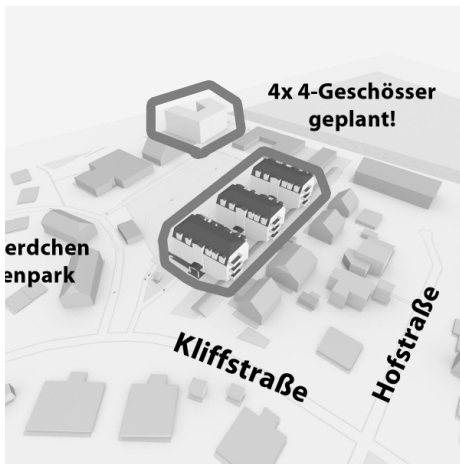




3 +1 Hochhäuser im Ostseebad Nienhagen

Seit Jahren versucht Investor André Tessenow, auf dem Seepferdchen-Parkplatz Mehrfamilienhäuser zu errichten – in einer Dimension, die das Ortsbild Nienhagens grundlegend verändern würde. Bislang scheiterte das Projekt daran, dass der Investor einen Städtebaulichen Vertrag ablehnte, der Ferienvermietung ausschließt. Nun soll der »Bau-Turbo« den Weg freimachen – mit dem Argument der »Wohnungsnot«.

Aber stimmt das? Was steckt hinter dem »Bau-Turbo«, den Zahlen – und den Versprechen?

Der »Bau-Turbo« – ein Werkzeug mit engen Grenzen

Das Wohnungsbaubeschleunigungsgesetz – kurz »Bau-Turbo« – klingt nach einer einfachen Lösung: Gemeinden dürfen damit bestehende Bebauungspläne außer Kraft setzen, Umweltprüfungen überspringen und ohne Bürgerbeteiligung bauen lassen. Was vorher verboten war, wäre plötzlich erlaubt.

Klingt drastisch – und das ist es auch. Deshalb hat Bundesbauministerin Hubertz dem Gesetz klare Grenzen mitgegeben: Es soll ausschließlich in Städten und Landkreisen mit nachweislich angespanntem Wohnungsmarkt gelten. Luxuswohnungen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Quote für Sozialwohnungen ist Pflicht. Und: Ferienwohnungen und Airbnb sind verboten.

Die entscheidende Frage lautet also: Ist Nienhagen ein Ort mit angespanntem Wohnungsmarkt – bei gleichzeitig zahlreichen Ferienwohnungen?

Wohnungsnot – oder Ferienwohnungsmarkt?

Ein kurzer Blick in die Geschichte hilft. Nach der Wende gab es tatsächlich einen echten Wohnungsnotstand. Die Bundesregierung lockte damals Investoren aus dem Westen mit Sonderabschreibungen, um im Osten Wohnungen zu bauen.

Auch Nienhagen erlebte damals einen starken Zuzug – vor allem aus Rostock. Um den Bedarf zu decken, entstand zwischen 1994 und 1999 östlich der Strandstraße ein neues Wohngebiet: der B-Plan Nr. 1, die sogenannte »Weiße Stadt«. Die Baugenehmigungen wurden ausschließlich für Dauerwohnen erteilt.

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist ohne genehmigte Nutzungsänderung gemäß BauNVO nicht zulässig – und genau diese Nutzungsänderung ist im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 rechtlich ausgeschlossen. Das hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 02.12.2025 ausdrücklich bestätigt.

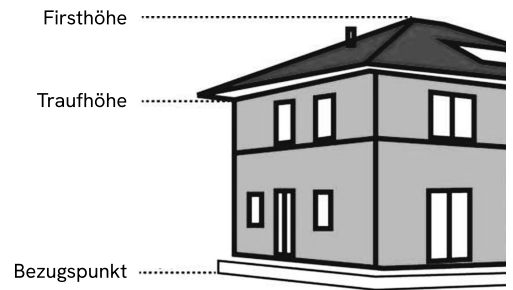
Die aktuelle Situation im Ostseebad Nienhagen

Trotz dieser klaren Rechtslage werden zahlreiche Wohnungen als Ferienunterkünfte vermietet. Dieser Wohnraum fehlt damit denjenigen, die fest in Nienhagen leben und arbeiten möchten. Es geht hier also nicht um ein Wohnungsmarktproblem.

