

# FAQ zum Bau-Turbo

## Praxisfragen aus Mecklenburg-Vorpommern

Stand: 22. April 2026

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, der sog. Bau-Turbo, in Kraft getreten.

Diese FAQ greifen wichtige Fragestellungen der Kommunalverwaltungen Mecklenburg-Vorpommerns auf und sollen, vorbehaltlich späterer Rechtsprechung, Orientierung für den Vollzug der Bau-Turbo-Vorschriften geben.

Es ist vorgesehen, die FAQ fortlaufend zu aktualisieren und zu ergänzen. Sie haben Fragen, die durch die FAQ nicht beantwortet werden? Dann wenden Sie sich gerne an das Ministerium für Inneres und Bau M-V unter [bauturbo@im.mv-regierung.de](mailto:bauturbo@im.mv-regierung.de).

Weitere Informationen zum Bau-Turbo erhalten Sie in den FAQ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, abrufbar unter <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html>.

Daneben wird in Kürze ein Landeseinführungserlass des Ministeriums für Inneres und Bau M-V herausgegeben. Der Erlass sowie diese FAQ werden auf der Website des Ministeriums für Inneres und Bau M-V bereitgestellt: [Bau-Turbo - Regierungsportal M-V](#).

## **Teil 1 – Bauplanungsrecht**

1. Ist ein Vorhaben mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn für das Gebiet, auf dem das Wohngebäude errichtet werden soll, keine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist?

### **Antwort:**

Abweichende Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen einem Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht entgegen.

Die Gemeinde kann bei ihrer Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB den Flächennutzungsplan als Orientierungshilfe mit heranziehen. Sie ist jedoch nicht an die darin getroffenen Darstellungen gebunden.

2. Muss für die Anwendung des Bau-Turbo der konkrete Bedarf der jeweiligen Gemeinde an zusätzlichem Wohnraum geprüft werden?

### **Antwort:**

Bei der Anwendung des § 246e BauGB ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Die jeweilige Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorschriften muss geeignet, erforderlich und angemessen sein, um den Zweck des Bau-Turbos, den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen, zu erreichen. Dabei ist aufgrund der gesetzgeberischen Wertung nicht allein auf die Lage und den Wohnraumbedarf in der jeweiligen Gemeinde abzustellen. Es genügt, dass das Vorhaben diesem Zweck insgesamt dient. Ein entsprechender Wohnraumbedarf in der Gemeinde unterstreicht die Notwendigkeit.

3. Kann über den Bau-Turbo ein Vorhaben realisiert werden, das einem Ziel der Raumordnung widerspricht?

### **Antwort:**

Bei der Prüfung der öffentlichen Belange sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen, d. h. die Wohnungsbauvorhaben sollten den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht widersprechen. Zunächst ist zu prüfen, ob das Wohnungsbauvorhaben überhaupt raumbedeutsam ist. Ist dies der Fall, ist ein Ziel der Raumordnung nur dann beachtlich, wenn dieses so verdichtet ist, dass das Wohnungsbauvorhaben das Erreichen des Ziels unmöglich machen würde. Im Übrigen sind die Ziele der Raumordnung lediglich zu berücksichtigen und es kann davon abgewichen werden.

4. Ist der Bau-Turbo auch anwendbar, wenn sich durch das Vorhaben eine Splittersiedlung verfestigen würde?

### **Antwort:**

Ja, allerdings erfordert der Bau-Turbo (§ 246e BauGB) für seine Anwendung im Außenbereich, dass das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit einem Bebauungsplangebiet (§ 30 Abs. 1 oder 2 BauGB) oder dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) steht. Liegen diese Voraussetzungen vor, kann das Vorhaben auch dann umgesetzt werden, wenn es nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften unzulässig wäre, weil beispielsweise die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

Soll das Vorhaben in einer bestehenden Splittersiedlung ohne Anschluss an ein Bebauungsplangebiet oder den unbeplanten Innenbereich verwirklicht werden, so ist dies mit dem Bau-Turbo nicht möglich (§ 246e Abs. 3 BauGB).

5. Wann steht ein Vorhaben im Außenbereich „im räumlichen Zusammenhang“ mit Bebauungsplangebiet oder Flächen des unbeplanten Innenbereichs (§ 246 Abs. 3 BauGB)? Verschiebt sich der Beurteilungsrahmen mit jedem neu errichteten Gebäude?

