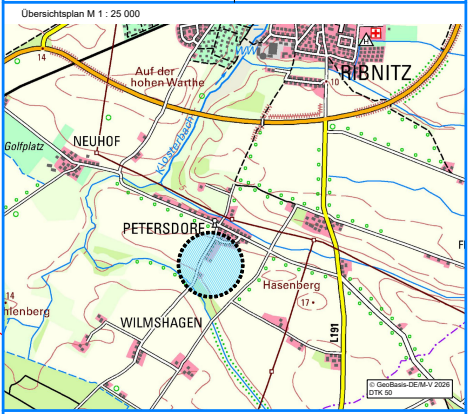
Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Landkreis Vorpommern-Rügen

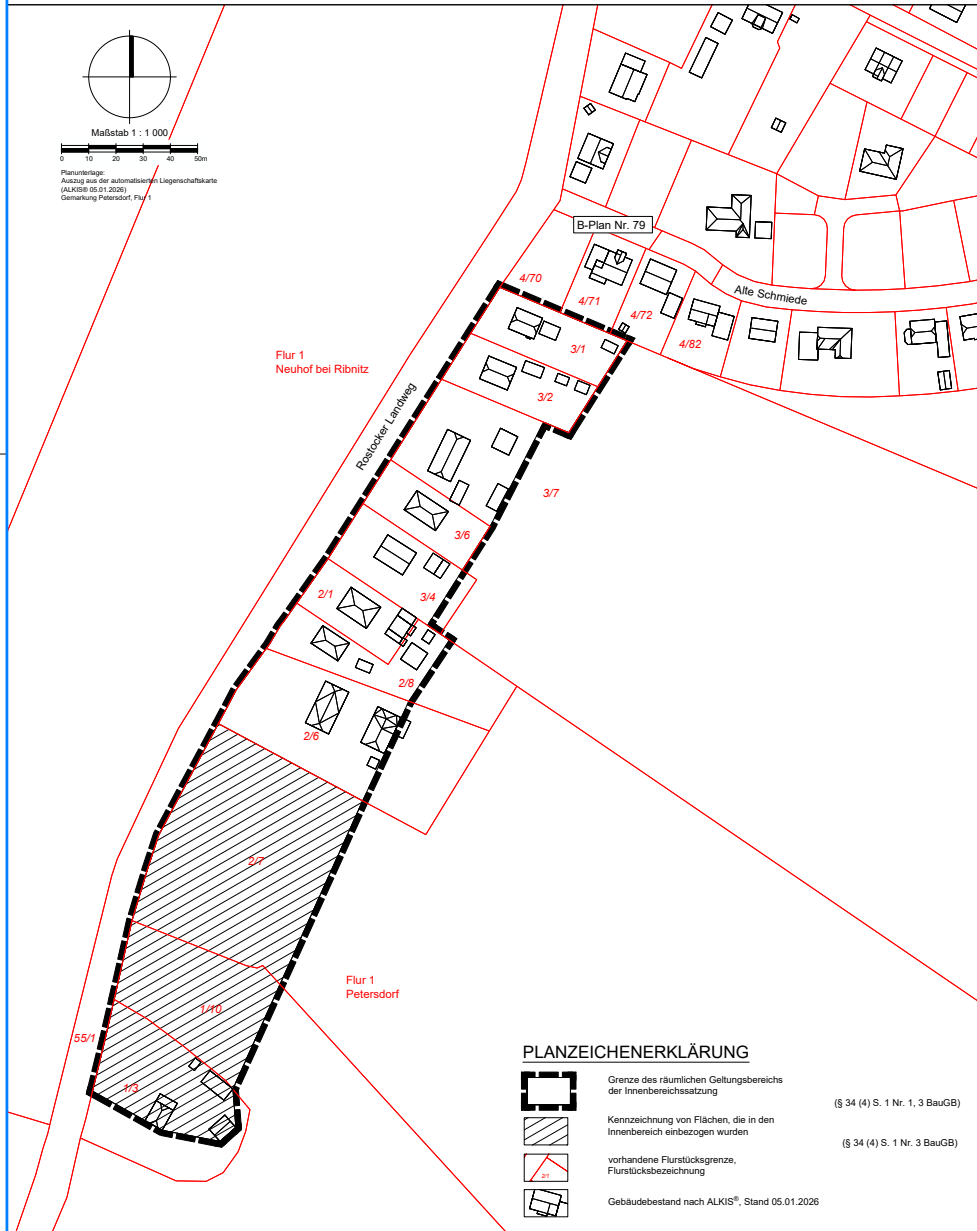
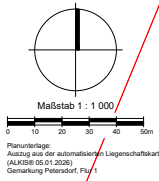
Innenbereichssatzung ‚Rostocker Landweg‘

