

## Bauausschuss tagte in Wittenburg

Auf Einladung von Christian Greger, Bürgermeister der Stadt Wittenburg und Ausschussmitglied, tagte der Ausschuss für Stadt- und Gemeindeentwicklung, Bau, Straßen und Verkehr des StGT M-V am 17. Juni 2025 im Rathaus der Stadt Wittenburg.

Der Stellvertretende Vorsitzende, Sven Flechner begrüßte die Sitzungsteilnehmer im Ratssaal. Als Gäste nahmen Lothar Säwert, Abteilungsleiter Bau und Jacqueline Malach, Referatsleiterin Bautechnik im Innenministerium M-V teil.

Auf der Tagesordnung stand das Thema Novelle der Landesbauordnung M-V. Obwohl es in diesem Jahr bereits eine Novellierung der Landesbauordnung gab, ist der politische Druck auf die bauordnungs- und auch bauplanungsrechtlichen Regelungen groß, damit wieder mehr und billiger gebaut werden kann.

Herr Säwert erläuterte den starken Einbruch beim Wohnungsneubau in Deutschland und M-V macht hier keine Ausnahme. Die Forderungen sind klar: Alles muss vereinfacht werden und billigeres Bauen soll auch durch mehr serielles Bauen erreicht werden. Der Verzicht auf den Stellplatznachweis beim Ausbau des Dachgeschosses ist im Frühjahr in die LBauO M-V aufgenommen worden. Die sogenannte „Kleine“ Bauvorlageberechtigung für Handwerksmeister wurde auch eingeführt. Hier kann man aber aus der Erfahrung von 11 Bundesländern erkennen, dass von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht wird und die praktische Relevanz daher fehlt.

Eine Beschleunigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren soll durch die Einführung einer Ausschlussfrist für die Nachforderung von Unterlagen erreicht werden. Sofern die Baugenehmigungsbehörde nicht innerhalb von 3 Wochen fehlende Unterlagen nachfordert, tritt eine Vollständigkeitsfiktion ein. Damit soll eine Verzögerung des Verfahrens durch späte Nachforderung vermieden werden. Für Fachbehörden, die sich im Beteiligungsverfahren nicht innerhalb der 3-Wochen-Frist äußern, gilt dies ebenfalls.

Es ist geplant Zertifizierte Windkraftanlagen aus dem Geltungsbereich der LBauO M-V auszunehmen und Mobilfunkmasten nicht mehr als Sonderbauten einzustufen.

Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben sollen zukünftig zugelassen werden. Bisher ist dies als Kann-Vorschrift ausgestaltet.

Bei den Anforderungen an die Barrierefreiheit gibt es noch keinen abgestimmten Vorschlag. Hier befürchtet die Wohnungswirtschaft, dass unnötig am tatsächlichen Bedarf vorbei gebaut wird, sollte es zu weiteren Verschärfungen kommen.

Es soll ein Gebäudetyp E (einfach) eingeführt werden, der lediglich auf die eingeführten technischen Baubestimmungen abstellt und auf weitere DIN-Vorgaben verzichtet.

Die Verbändebeteiligung zur LBauO-Novelle ist im Herbst 2025 geplant.

Zur am Koalitionsbruch gescheiterten BauGB-Novelle führte Herr Säwert aus, dass auch das Bauplanungsrecht den Wohnungsbau vereinfachen will. Wohnungsbau soll beim Einfügungsgebot generell positiv bewertet werden. B-Pläne (sektorale/sachliche Teil-B-Pläne) sollen vereinfacht zugelassen werden. Die Umweltprüfung soll generell im Innenbereich entfallen.

Die Diskussion im Ausschuss zeigte, dass Plan und Wirklichkeit hier häufig auseinanderfallen. B-Pläne dauern sehr lange aus unterschiedlichen Gründen (Gutachten, Politik, Beteiligungsverfahren). Die Baunutzungsverordnung wirkt an einigen Stellen nicht mehr zeitgemäß. In M-V stellt das Landeswaldrecht (Aufwuchs im Innenbereich) regelmäßig ein Hindernis dar. Der seit 2022 zu beobachtende Einbruch beim Wohnungsbau hat allerdings vor allem wirtschaftliche Gründe.