**Antwort:**

Dies kann nur im konkreten Einzelfall entschieden werden. Die Zulassung von Abweichungen für Vorhaben an den Siedlungsrändern ist möglich, wenn sich diese entweder unmittelbar an den Siedlungs- oder Planbereich i. S. d. § 30 oder § 34 BauGB anschließen oder aber trotz eines gewissen Abstandes noch als organische Entwicklung darstellen. Das Vorhaben muss von den vorhandenen Erschließungsanlagen und infrastruktureller Anbindung profitieren können. Jedenfalls ist laut Gesetzesbegründung bei einem Abstand von mehr als 100 m zum bestehenden Siedlungsbereich dieser Zusammenhang nicht mehr gegeben.

Ob durch die zusätzliche Bebauung, die unter Anwendung des § 246e BauGB ermöglicht wird, der Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB erweitert und somit die Grenze verschoben wird, bis zu der ein räumlicher Zusammenhang besteht, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden. Da auch bei Anwendung des § 246e BauGB für jedes Vorhaben die Erschließung gesichert sein muss, ist nicht davon auszugehen, dass eine unbegrenzte Bebauung in den Außenbereich hinein erfolgen wird.

6. Muss bei Anwendung des Bau-Turbo im Außenbereich (§ 246e Abs. 3 BauGB) ein Bebauungsplangebiet bereits (vollständig) bebaut sein oder kann sich ein Vorhaben auch an ein unbebautes Bebauungsplangebiet anschließen?

**Antwort:**

Nach dem Gesetzeswortlaut muss das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit „Flächen“ stehen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Somit kann sich ein Vorhaben bei Anwendung des § 246e BauGB auch an ein Bebauungsplangebiet anschließen, das noch nicht oder noch nicht vollständig bebaut ist. Allerdings muss für das Vorhaben die Erschließung gesichert sein.

7. Wer nimmt die überschlägige Prüfung der voraussichtlich zusätzlich erheblichen Umweltauswirkungen (§ 31 Abs. 3, § 246e Abs. 1 BauGB) vor? Welche Unterlagen sind dazu vom Bauherrn vorzulegen?

**Antwort:**

Zuständig für die überschlägige Prüfung der zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist die Bauaufsichtsbehörde, die sich für die Beurteilung wie im „üblichen“ bauaufsichtlichen Verfahren der Umweltfachbehörden bedient.

Die vorzulegenden Unterlagen ergeben sich aus den Umständen des Einzelfalls und sollten durch die Umweltbehörden benannt und ggf. nachgefordert werden. In Betracht kommen z. B. Angaben zur Flächeninanspruchnahme/Versiegelung und zu geplanten Ausgleichs- oder Begrünungsmaßnahmen, Hinweise auf die Nähe zu Schutzgebieten, Biotopen, Gewässern

oder Überschwemmungsgebieten, sonstige Fachgutachten (z. B. zu Lärm, Artenschutz, Boden/Altlasten).

Für die überschlägige Prüfung der zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen kann zudem auf die Anlage 2 zum BauGB bzw. die Anlage 3 zum UVPG zurückgegriffen werden.

8. Kann nach § 246e BauGB von örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden, wenn diese gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V in einem Bebauungsplan oder einer anderen Satzung nach dem BauGB erlassen worden sind?

**Antwort:**

Ja, durch § 246e BauGB kann von den Vorschriften des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden. Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Von dieser Ermächtigung hat Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften Gebrauch gemacht (§ 86 Abs. 3 LBauO M-V). Somit kann in Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 246e BauGB auch von Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften in Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen abgewichen werden, sofern die Gemeinde der Abweichung zustimmt.

9. Kann der Bau-Turbo auch bei alten Bebauungsplänen angewendet werden?

**Antwort:**

Das Alter der Bebauungspläne spielt bei der Anwendung der § 31 Abs. 3 und § 246e BauGB keine Rolle.

10. Wie ist bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB die Formulierung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ auszulegen? Entfällt damit das Erfordernis des atypischen Sonderfalls und ist es zulässig, dass ggf. einzelne Festsetzungen in Bebauungsplänen funktionslos werden?

**Antwort:**

Mehrere vergleichbare Fälle liegen vor, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage ergeben. Dazu wird prognostisch geprüft, ob voraussichtlich in mehreren vergleichbaren (potenziellen) Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen und künftig in eben solchen vergleichbaren Fällen ebenfalls befreit wird. Die Befreiung betrifft das einzelne, anlassgebende Vorhaben und verhilft allein ihm insoweit zur planungsrechtlichen Zulässigkeit. Sie bedeutet (noch) keine Befreiungsentscheidung für etwaige spätere vergleichbare Fälle.