für den Bereich östlich des Rostocker Landweges in Petersdorf





ENTWURF Bearbeitungsstand: 16.01.2026



Ribnitz-Damgarten, (Siegel) Thomas Huth
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung (§ 34 (4) S. 1 Nr. 1, 3 BauGB)
-  Kennzeichnung von Flächen, die in den Innenbereich einbezogen wurden (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)
-  vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung (§ 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB)
-  Gebäudebestand nach ALKIS®, Stand 05.01.2026

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Alte Suhr Siedlung“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 22.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Alte Suhr-Siedlung“, Beschluss-Nr. 35/10.1 vom 12. Mai 1993 begrenzt:

- im Norden durch Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 7 („neue“ Richard-Suhr-Siedlung)
- im Westen durch Grünflächen
- im Osten durch die östliche Straßenkante des Neuhöfer Weges

wird aufgehoben.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 20 war die Schaffung von Regelungen für eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung der „alten“ Richard-Suhr-Siedlung“. Es sollten Baugrenzen, Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Ziel war auch der Erhalt und die Erweiterung von Grünflächen.

Das Planverfahren wurde über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht weitergeführt. Die städtebauliche und gestalterische Entwicklung regelt sich über § 34 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Lageplan (öffentlich)
2	Aufstellungsbeschluss (öffentlich)



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat
Fachdienst Kataster und Vermessung

