

Zu TOP 6



Mecklenburg-Vorpommern  
Ministerium für Inneres  
und Bau  
Der Minister

Ministerium für Inneres und Bau  
Mecklenburg-Vorpommern • 19048 Schwerin

Schwerin, 20. November 2025

### **Bau-Turbo – Wohnraum schneller und unbürokratischer errichten**

Sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

sehr geehrte Damen und Herren,

Neubauen, Umnutzen von Bestandsgebäuden, Reaktivieren länger leerstehender Gebäude, Lückenbebauungen in Straßendörfern zwischen den Bestandsgebäuden, Bauen in der zweiten Reihe – all das ist deutlich leichter geworden durch den „Bau-Turbo“, den der Bundestag Ende Oktober beschlossen hat.

Dabei sind Baumöglichkeiten im sogenannten Außenbereich genauso erfasst wie Bauen im Innenbereich, wenn dort von der ortsüblichen Bebauung abgewichen werden soll, oder in B-Plan-Gebieten, wenn es den B-Plan-Festsetzungen widerspricht.

Wichtigste Voraussetzung: Es muss dadurch neuer Wohnraum geschaffen oder reaktiviert werden. Dabei ist es egal, ob es sich um ein Mehrfamilienhaus oder Ein-/Zweifamilienhäuser handelt!

Entscheidend ist beim „Bau-Turbo“ aber: Er greift nur ein, wenn die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich zustimmt. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen, dass die Baubehörde ja ersetzen kann, kommt es hier auf eine ausdrückliche Zustimmung an, die nicht ersetzt werden kann.

Anstelle oftmals langwieriger B-Plan-Verfahren selbst für kleine oder einzelne Wohnungsbauvorhaben braucht es künftig nur noch einen Bauantrag und ein positives Votum der Stadt bzw. Gemeinde. Dies spart Zeit, reduziert Bürokratie und bringt neuen Schwung für den Wohnungsbau, ohne dass die Städte und Gemeinden ihre Planungshoheit aufgeben. Der Bau-Turbo gilt bundesweit – in großen Städten und Metropolen genauso wie im ländlichen Raum.

Gerade unsere kleineren Städte und Dörfer stehen vor ganz unterschiedlichen Herausforderungen bei der Schaffung von Wohnraum – sei es für junge Familien, für Rückkehrerinnen und Rückkehrer oder für Arbeitskräfte, die den Tourismus, das Handwerk oder die Pflegebranche am Laufen halten.

**Hausanschrift:**

Ministerium für Inneres und Bau  
Mecklenburg-Vorpommern  
Arsenal am Pfaffenteich  
Alexandrinestraße 1 · 19055 Schwerin

**Postanschrift:**

Ministerium für Inneres und Bau  
Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

Telefon: +49 385 5880  
Telefax: +49 385 588-12972  
E-Mail: [poststelle@im.mv-regierung.de](mailto:poststelle@im.mv-regierung.de)  
Internet: [www.im.mv-regierung.de](http://www.im.mv-regierung.de)

Nicht selten stehen bauplanungsrechtliche Vorschriften den gewünschten Vorhaben entgegen. Dafür extra einen B-Plan aufzustellen, würde aber viel Geld und Zeit kosten. Mit dem Bau-Turbo werden jetzt neue Möglichkeiten geschaffen, damit viele dieser Vorhaben ohne Neuaufstellung eines oder Änderung des B-Plans verwirklicht werden können.

Um Ihnen einen Einblick in die Anwendungsbereiche und die Vorteile des Bau-Turbos zu geben, füge ich diesem Schreiben eine Sammlung von Fallbeispielen bei. Diese veranschaulichen richtungsweisend, für welche Vorhaben der Bau-Turbo konkret genutzt werden kann.

Lassen Sie mich hierzu Folgendes noch einmal unterstreichen und ergänzen:

- Der Bau-Turbo greift nur für Vorhaben, bei denen neuer Wohnraum geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird – durch Neubau oder durch Umbau bzw. Nutzungsänderung bestehender Gebäude.
- Der Bau-Turbo gilt auch im Außenbereich. Allerdings muss das Vorhaben im Anschluss an eine bestehende Siedlung (Innenbereich oder Bebauungsplangebiet) liegen. Zu gut Deutsch: neben bereits vorhandener Wohnbebauung.
- Die Gemeinde- oder Stadtvertretung muss dem Vorhaben zustimmen. Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden (z. B. den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder die Schaffung von Sozialwohnungen bei größeren Neubauvorhaben).
- Naturschutz-, umwelt- und denkmalschutzrechtliche Vorschriften gelten uneingeschränkt.
- Die Sonderregelung ist bis Ende 2030 befristet. Für bestimmte Vorhaben gelten die Neuerungen unbefristet.