Nach der Gesetzesbegründung wird der Geltungsanspruch einzelner Festsetzungen relativiert, wenn von diesen voraussichtlich in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen wird. Damit kann die Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen Folge einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB sein. Sofern es durch die Funktionslosigkeit zu städtebaulichen Konflikten im Hinblick auf andere Grundstücke kommt, die planerisch gelöst werden müssten, würde dies gegen eine Befreiung sprechen. Ob Festsetzungen eines Bebauungsplans tatsächlich funktionslos geworden sind, kann allein durch gerichtliche Entscheidung festgestellt werden.

11. Ist § 31 Abs. 3 auch anwendbar, wenn erheblich von Festsetzungen einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) abgewichen werden soll?

**Antwort:**

Ja. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist für Ergänzungssatzungen § 31 BauGB entsprechend anzuwenden.

12. Sind die Vorschriften des Bau-Turbo auch für Wohnraumerweiterungen, bei denen keine zusätzliche Wohnung geschaffen wird, anwendbar (beispielsweise für einen Anbau an ein Einfamilienhaus)?

**Antwort:**

Nach dem Gesetzeswortlaut müssen für die Anwendung des § 34 Abs. 3a und § 246e BauGB im Fall der Erweiterung von Gebäuden neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht werden. Ein Anbau an ein Einfamilienhaus, mit dem lediglich der bestehende Wohnraum vergrößert wird, erfüllt dieses Tatbestandsmerkmal nicht.

§ 31 Abs. 3 BauGB enthält dagegen keine tatbestandlichen Einschränkungen, so dass im Wege der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans auch reine Wohnraumvergrößerungen zugelassen werden könnten.

13. Kann nach § 34 Abs. 3b BauGB von den Einfügekriterien abgewichen werden, ohne dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird? (Beispiele: Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen anstelle der sonst vorhandenen eingeschossigen Bebauung; Errichtung eines giebelständigen Wohngebäudes anstelle sonst vorhandener traufständiger Gebäude)

**Antwort:**

Ja, § 34 Abs. 3b BauGB setzt nicht voraus, dass durch das Vorhaben zusätzlicher Wohnraum im Vergleich zu einer sich einfügenden Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB geschaffen wird. Die Gemeinde entscheidet über ihre Zustimmung nach § 36a BauGB, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

14. Ist mit dem Bau-Turbo eine Wohnbebauung in Gewerbegebieten möglich (z. B. Mitarbeiterwohnungen)?

**Antwort:**

Ja, dies ist grundsätzlich möglich. Jedoch ist zu beachten, dass im Gewerbegebiet regelmäßig erhöhte Immissionen zulässig sind, die im Bebauungsplan festgesetzt sind oder sich aus der TA Lärm ergeben. Ob eine Wohnbebauung mit den öffentlichen Belangen, hier insbesondere mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie mit den Belangen der Wirtschaft einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen, vereinbar wäre, bedarf einer Prüfung im jeweiligen Einzelfall. Die Gemeinde hat im Zuge ihrer Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB zu würdigen, ob die Nutzung freier Gewerbeflächen für Wohnbebauung ihren städtebaulichen Vorstellungen entspricht.

15. Was versteht man unter der Würdigung nachbarlicher Interessen in der Praxis und wie wird diese in der Entscheidungsfindung berücksichtigt?

**Antwort:**

Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind. Bei einem Bebauungsplan ist unerheblich, ob die Festsetzungen, von denen abgewichen werden soll, Nachbarschutz vermitteln; auch Festsetzungen, die sich in tatsächlicher Hinsicht als für Nachbarn vorteilhaft erweisen, kommen insoweit in Betracht.

Die Pflicht zur Würdigung nachbarlicher Interessen bedeutet nicht, dass jede Betroffenheit von Nachbarbelangen die Abweichung hindert. Die bloße Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen schließt eine Abweichung nicht automatisch aus.

16. Tritt das Rücksichtnahmegebot komplett zurück, weil dem Zweck der Schaffung zusätzlichen Wohnraums besonderes Gewicht beizumessen ist?