(v.l.n.r.): Lothar Säwert, Abteilungsleiter Bau IM M-V; Jacqueline Malach, Referatsleiterin Bautechnik IM M-V, Grit Adam, LVB Amt Klützer Winkel  
Foto: Reiner Kröger

Zum Thema Umgang mit Batteriespeichern gab es einen Erfahrungsaustausch. Herr Greger berichtete, dass es aktuell viele Anfragen zur Errichtung von großflächigen Batteriespeichern bei den Gemeinden gibt. Und es gibt kaum Erfahrungen zur Brandlast und zu Möglichkeiten der wirtschaftlichen Beteiligung. Herr Fittschen sieht hier noch wenig Anfragen von Anbietern mit echtem Interesse. Derzeit betreibt nur die WEMAG AG einen Batteriespeicher in M-V, ein zweiter ist in Planung. Noch fehlen belastbare Daten zur Finanzierung und Wirtschaftlichkeit solcher Anlagen.

Zur Novelle des Denkmalschutzgesetzes M-V führte Herr Kröger aus, dass es nach erfolgter Verbändebeteiligung jetzt ein aktualisierter Gesetzentwurf in den Landtag M-V eingebracht wurde. Die Kritik aus unserer Stellungnahme wurde leider nicht aufgegriffen. Die Einführung einer landeseinheitlichen Denkmalliste, die zentral gepflegt wird, ist auch im überarbeiteten Gesetzentwurf nicht aufgenommen worden. Es bleibt zu hoffen, dass der Landtag M-V selbst entgegen Gesetzwurfs die Einführung einer zentral geführten landesweiten Denkmalliste beschließt. Die Sachverständigenanhörung im Landtag zu dem Gesetzentwurf findet am 10. Juli 2025 statt.

Zum Vergaberecht gab es zwei aktuelle Themen auf der TO. Zum einen trat die Mindestarbeitsbedingungenverordnung (MinArbV M-V) in Kraft, die den vergaberechtlichen Mindestlohn neu festsetzt und anzuwendende Tarifbestimmungen in einigen Bereichen einführt. Für die kommunalen Auftraggeber ist es nicht nachvollziehbar, wie sie die vorgegebenen Tarifbestimmungen überwachen sollen. Eine Überprüfung von korrekter Eingruppierung der Mitarbeiter auf einer Baustelle scheidet schon mangels erforderlichem Fachpersonal aus. Eine Konnexitätsregelung hatte weder das Tariftreue- und Vergabegesetz M-V noch die Verordnung vorgesehen.

Die zweite Verordnung befindet sich gerade in der Anhörung. Hier geht es um den Entwurf einer Ersten Verordnung zur Änderung der Vergabe- und Mindestarbeitsbedingungen-Verfahrensverordnung M-V. Hier sollen die Wertgrenzen für Direktvergaben angehoben werden (Bauleistungen: von 10.000 € auf 25.000 €, sonstige Leistungen: von 5.000 € auf 15.000 €). Diese Änderung stellt eine erhebliche Erleichterung für die Praxis dar. Es bleibt festzuhalten, dass das Vergaberecht den aktuellen Herausforderungen nicht gewachsen ist. Wir brauchen unterhalb der EU-Schwellenwerte dringend eine Rückführung ins reine Haushaltsvergaberecht oder eine Aussetzung für die nächsten Jahre.

Diskutiert wurden auch die Novelle des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetz und die Wärmeplanungsverordnung.

Herr Fittschen wies auf die wegbrechenden Einnahmen zur Finanzierung der kommunalen Aufgaben hin. Es ist deutlich sichtbar, dass das gesamte Bundesgebiet betroffen ist und es sich um einen strukturellen Einnahmeverfall handelt. Die Frage nach der Finanzierung der kommunalen Infrastruktur wird dadurch an Brisanz zunehmen. Der StGT M-V wird hierzu in den nächsten Monaten eine Kampagne durchführen.



(v.l.n.r.): Christian Greger (Wittenburg), Dietmar Schmidt (Demmin), Carsten Bast (Amt Krakow am See)  
Foto: Reiner Kröger

Die nächste Ausschusssitzung findet am 30. September 2025 in Neverin statt.

(StGT M-V 07/2025)

Schlagworte: Bauausschuss