

**Niederschrift
zur öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde
Pruchten
GV/P/030/2024-29**

Sitzungstermin: Montag, den 10.08.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:30 Uhr
Ort, Raum: 18356 Pruchten, im Versammlungsraum der FFw

Anwesend sind:

1. stellv. Bürgermeister(in)
Blattmeier, Jörn

2. stellv. Bürgermeister(in)
Kloock, Mirko

Gemeindevertreter(in)
Blümer, Axel
Herbusch, Christian
Range, Alexander
Schult, Karl

Protokollant
Fischer, Susanne

Entschuldigt fehlen:

Bürgermeister
Wieneke, Andreas

Gemeindevertreter(in)
Kruse, Denis

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister
2. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
3. Bestätigung und Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Kenntnisnahme des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung der Gemeindevertretung (18.05.2026)
5. Bericht des Bürgermeisters über Beschlüsse des Hauptausschusses und wichtige Angelegenheiten der Gemeinde
6. Einwohnerfragestunde
7. Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen
8. Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben auf der

BA/RP/P/395/2026

Grundlage des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Wohnungsbau-Turbo – hier: Klärung der Zuständigkeit zur Erteilung einer gemeindlichen Zustimmung nach § 36 BauGB

9. Bericht des Haushaltsvollzuges zum 30.06.2026 gemäß § 20 GemHVO-Doppik M-V K-FM/P/397/2026

Nicht öffentlicher Teil

10. Kenntnisnahme der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (18.05.2026)
11. Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienwohnhauses BA-RP/P/394/2026
Lindenstraße 2, Gemarkung Pruchten, Flur 3, Flurstück 246/1, 248
12. Auftragserteilung Instandsetzungsarbeiten Lindenstraße BA-Str/P/398/2026
(Rissverschluss, Wurzelsperre und Deckenerneuerung im Bereich Ecke Lindenstraße /Ellerholz)
13. Umbau Kindergarten - Fördermittel
14. Haushaltsbesprechung 2028 - 750 Jahrfeier

Öffentlicher Teil

15. Bekanntgabe der Beschlüsse, die im nichtöffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden
16. Schließung der Sitzung

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Der 1.stellvertretende Bürgermeister Herr Blattmeier eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Gemeindevertreter, Gäste und Vertreter der Verwaltung.

zu 2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der 1.stellv.Bürgermeister Herr Blattmeier stellt fest, dass zu dieser Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde, die Beschlussfähigkeit der Sitzung ist mit 6 anwesenden Mitgliedern der Gemeindevertretung gegeben.

zu 3 Bestätigung und Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es gibt keine Änderungsanträge zur Tagesordnung.

zu 4 Kenntnisnahme des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung der Gemeindevertretung (18.05.2026)

Die Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung der Gemeindevertretung vom 18.05.2026 wird zur Kenntnis genommen.

zu 5 Bericht des Bürgermeisters über Beschlüsse des Hauptausschusses und wichtige Angelegenheiten der Gemeinde

- **Kita-Neubau:** Schreitet voran. Elektriker, Putzer, Lüftungsbauer, Fassadenbauer und Maler (Dämmarbeiten) sind aktiv. Fensterbauer und Sonnenschutz werden diese Woche verbaut. Die letzten Lose (PV und Außenbereich) sind ausgewertet und vergeben (Gesamtsumme: **3.400.000 €**). Zusätzliche eingereichte Landesmittel wurden abgelehnt; Einspruch ist eingelegt.
- **Straßenbau & Fördermittel:** Anträge für die Straße zur Oi in Bresewitz sowie zur Barthe wurden abgelehnt. Damit ist vorerst kein Straßenbau in Aussicht.
- **Amtsjugendlager:** Findet vom 28.08. bis 30.08.2026 in Pruchten statt.
- **Verkehrstafeln:** Geliefert und aufgebaut in Pruchten. Geschwindigkeitsanpassung ist deutlich zu spüren. Für Bresewitz wird nach Ermittlung der Verkehrsdaten die Verkehrstafel vom Ortsausgang Pruchten versetzt in den Ortseingang Bresewitz aus Pruchten kommend.
- **Fußgängerüberweg:** Gemeinde hat beim Straßenverkehrsamt wiederholt einen Antrag für einen Fußgängerüberweg oder eine Fußgängerampel für Bresewitz und Pruchten gestellt.

zu 6 Einwohnerfragestunde

Anfrage eine Bürgerin aus Pruchten: Nachfrage zu ausgewiesenen Biotopen im Ort.
Antwort: Die Informationen sind im Geoinformationssystem (Geoinfo) einsehbar.