**Antwort:**

Bei der Prüfung der Abweichung müssen nachbarliche Interessen gewürdigt werden. Ob durch die Abweichung ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegen würde, ist dabei im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

17. Kann ein Wohnhaus, das in zweiter Reihe im Rahmen von Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB oder Abweichungen nach § 34 Abs. 3b BauGB errichtet werden soll, bereits aufgrund seiner Lage im Einzelfall gegen das bauplanungsrechtliche nachbarschützende Rücksichtnahmegebot verstoßen? (Mögliche Gründe: Garten als Ruhezone, Einsichtnahmemöglichkeit)

**Antwort:**

Dies ist nach den Umständen im Einzelfall nicht ausgeschlossen, dürfte aber nicht der Regelfall sein.

18. Wie kann sich die Gemeinde dagegen schützen, dass ihr durch die Herstellung neuer Erschließungsanlagen zusätzliche Kosten entstehen?

Der Bau-Turbo setzt als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung voraus, dass die Erschließung gesichert ist. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung nach § 36a BauGB an die Bedingung knüpfen, dass der Bauherr die fehlenden Erschließungsanlagen auf eigene Kosten herstellt oder auf Kosten des Bauherren hergestellt werden. Die Gemeinde kann und sollte hierzu ergänzend einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren schließen.

## **Teil 2 – Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB**

19. Ist in allen Fällen die Zustimmung über die Gemeindevertretung herbeizuführen oder lässt das Kommunalrecht auch die Befassung durch andere Gremien wie den Fachausschuss oder Bürgermeister für eine Zustimmung der Gemeinde zu?

**Antwort:**

Für die Zustimmung nach § 36a 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).

20. Inwieweit muss die Versagung der Zustimmung begründet werden?

**Antwort:**

Die Gemeinde erteilt ihre Zustimmung, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt. Ist dies nicht der Fall, kann die Gemeinde ihre Zustimmung verweigern. Die Versagung der Zustimmung nach § 36a BauGB muss nach dem Gesetzeswortlaut nicht begründet werden. Eine nachvollziehbare Begründung ist dennoch zu empfehlen, damit sich die Gemeinde für zukünftige Vorhaben daran orientieren kann und zudem aufzeigt, dass sie keine willkürlichen Entscheidungen trifft. Auch für den Fall eines Klageverfahrens gegen einen aufgrund der versagten Zustimmung abgelehnten Bauantrag können die Gründe, die zu einer Versagung der Zustimmung geführt haben, vorgehalten werden. Die Gründe müssen nicht gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde kommuniziert werden. Eine Protokollierung dürfte genügen.

21. Hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Abs. 2 BauGB ergeben sich folgende Fragen: Wer ist die betroffene Öffentlichkeit? Wie ist sie zu beteiligen? Wie lang sollte die Beteiligungsfrist sein?

**Antwort:**

Zur „betroffenen“ Öffentlichkeit gehören natürliche und juristische Personen, deren Belange durch das Vorhaben berührt sein können, insbesondere Eigentümer, Mieter oder sonst Verfügungsberechtigte der benachbarten Grundstücke. Bei der Bestimmung des Adressatenkreises der betroffenen Öffentlichkeit kann auch auf etwaige Erfahrungswerte aus der Anwendung der § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB zurückgegriffen werden.

Wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt, ist der betroffenen Öffentlichkeit für maximal einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Frist sollte in Anlehnung an die Rechtsprechung zu § 4a Abs. 3 BauGB zwei Wochen nicht unterschreiten. Wie die Öffentlichkeitsbeteiligung konkret erfolgt, bleibt der Gemeinde überlassen. Es gibt keine strengen Kriterien wie bei der Offenlage von Bauleitplänen nach § 3 Abs. 2 BauGB. In Betracht kommt in erster Linie eine Offenlegung des Bauantrags, ggf. kombiniert mit einer Informationsveranstaltung. Eine reine Erörterung des Vorhabens ist nicht

ausreichend. Vielmehr müssen Stellungnahmen abgegeben werden können, die die Gemeinde würdigt. Eine formelle „Abwägung“ der Stellungnahmen findet aber nicht statt.

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) durch die Gemeinde ist in § 36a BauGB nicht vorgesehen. Der Gemeinde steht es jedoch frei, zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung auch eine TöB-Beteiligung durchzuführen, wenn sie es im konkreten Fall für erforderlich halten sollte. Eine freiwillige TöB-Beteiligung führt dabei zu keiner weiteren Verlängerung der Frist zur Entscheidung über die Zustimmung.

22. Wie wird bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB den Anforderungen des Datenschutzes Rechnung getragen?