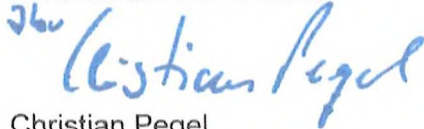
Die neuen Regelungen geben wieder deutlich mehr Eigenverantwortung an unsere Gemeindevertretungen und Bürgermeisterinnen sowie Bürgermeister zurück. Zugleich wird die planerische Eigenverantwortung der Städte und Gemeinden gestärkt.

Deshalb möchte ich Sie herzlich ermutigen, diese neuen Möglichkeiten aktiv zu nutzen. Der Bau-Turbo bietet die Chance, Ortskerne zu beleben, Leerstand zu vermeiden und unser Land für junge Familien, Fachkräfte und Rückkehrer attraktiver zu gestalten. Sie gibt in Straßendörfern die Chance zur Lückenbebauung und Nutzung von leer stehenden Gebäuden, nicht selten in der zweiten Reihe, zu Wohnzwecken.

Für Rückfragen und fachliche Unterstützung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ministeriums für Inneres und Bau selbstverständlich gern zur Verfügung.

Für weitergehende Informationen schauen Sie auch gerne auf die Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter [BMWSB Bau-Turbo - BMWSB](#). Dort finden Sie unter anderem FAQs, die in den kommenden Wochen noch weiter ergänzt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Pegel



TOP 8 - Anlage 1

Von: Adam, G. [REDACTED]@kluetzer-winkel.de

Betreff: WG: [EXTERN]Fw: Stellungnahme

Datum: 17.11.2025, 14:28:43

An: Beatrix Bräunig [REDACTED]@b.de

Kopie: BM-Boltenhagen [bm.boltenhagen@kluetzer-winkel.de](mailto:bm.boltenhagen@kluetzer-winkel.de)

Sehr geehrte Frau Bräunig,

ich bitte Sie, sich künftig wieder an die Bestimmungen der Kommunalverfassung zu halten. Wie Ihnen bereits mehrfach mitgeteilt, sind derartige Anfragen an den Bürgermeister zu richten.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Grit Adam

Leitende Verwaltungsbeamtin



Telefon: 038825 / 393-100  
Fax: 038825 / 393-710  
Mail: [\[REDACTED\]@kluetzer-winkel.de](mailto:[REDACTED]@kluetzer-winkel.de)  
Web: [www.kluetzer-winkel.de](http://www.kluetzer-winkel.de)  
Anschrift: Schloßstraße 1, 23948 Klützig

Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.

Von: [\[REDACTED\]@kluetzer-winkel.de](mailto:[REDACTED]@kluetzer-winkel.de) <[\[REDACTED\]@kluetzer-winkel.de](mailto:[REDACTED]@kluetzer-winkel.de)>

Gesendet: Donnerstag, 13. November 2025 11:18

An: Adam, G. <[\[REDACTED\]@kluetzer-winkel.de](mailto:[REDACTED]@kluetzer-winkel.de)>

Betreff: [EXTERN]Fw: Stellungnahme

**ACHTUNG:** Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte öffnen Sie Anhänge oder Links nur, wenn Ihnen der Absender vertrauenswürdig erscheint.

Sehr geehrte Frau Adam,

am **28.10.2025** wurden Ihnen zwei Anfragen zur Stellungnahme übersandt, mit einer gesetzten Frist bis zum **12.11.2025**. Da uns bislang keine Rückmeldung vorliegt, möchten wir Sie hiermit **freundlich an die ausstehende Stellungnahme** erinnern.

Wir bitten Sie, uns die entsprechenden Rückmeldungen **zeitnah** zukommen zu lassen. Sollten Sie für die Bearbeitung mehr Zeit benötigen, geben Sie uns bitte kurz eine Rückmeldung.

Für Ihre Unterstützung und Rückmeldung danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Beatrix Bräunig

Fraktionsvorsitzende CDU/SPD

**Gesendet:** Dienstag, 28. Oktober 2025 um 19:54

**Von:** [k.braunig@amt-kluetzer-winkel.de](mailto:k.braunig@amt-kluetzer-winkel.de)

**An:** [g.schulze@amt-kluetzer-winkel.de](mailto:g.schulze@amt-kluetzer-winkel.de)

**Betreff:** Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Adam,

die Fraktion CDU/SPD bittet um Stellungnahme zum anliegenden Schreiben.