Beschwerde Straßenreinigungspflicht: Zwei Bürgerinnen aus Bresewitz beschwerten sich über einen Nachbarn im Heckenweg, der seiner Reinigungspflicht nicht nachkommt.
Antwort: Der Sachverhalt wird durch die Gemeinde geprüft.

zu 7 Anfragen der Gemeindevertreter und Mitteilungen

Es lagen **keine Anfragen** der Gemeindevertreter vor.

zu 8 Vereinfachte Zulassung von Wohnbauvorhaben auf der Grundlage des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Wohnungsbau-Turbo – hier: Klärung der Zuständigkeit zur Erteilung einer gemeindlichen Zustimmung nach § 36 BauGB
Vorlage: BA/RP/P/395/2026

Darstellung des Sachverhaltes / Begründung:

Am 09.10.2025 hat der Bundestag das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen, das dann am 30.10.2025 rechtskräftig wurde. Das Gesetz beinhaltet die Einführung des sogenannten Wohnungsbauturbos, der zu einer vereinfachten Zulassung von Wohnbauvorhaben gemäß den §§ 31, 34 und 246 e Baugesetzbuch (BauGB) und damit zu einer erhöhten Wohnungsbautätigkeit führen soll. Der § 246 e BauGB ist zunächst bis zum 31.12.2030 als Sonderregelung befristet.

Das Beschleunigungspotential ergibt sich nach Auffassung des Bundesgesetzgebers, weil erstmalig die Möglichkeit geschaffen wird, sich ggf. gegen ein Bauleitplanverfahren auszusprechen und abweichende Bauweise im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu befürworten. Hierdurch entsteht eine direkte Betroffenheit der unteren Bauaufsichtsbehörden.

Im Einzelnen werden drei Abweichungs- bzw. Befreiungsmöglichkeiten eingeführt, die sich auf die §§ 31, 34 und 246 e BauGB beziehen.

§ 36 a BauGB regelt die Zustimmung der Gemeinde. Die neuen Regelungen nachfolgend im Einzelnen:

Befreiung nach § 31 (3) BauGB statt Planänderungsverfahren

Durch die Änderung des § 31 (3) BauGB erhält die Bauherrschaft – nach Zustimmung der Gemeinde – die Möglichkeit im Einzelfall bei einem Bauvorhaben oder auch bei mehreren vergleichbaren Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlüssigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft.

Bauvoranfragen und Bauanträge können im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zum Anbauen, Aufstocken des Wohngebäudebestandes oder für eine Hinterlandbebauung auch dort eingereicht werden, wo die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. fehlende überbaubare Grundstücksfläche) eine Bebauung nicht zulassen. Die neue gesetzliche Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, schließt aber auch eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung nicht aus und erlaubt damit den Eingriff in die Grundzüge der Planung zugunsten des Wohnungsbaus auch ohne neues Bauleitplanverfahren.

Plankonzepte nach § 34 (3b) BauGB statt Planaufstellungsverfahren

Eine fast identische Regelung wurde in § 34 (3b) BauGB eingeführt. Danach kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Somit wird auch die Möglichkeit geschaffen, hinterliegende Grundstücke in zweiter Reihe oder auf Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken neu zu bebauen. Hiermit wird ebenfalls

eine Bebauung zugelassen, die sich nicht einfügt und damit wiederum den gemeindlichen Planungszielen entgegenstehen könnte. In diesen Fällen ist auf jeden Fall auch mit einem erhöhten Klärungsbedarf der umliegenden Nachbarn zu rechnen.

Gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB

Vorhaben nach § 31 (3) und § 34 (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 städtebaulichen Vorstellungen und Ordnung vereinbar ist. Um bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, kann der Vorhabenträger mittels städtebaulichen Vertrags vor einer Zustimmung verpflichtet werden.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird.

Gemäß § 36 a (2) kann der betroffenen Öffentlichkeit, insbesondere der Nachbarschaft vor Entscheidung die Gelegenheit der Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben werden. Die Entscheidungsfrist verlängert sich entsprechend.

Die o.g. beschriebenen Rechtsänderungen werden im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren angewendet. Um dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungsmöglichkeiten der Gemeinde auszugleichen, soll dem durch das neue Zustimmungserfordernis nach § 36 a BauGB Rechnung getragen werden. Es besteht bei einer solchen Zulassungsentscheidung eine besondere Prüfungsverantwortung der zu entscheidenden Stelle, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden soll. Damit erlangt die gemeindliche Zustimmung eine Bedeutung für die allgemeinen Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben. Hierbei soll die einheitliche Handhabung des Zustimmungserfordernisses durch die vollziehenden Stellen der Gemeinde gewährleistet werden.