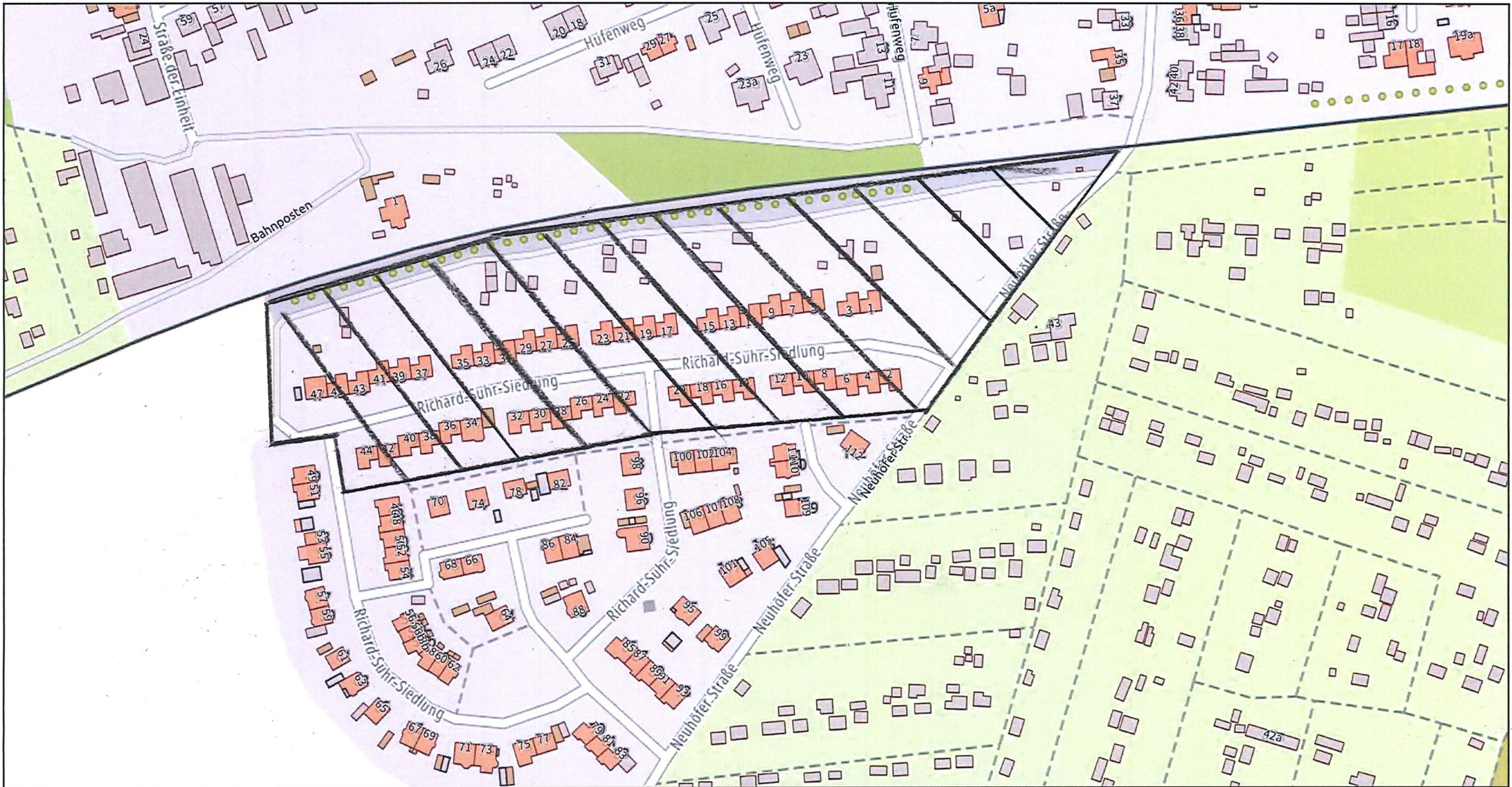
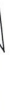
Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 22.01.2026

Nur für interne Zwecke!

© GeoBasis-DE/M-V VR



Gemarkung: Ribnitz (132521)

Flur: 9

Maßstab dieses Auszugs: 1: 2500

Beglaubigter Auszug

aus dem Protokoll der 35. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 12. Mai 1993

Beschluß-Nr. 35/10.1

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für das Wohngebiet Alte Suhr-Siedlung Neuhöfer Straße Ribnitz-Damgarten wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Gleisanlagen der Deutschen Reichsbahn
- im Süden durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - Richard-Suhr-Siedlung (neu)
- im Westen durch das Flurstück 246/2 der Flur 9, Gemarkung Ribnitz
- im Osten durch die östliche Straßenkante des Neuhöfer Weges

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung
- Festsetzung von Baugrenzen, Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen
- Verkehrstechnische Anbindung
- Erhaltung und Erweiterung von Grünflächen

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden:

- 14-tägige öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen
- öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in der Ostseezeitung

3. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Stadtverordneten: 29

davon anwesend: 19

Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

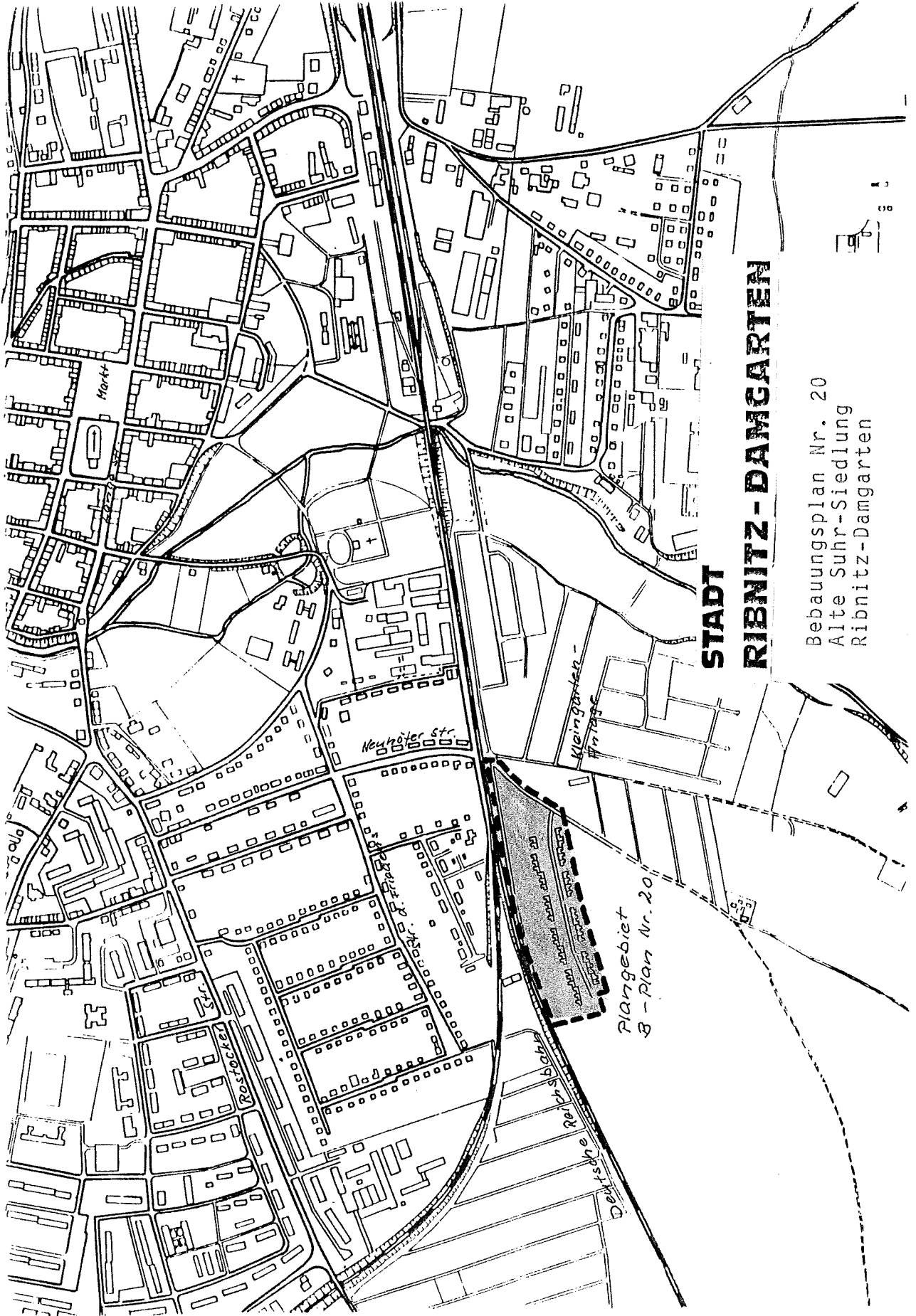
Bemerkung:

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war. Die Stadtverordnetenversammlung war beschlußfähig.