Viele Grüße

Beatrix Bräunig

Fraktionsvorsitzende CDU /SPD

pdf

Amt Klützer Winkel Anfrage

CDU\_SPD\_FRAKTION

69 KB

## BM-Boltenhagen

---

**Von:** BM-Boltenhagen <bm.boltenhagen@kluetzer-winkel.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 11. September 2024 12:12  
**An:** Beatrix Bräunig  
**Cc:** Dietmar Lehmann; Lars Schönian; Danny Holtz; Jäger-Bentin, K.; Adam, G.  
**Betreff:** Anfrage aus dem Finanzausschuss, Kaufantrag ~~Tarnewitzer Hofes~~

Sehr geehrte Frau Bräunig,  
sehr geehrte Fraktionsvorsitzende,

Sie, Frau Bräunig, hatten sich mit einer Rückfrage aus dem Finanzausschuss direkt an die Sachbearbeiterin im Amt Klützer Winkel gewendet.

Diese steht in Zusammenhang mit Herrn Lehmanns Anfrage in der Sitzung: Darf die Gemeinde Grundstücke unter Wert verkaufen?

Die Antwort lautet „nein“, dies habe ich gestern durch das Amt Klützer Winkel prüfen lassen und die Antwort auch unmittelbar erhalten sowie Ihnen hiermit mitgeteilt.

In Bezug zum Kaufantrag des Tarnewitzer Hofes war Grundlage für den gefassten Beschluss, das vorliegende Zahlenwerk und die Einordnung durch den LK. In Rücksprache mit Frau Jäger-Bentin könnte man auch den Beschluss dahingehend erweitern, dass diese Summe oder optional das Ergebnis einer Überarbeitung des Gutachtens des unabhängigen Sachverständigen bezogen auf den IST-Wert übernommen werden kann. Somit hätten wir dann Rechtssicherheit und die Bewertungsgrundlage wäre maximal legitimiert. Ich habe das Amt gebeten, dies in der BVL entsprechend zu ergänzen. Bitte geben Sie diese Information auch innerhalb Ihrer Fraktionen weiter.

Zudem muss ich feststellen, dass es nun wiederholt in der neuen Legislatur vorgekommen ist, dass einzelne Gemeindevertreter sich mit Anfragen direkt an das Amt gewendet haben. Dies soll nach aktueller Anweisung innerhalb des Amtes, als auch mit Verweis auf Punkt 8) meiner Mail vom 31.7.2024 mit Blick auf die vorhandenen Dienstwege vermieden werden. Es ist sehr schade, dass sich einzelne Gemeindevertreter nicht daran halten. Daher möchte ich nochmal eindringlich dafür werben, dass Anfragen idealerweise per E-Mail an mich als Bürgermeister und Herrn Schönian sowie Herrn Holtz, beide vorsorglich als Stellvertreter, in CC gestellt werden, damit wir dann auf die Verwaltung zugehen und dort die Dienstwege eingehalten werden können.

Danke für Ihr Verständnis und künftige Berücksichtigung.  
Mit freundlichen Grüßen  
Raphael Wardecki

—  
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
Ehrenamtlicher Bürgermeister





Der gläserne Gang soll die Mittelpromenade überbrücken und das Haupthaus des Strandhotels mit dem Dünenhaus verbinden.

Foto: Planungsbüro/Amt Klützer Winkel

# Ein „Bademantelgang“ für das Strandhotel

Boltenhagens Gemeindevertreter haben Entwurf zugestimmt / Spa-Bereich entsteht nicht im Keller

Von Daniel Heidmann

**Boltenhagen.** Die Planungen für das Strandhotel an der Ostseeallee in Boltenhagen haben eine wesentliche Änderung erfahren. Die beiden Gebäudeteile, die durch die Mittelpromenade voneinander getrennt sind, sollen durch eine gläserne, etwa 16 Meter lange Brückenkonstruktion auf Höhe des obersten Geschosses verbunden werden. Die Gemeindevertreter des Ostseebades haben sich einstimmig für den Entwurf ausgesprochen.