Die Zustimmung darf nicht allein aufgrund eines angenommenen Rechtsverstosses gegen die Vorgaben der §§ 31, 34 und 35 BauGB, sondern auch aus anderen Gründen versagt werden. Weiterhin besteht auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

Die positive Erteilung der Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Zulassung des beantragten Bauvorhabens. Die gemeindeinternen Zuständigkeiten für die Prüfung des Bauantrags bzw. das nähere Verfahren der Erteilung der Zustimmung, einschließlich der Frage, ob ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist, regelt das BauGB nicht, sondern richtet sich nach den landesrechtlichen Vorgaben (Kommunalverfassung M-V). Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn das Vorhaben, auch ohne Durchführung eines Planverfahrens, mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Somit ersetzt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB, die sonst erforderliche Bauleitplanung, wenn die Gemeinde bereits anhand des Bauantrages zu dem Ergebnis kommt, dass das Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Die Gemeinde macht hier von ihrer gestalterischen Planungshoheit Gebrauch. Aufgrund dieser erforderlichen vertieften bauplanungsrechtlichen Kenntnisse wird die Einbeziehung des Sachgebietes Räumliche Planung als folgerichtig angesehen.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen drei Monaten verweigert hat. Die erteilte oder fingierte Zustimmung der Gemeinde gewährleistet nur, dass das Vorhaben nicht aufgrund einer fehlenden Zustimmung versagt werden kann. Die Bauaufsichtsbehörde hat weiterhin zu prüfen, ob die sonstigen

tatbestandlichen Voraussetzungen vorliegen.

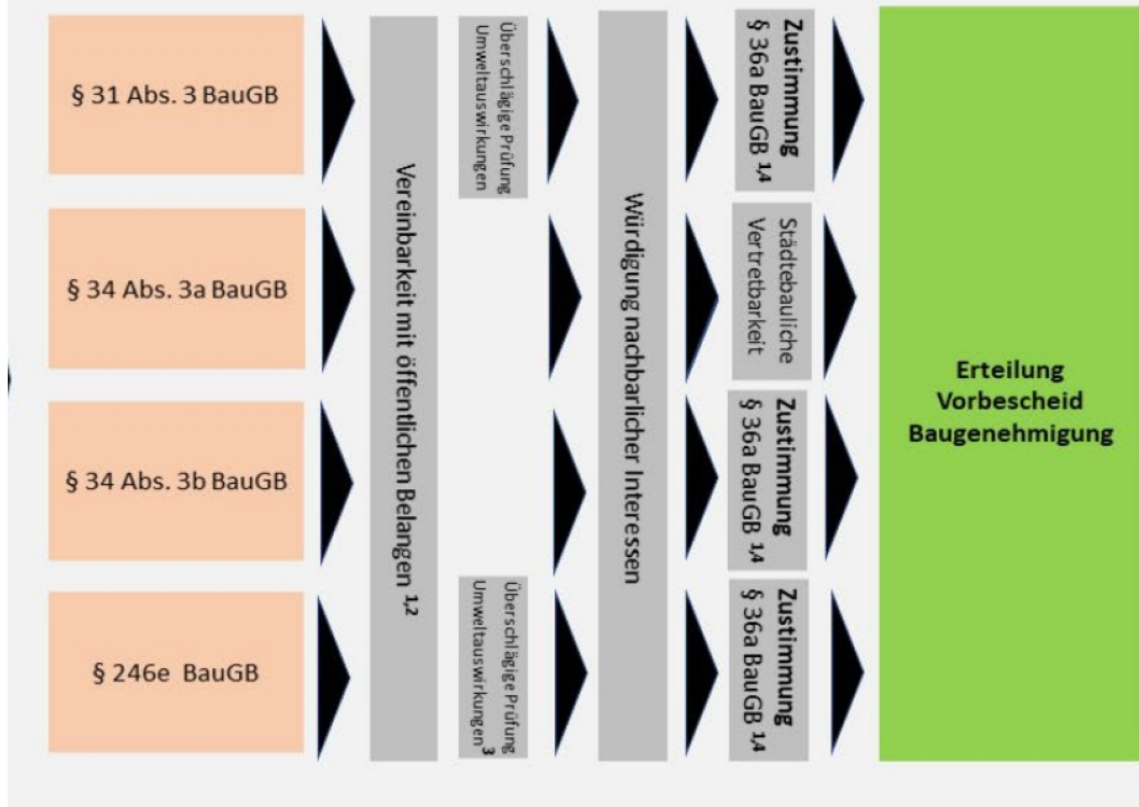
Anwendung des § 246e BauGB: Befristete Sonderregelung bis 31.12.2030 für den Wohnungsbau