Borbe
Bürgermeister





**STADT
RIBNITZ - DAMGARTEN**

Bebauungsplan Nr. 20
Alte Suhr-Siedlung
Ribnitz-Damgarten

Plangebiet
B - Plan Nr. 20

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Quartier 18“

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 22.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Quartier 18“, Beschluss-Nr. 35/13.1 vom 12. Mai 1993, begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Langen Straße
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Nizzestraße
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Alten Klosterstraße
- im Osten durch die Grenzen des Südlichen Rosengartens

wird aufgehoben.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 23 war die städtebauliche Neuordnung des Innenquartiers „Lange Straße/Alte Klosterstraße/Nizzestraße/Südlicher Rosengarten“ auf der Grundlage der damaligen Sanierungsziele.

Das Planverfahren wurde über den Aufstellungsbeschluss hinaus nicht weitergeführt, da die Innenquartierserschließung in Form eines Parkplatzes und gestalteter Freiflächen auch ohne Bebauungsplanverfahren möglich war.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

Keine

Beglaubigter Auszug

aus dem Protokoll der 35. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 12. Mai 1993

Beschluß-Nr. 35/13.1

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 - Innenstadt Ribnitz Quartier 18

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für das Quartier 18 der Innenstadt Ribnitz wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Langen Straße
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Nizzestraße
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen der Alten Klosterstraße
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen des Südlichen Rosengartens

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- städtebauliche Neuordnung auf der Grundlage der beschlossenen Sanierungsziele
Satzungsbeschluß Nr. 25/16.1 vom 25.03.92
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll wie folgt durchgeführt werden:
 - Durchführung einer Bürgerversammlung
 3. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Anzahl der Stadtverordneten: 29

davon anwesend: 19

Ja-Stimmen: 19 Nein-Stimmen: -

Stimmenthaltungen: -

Bemerkung:

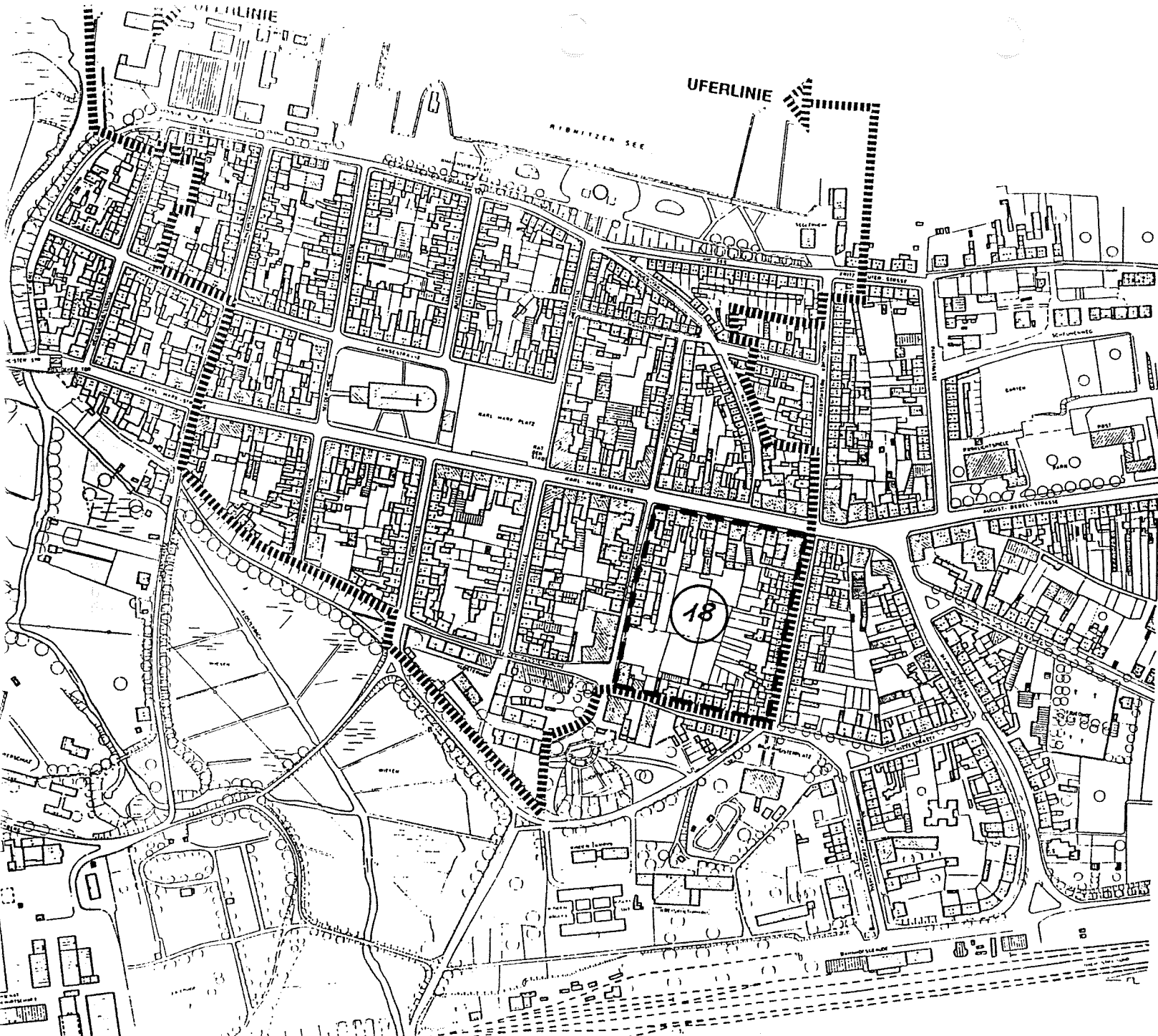
Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden war. Die Stadtverordnetenversammlung war beschlußfähig.