Hintergrund des neuen Entwurfs: Die Gebäudeplanung innerhalb des Baus wurde überarbeitet. Ursprünglich war im Haupthaus zwischen Ostseeallee und Mittelpromenade ein Wellnessbereich mit Schwimmbecken, Dampfbad, Saunen und Ruheräumen im Kellergeschoss geplant. Doch dort sollen nun weitere Pkw-Stellplätze entstehen. Der Spa-Bereich wird dafür in das Dünenhaus, dem Baukörper zwischen Mittel- und Strandpromenade, verlegt. Die Brücke dient den Gästen zur bequemen Erreichbarkeit zwischen dem Hotel- und dem Wellnessbereich, heißt es. „Es wäre

doch unsinnig, wenn die Besucher über die Mittelpromenade oder durch einen Tunnel im Keller laufen müssten, um die Seite zu wechseln“, sagt Boltenhagens Bürgermeister Christian Schmiedeberg (CDU). Er spricht sich für diesen so genannten „Bademantelgang“ aus.

Auch der Rest der Gemeindevertreter befürwortet den Entwurf. Dennoch hat es bei der jüngsten Sitzung einige Bedenken gegeben. Wie schon in vergangenen Sitzungen, mahnten Gremiumsmitglieder zur Vorsicht, dass hinter den vorgelegten Entwürfen doch Planungen für weitere Ferienwohnungen stecken könnten, die die Gemeinde entschieden ablehnt. „Hier steht zwar, dass der Spa-Bereich vom Keller nach oben wechseln soll, doch wo sind die Pläne dafür? Die würde ich gern mal sehen“, betont Christiane Meier (CDU). Sie wittert die Gefahr, dass im Obergeschoss des Dünenhauses weitere Wohnungen für Urlauber entstehen könnten, die über eine Brücke ans Hotelgebäude angebunden werden sollen. Das müsse man durch vertragliche Festlegungen verhindern, fordert sie.

Ähnlich sieht das Hans-Otto Schmiedeberg (CDU). „Wir brauchen die Sicherheit, dass dort keine Ferienwohnungen entstehen“, sagt er. Den Entwurf der gläsernen Überbrückung der Mittelpromenade bezeichnet er als „gravierenden Einschnitt ins Ortsbild“. Er befürwortet den Entwurf dennoch. Denn: „Wir haben uns hier für eine Hotellandschaft entschieden.“ Bürgermeister Christian Schmiedeberg pflichtet bei: „Wer das eine will, muss das andere mögen. Ich gebe zu, dass ich bei der Überbrückung auch einige Bauchschmerzen habe, doch man sollte das Gesamtkonzept betrachten, das der Gemeinde gut tun wird. Es schafft Arbeitsplätze.“

Eine ähnliche Brückenkonstruktion gibt es seit einigen Wochen auch in Wismar. Dort ist das Schwimmbad „Wonnemar“ mit dem im Bau befindlichen Hotel-Resort verbunden. Das Ergebnis dort diene laut Gemeindevertreter Lutz Hacker (Bolt/BfB-Fraktion) als negatives Beispiel. Denn zwischen Entwurf und Umsetzung klappte ein großer Unterschied. „Dort sah es in den Entwürfen damals genauso toll aus wie jetzt beim Strandhotel. Das

Ergebnis ist aber hässlich geworden“, meint Hacker. Die Umsetzung eines gläsernen Gangs, wie in den vorgelegten Planungen dargestellt, unterstützt er dennoch.

Die beiden Gebäude des Strandhotels sollen derweil eine klar gegliederte Fassade nach dem Vorbild der Bäderarchitektur bekommen. Von 111 Zimmern ist die Rede. „Gibt es neben einem Investor denn mittlerweile auch einen Betreiber?“, fragt Gemeindevertreter Swen Uwe Bertram (WIR) in Richtung Bürgermeister. „Ja, den gibt es“, antwortet Schmiedeberg. „Es ist ein Name, der nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa bekannt ist“, kündigt er während der Sitzung an. Einen Namen wollte er nicht nennen.

Der solle aber in Kürze gelüftet werden. Denn nun muss in Gesprächen mit dem Landkreis geklärt werden, ob der „Bademantelgang“ baugenehmigungsfähig ist und ob der bereits vorhandene B-Plan nach den Veränderungen weiterhin gültig ist. Wenn der Kreis grünes Licht gibt, „könnten die Baumaßnahmen sehr schnell beginnen“, so Schmiedeberg. Er hofft noch auf dieses Jahr.



Christian Schmiedeberg, Bürgermeister

„Es wäre unsinnig, wenn Gäste über die Mittelpromenade laufen müssten, um die Seite zu wechseln.“



Christiane Meier, Gemeindevertreterin

„Wir sollten vertraglich festmachen, dass dort keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.“



Hans-Otto Schmiedeberg, Gemeindevertreter

„Das ist ein gravierender Einschnitt ins Ortsbild. Doch wir haben uns für eine Hotellandschaft entschieden.“