Wohnraum ist für uns alle ein wertvolles Gut. Deshalb lohnt es sich, die Gemeinde im Kampf gegen die Wohnungsnot zu unterstützen – wer einen konkreten Hinweis hat, kann sich jederzeit an die Untere Bauaufsichtsbehörde wenden.

Nur durch diesen gemeinsamen Einsatz kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Wohnungen wieder für diejenigen zur Verfügung stehen, die wirklich dauerhaft in unserem Ort wohnen möchten.

Die Hochhäuser – größer als versprochen. Der Investor hat dem Bauausschuss versichert, die neuen Gebäude würden sich ins Ortsbild einfügen – nicht höher als das bestehende Bürogebäude am Rand des Parkplatzes. Als Beweis nannte er zwei Zahlen: Firsthöhe Bürogebäude 10,85 m, Traufhöhe Neubauten 9,15 m. Klingt überzeugend – ist aber ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen.



First- und Traufhöhe sind nicht dasselbe

Die Traufhöhe bei einem Mansarddach ist ungefähr die Höhe der Dachrinne. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Wer im Bauwesen tätig ist, kennt diesen Unterschied. Wer trotzdem beide Werte als Vergleich nebeneinanderstellt, präsentiert gezielt das Maximum des einen neben dem Minimum des anderen. Das Ergebnis klingt beruhigend – und ist so gewählt.

Wie hoch werden die Gebäude wirklich? Ein Blick in die geltenden Bauvorschriften reicht, um das nachzurechnen. Vier Stockwerke mit je mindestens 2,80 m Geschosshöhe, ein Satteldach obendrauf, ein kleiner Ausgleich für das abschüssige Gelände – das ergibt rund **13 Meter**. Und noch eine Zahl verdient Aufmerksamkeit: Das Bürogebäude, das als beruhigender Maßstab dienen sollte, misst laut amtlichen Geodaten auf geoportal-mv.de nur **9,975 Meter** – nicht die behaupteten 10,85 m. Die Mehrfamilienhäuser der »Weißen Stadt« daneben kommen im Schnitt auf **11 Meter**. Beide Vergleichszahlen waren falsch.

Was als harmonische Ergänzung des Ortsbilds gezeigt wurde, zeichnet die maßstabsgerechte Korrektur nach dem tatsächlichen Grundrissplan deutlich anders.



Version vom Investor – die Neubauten wirken im Modell unauffällig klein.

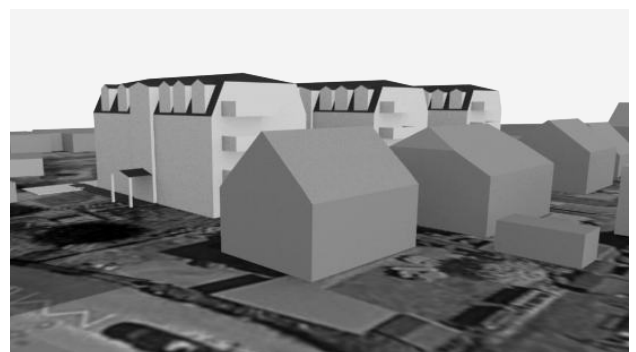


Maßstabsgerechte Größenkorrektur nach dem tatsächlichen Grundrissplan.

Was die Bauvorschriften tatsächlich ergeben:

11,20 m	4 Stockwerke × 2,80 m
+ 1,50 m	Dach (22° Neigung)
+ 0,30 m	Geländeausgleich
= 13,00 m	Firsthöhe

2,80 m pro Geschoss = 2,50 m Raumhöhe + 0,40 m Decke; laut Landesbauordnung MV (§ 47 Aufenthaltsräume), DIN-Normen, Gebäudeenergiegesetz (GEG)



Die Neubauten überragen mit 13 m Firsthöhe alle anderen Gebäude in der Umgebung.

Was jetzt zählt

Nienhagen ist ein kleiner Ort mit einem klaren Charakter. Was hier gebaut wird, bleibt für Jahrzehnte. Deshalb lohnt es sich, genau hinzuschauen: Was wird versprochen? Was steht im Gesetz? Und was ergibt die baufachliche Prüfung?

Die Antworten auf diese drei Fragen sprechen für sich.



Der geplante Neubau direkt an der Grundstücksgrenze – Blick vom Nachbarhaus.