Borbe
Bürgermeister



Sanierungsgebiet Innenstadt Ribnitz



Abgrenzung San.- Gebiet

 Grenze Sanierungsgebiet

*Bebauungsplan Nr. 23
Quartier 18*



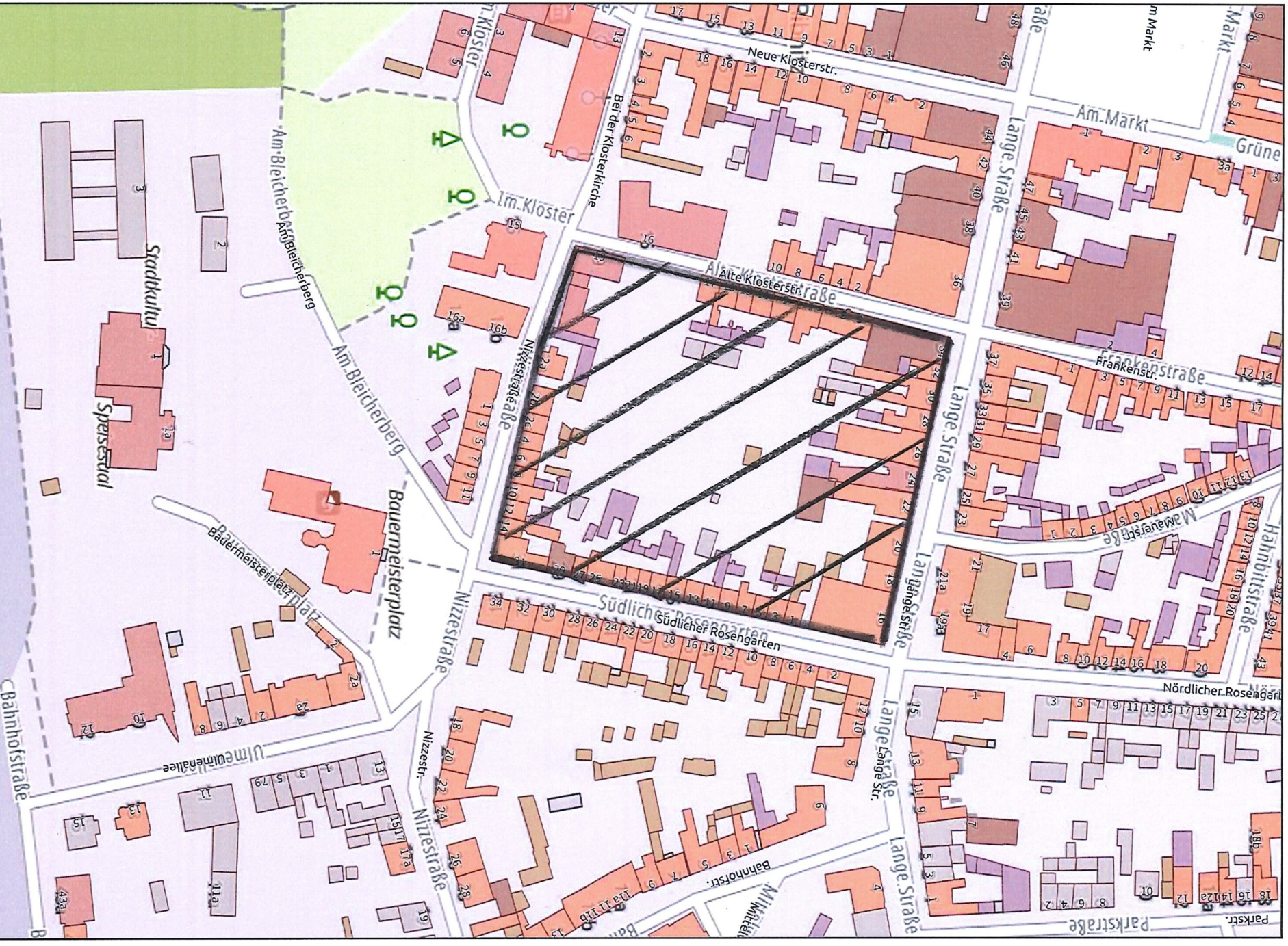
Auszug aus GeOPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 22.01.2026