**Antwort:**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Vorschriften der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten. Sofern keine Einwilligungen des Bauherren und Entwurfsverfassers zur Veröffentlichung ihrer personenbezogenen Daten vorliegen, sind die entsprechenden Daten im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung zu anonymisieren.

23. Ist die Zustimmung der Stadt- oder Gemeindevertretung immer entscheidend, auch wenn dem Vorhaben andere öffentliche Belange entgegenstehen?

**Antwort:**

Nein, eine erteilte Zustimmung der Gemeinde führt nicht zur Zulässigkeit des Vorhabens, wenn dem Vorhaben einzelne, im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften z. B. des Wasser-, Wald-, Denkmal- oder Naturschutzrechtes entgegenstehen.

24. Kann die Gemeinde im Rahmen des Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB ihre Zustimmung an Maßgaben knüpfen, etwa an Vorgaben zur Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen oder Klimaanpassungsmaßnahmen?

**Antwort:**

Die Gemeinde kann ihre Zustimmung gemäß § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB unter der Bedingung erteilen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, die auch im Rahmen einer Bauleitplanung beispielsweise durch Festsetzungen verlangt werden könnten. Dazu gehört beispielsweise auch die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Neubauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB) oder zu Maßnahmen der Klimaanpassung. Jedoch ist zu beachten, dass sich dadurch das beantragte Bauvorhaben wesentlich ändern kann.

25. Wenn die Gemeinde ihre Zustimmung nach § 36a BauGB unter Bedingungen erteilt: Durch wen werden die Bedingungen durchgesetzt?

**Antwort:**

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Zustimmung grundsätzlich die Möglichkeit, zusätzliche städtebauliche Anforderungen in Form von Bedingungen an ein Vorhaben zu stellen. Bedingungen der Gemeinde werden nicht als Nebenbestimmung Bestandteil der Baugenehmigung. Vielmehr muss die Gemeinde hierzu – vor Erteilung der Zustimmung –

selbst eine vertragliche Vereinbarung mit dem Bauherren schließen. Die Einhaltung der Vereinbarung kann durch vereinbarte Sicherungsmaßnahmen, insbesondere durch Vertragsstrafen, von der Gemeinde durchgesetzt werden. Die Überwachung der Einhaltung der Vereinbarung liegt bei der Gemeinde, die den Vertrag abschließt.

Es wird empfohlen, dass der Bauherr sich so früh wie möglich mit der Gemeinde in Verbindung setzt, um die eigenen Vorstellungen in Einklang mit denen der Gemeinde zu bringen.

### **Teil 3 – Baugenehmigungsverfahren**

26. Wie ist mit der Diskrepanz zwischen den Fristen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO M-V (3 Monate) und den Fristen nach § 36a BauGB (3 Monate, bei Öffentlichkeitsbeteiligung max. 4 Monate) umzugehen?

**Antwort:**

Die Bauaufsichtsbehörde kann von der einmonatigen Verlängerungsmöglichkeit nach § 63 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V Gebrauch machen. Darüber hinaus könnte der Bauherr auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten, sofern ohne Zustimmung der Gemeinde eine Ablehnung des Vorhabens droht.

27. Durch wen werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt – durch die Gemeinde oder durch die Bauaufsichtsbehörde?

**Antwort:**

Nach § 69 Abs. 1 LBauO M-V hört die untere Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren die Gemeinde und diejenigen Stellen (Träger öffentlicher Belange), deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann. Dies gilt auch für die Anwendungsfälle des Bau-Turbo. Unterbleibt dies, erweist sich die Baugenehmigung ggf. als rechtswidrig.

Die Frage, welche Stellen neben der Gemeinde im Rahmen des Bau-Turbo zu beteiligen sind, hängt, wie in jedem Genehmigungsverfahren, vom Einzelfall und der Verfahrensart ab.

28. Muss bei fehlender Öffentlichkeitsbeteiligung der Gemeinde nach § 36a Abs. 2 BauGB eine Information der Nachbarn oder sonstigen Betroffenen durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen?

**Antwort:**

Die Frage der Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Zustimmung nach § 36a BauGB hängt nicht mit der Nachbarbeteiligung/öffentlichen Bekanntmachung nach § 70 LBauO M-V zusammen. § 70 LBauO M-V ist anzuwenden, wenn die Voraussetzungen vorliegen, unabhängig davon, ob sich eine Gemeinde für oder gegen die Öffentlichkeitsbeteiligung entscheidet.