Mit Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a kann bis zum 31.12.2030 unter Würdigung nachbarlicher Interessen für Wohnungsbauvorhaben abgewichen werden, wenn das Vorhaben dem Neubau (Nr. 1) oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung (Nr. 2) zulässigerweise errichteter sowie einer Nutzungsänderung (Nr. 3) von zulässigerweise errichteter Bestandsgebäuden dient. Eine Kombination ist möglich.

Gemäß § 246 e (3) findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können. Offen bleibt hierbei, ob es sich damit nur um bestehende Wohngebäude handeln darf oder ob auch eine „Auffüllung“ der Siedlungsränder in den Außenbereich mit Neubauten vorgesehen werden soll. Letztgenannte Option der „Auffüllung“ bzw. Erweiterung in den sog. Außenbereich entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Pruchten. Dementsprechend wird der „räumliche Zusammenhang“ mit Flächen sehr eng gefasst.

Insgesamt besteht das Erfordernis einer umfassenden bauplanungsrechtlichen Prüfung (s. folgendes Schema)

Bauplanungsrechtliche Prüfung



- ¹ ggf. Städtebaulicher Vertrag
² ggf. Unterrichtung SenStadt gem. § 10 Abs. 6 oder § 17 Abs. 1 AGBauGB
³ obligatorisch bei Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen sowie im Außenbereich - ggf. Strategische Umweltprüfung
⁴ ggf. Öffentlichkeitsbeteiligung

Quelle: Berliner Leitfaden zum Wohnungsbauturbo, hier Ausschnitt aus Graphik

Umsetzung der kommunalen Planungshoheit in der Verwaltung

Für die Zustimmung nach § 36 a BauGB ist in Mecklenburg-Vorpommern die Gemeindevertretung zuständig, da es sich um eine wichtige Angelegenheit der Gemeinde handelt. Durch Regelung in der Hauptsatzung oder Beschluss der Gemeindevertretung ist eine Übertragung auf den Hauptausschuss oder die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister möglich (§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V). Eine Übertragung der Befugnis zur Entscheidung über die Zustimmung auf den Bauausschuss ist dagegen nicht zulässig, da dieser nur beratende Funktion hat (§ 36 Abs. 1 Satz 1 Kommunalverfassung M-V).

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pruchten beschließt,

- 1) die 1. Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Pruchten.

Die Änderung umfasst die Übertragung der Aufgabe der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB der Gemeinde Pruchten auf den Hauptausschuss

- 2) die Leitlinien zum Umgang mit dem „Bau-Turbo“ als Grundlage i.S. einer Handlungsanweisung für die Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:	8
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

Bemerkungen:

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**zu 9 Bericht des Haushaltsvollzuges zum 30.06.2026 gemäß § 20 GemHVO-Doppik M-V
Vorlage: K-FM/P/397/2026**

Herr Blattmeier erläutert kurz den Bericht des Haushaltsvollzuges. Die Informationsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

Darstellung des Sachverhaltes:

Gemäß § 20 der GemHVO-Doppik M-V hat der Bürgermeister die Gemeindevertretung oder einen von ihr bestimmten Ausschuss spätestens zum 30.06. des laufenden Haushaltsjahres über den Haushaltsvollzug einschließlich der Erreichung der Finanz- und Leistungsziele zu unterrichten. Die Übersicht, die sich im Anhang dieser Informationsvorlage befindet, enthält den Planansatz des gesamten Haushaltsjahres 2026, die Erfüllung dieser Haushaltsansätze mit Buchungserfassung bis 30.06.2026 und die derzeitige Verfügbarkeit für das gesamte Haushaltsjahr.

zu 15 Bekanntgabe der Beschlüsse, die im nichtöffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit sind keine Einwohner mehr anwesend.

zu 16 Schließung der Sitzung

Der 1. stellvertretende Bürgermeister Herr Blattmeier schließt die Sitzung um 21.30 Uhr.

19.08.2026 Jörn Blattmeier

19.08.2026 Susanne Fischer

Datum / Unterschrift 1.stellv.Bürgermeister

Datum / Protokollantin