Nur für interne Zwecke!

© GeoBasis-DEM-V.VR



Gemarkung: Ribnitz (132521)

Flur: 16

Maßstab dieses Auszugs: 1:2000

Satzungsbeschluss über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Ribnitz-Damgarten „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger Holz

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 22.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Ribnitz-Damgarten über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger Holz

Präambel

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) und der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten vom 25. Februar 2026 folgende Veränderungssperre als Satzung erlassen:

§ 1 Anordnung der Verlängerung der Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der am 28.02.2024 beschlossenen und mit Ablauf des 11.03.2024 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114, „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger Holz, wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch die Waldfläche „Freudenberger Holz“ und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (westlich der Straße „Strübingsberg“)
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (südlich der Kleingartenanlage „Am Wiesengrund“ und der Bundesstraße B 105)
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (östlich der Bundesstraße B 105)

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst alle Flurstücke und Grundstücke, welche sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger, gemäß dem Lageplan

mit eingezeichnetem Geltungsbereich befinden. Dieser Lageplan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Sondergebiet Windenergie“, Am Freudenberger Holz, rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB), spätestens jedoch ein Jahr nach ihrem Inkrafttreten.

Ribnitz-Damgarten,

Thomas Huth
Bürgermeister

Sachverhalt

Um den von der Bundesregierung im EEG 2023 anvisierten Zubau der Windenergie an Land zu erreichen, wird eine ausreichend große und nutzbare ausgewiesene Fläche zur Errichtung von Windenergieanlagen benötigt. Der Gesetzgeber hat im Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) entsprechende verbindliche Flächenziele für die Bundesländer definiert. Bis 2027 sollen insgesamt 1,4 % der Bundesfläche für die Windenergie an Land ausgewiesen werden, bis 2032 ein Anteil von 2,0 %. Für Mecklenburg-Vorpommern sieht das WindBG hinsichtlich der Erreichung des Flächenbeitragswertes das Zwischenziel von 1,4 % an der Landesfläche für den 31.12.2027 und 2,1 Prozent für den 31.12.2032 vor.

Auf Grundlage dieser bundesgesetzlichen Vorgaben hat das Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit M-V eine Verwaltungsvorschrift zur Festlegung landesweit einheitlicher, verbindlicher Kriterien für Windenergiegebiete an Land erlassen. Die in diesem Erlass zur Festlegung von Windenergiegebieten enthaltenen abschließend aufgeführten Ausschlusskriterien sind durch die jeweiligen Regionalen Planungsverbände anzuwenden.

Die Regionalen Planungsverbände sind nunmehr in der Pflicht, bis zu den benannten Terminen entsprechende Windenergiegebiete in den Regionalen Raumentwicklungsplänen auszuweisen. Sollte dieses nicht gelingen, kommt die seit 2023 geltende Privilegierung von Windenergieanlagen im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB voll zum Tragen. Bislang konnte die Regionalplanung die Ansiedlung von Windenergieanlagen über die sogenannte Konzentrationsflächenplanung räumlich steuern. Hierdurch wurde die Errichtung von Windenergieanlagen auf die Eignungsgebiete für Windenergieanlagen in der Region begrenzt und außerhalb der Eignungsgebiete ausgeschlossen. Diese Ausschlusswirkung, die regelmäßig als Hindernis im Genehmigungsverfahren für Windenergieanlagen galt, würde dann bei Nichteinhalten der Flächenvorgaben ab dem 31.12.2027 bzw. 31.12.2032 entfallen. Dann könnten im gesamten Planungsraum Windenergieanlagen beantragt werden.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat derzeit lt. rechtswirksamem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern keine Eignungsflächen für Windenergie in ihrem Hoheitsgebiet. Die vorhandenen Anlagen bei Borg und Freudenberg genießen Bestandsschutz, können aber im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten voraussichtlich repowert werden, d. h. durch neue, oft größere und leistungsfähigere Anlagen ersetzt werden.

Im Rahmen der geplanten Mehrausweisung von Eignungsflächen wurden seitens der Regionalplanung auch im Hoheitsgebiet der Stadt entsprechende Flächen vorgeschlagen

werden. In den Focus rückt dabei ein größerer Bereich nördlich des Freudenberger Holzes, der auch im Entwurf der Änderung des regionalen Raumentwicklungsplanes enthalten ist. Diese Fläche ist aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Süd infrastrukturell günstig gelegen. Das Gewerbegebiet ist für Maßnahmen bzw. Anlagen geeignet, um die Energieversorgung der Stadt - auch im Sinne des Beschlusses der Stadtvertretung vom 22.02.2023 zur „Energieversorgung in Ribnitz-Damgarten“ - zukunftssicher neu zu ordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser künftigen potentiellen Windenergiefläche. Die Veränderungssperre ist erforderlich, damit nicht bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Tatsachen geschaffen werden, welche den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen bzw. deren Umsetzung erschweren würden.

Innerhalb der Zweijahresfrist der Veränderungssperre war es auch aufgrund der noch nicht bestätigten Flächenausweisung im Regionalen Raumentwicklungsprogramm nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren Nr. 114 abzuschließen. Das entsprechende Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht dagegen kurz vor dem Abschluss. Insofern wird zur Sicherung der Planung eine Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	
Kosten:		€	Folgekosten/Abschreibungen:	€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:		€		

Anlage/n

1	1. Verlängerung VSP B-Plan Nr.114 - Anlage (öffentlich)
---	---



Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Ribnitz-Damgarten Liegenschaften

Datum: 16.01.2024

Nur für interne Zwecke!

ANLAGE 1

Bebauungsplan Nr. 114
Stadt Ribnitz-Damgarten
„Sondergebiet Windenergie“
Am Freudenberger Holz

