



Der Bau-Turbo – Wohnraum schneller und unbürokratischer errichten

Schwerin, 13.04.2026

Was ist der Bau-Turbo?

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

- in Kraft seit dem 30. Oktober 2025

§ 246e Baugesetzbuch (BauGB)

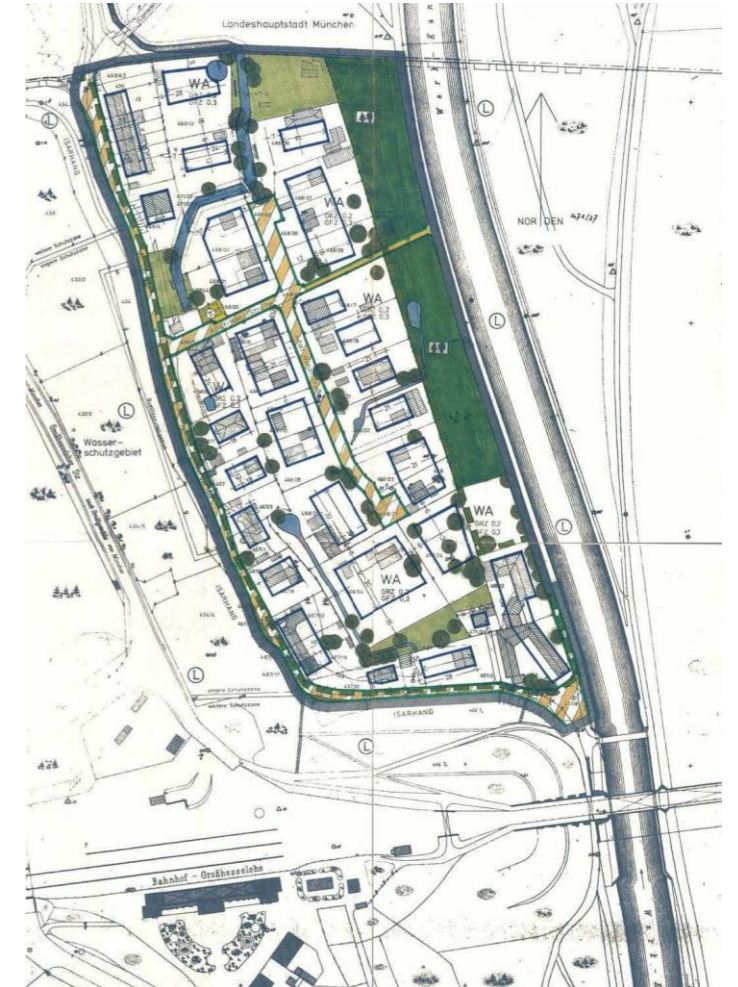
- befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Experimentierklausel“)
- Bei Bauvorhaben zum Zwecke des Wohnungsbaus kann von Vorschriften des BauGB, der Baunutzungsverordnung und von Bebauungsplänen und anderen städtebaulichen Satzungen **abgewichen** werden.
- **Zustimmung der Gemeinde** ist erforderlich
- anwendbar **bis Ende 2030**
- keine Abweichung von Vorschriften außerhalb des Bauplanungsrechts möglich, bspw. Bauordnungsrecht (z. B. Abstandsflächen), Naturschutzrecht

In welchen Fällen kann der Bau-Turbo Anwendung finden? (1/5)

- Für **Wohnungsbauvorhaben**, bei denen bislang aufgrund bauplanungsrechtlicher Vorschriften ein Bebauungsplan erforderlich war.
- Mit dem Bau-Turbo genügt ein **Baugenehmigungsverfahren**. Ein Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

Wichtig:

Ein Bebauungsplan kann insbesondere bei größeren Vorhaben weiterhin aufgestellt werden, wenn die Gemeinde dies zum Zwecke der umfassenden Erhebung und Abwägung aller Belange für zweckmäßiger erachtet. Es besteht kein Anspruch der Bauherren auf Anwendung des Bau-Turbos.



In welchen Fällen kann der Bau-Turbo Anwendung finden? (2/5)

➤ **Wohnungsbauvorhaben** sind:

- ✓ Errichtung eines/mehrerer Wohnhäuser (egal ob Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser), ggf. mit untergeordneter anderer Nutzung
- ✓ Erweiterung oder Umbau von Gebäuden zur Schaffung neuer Wohnungen oder zur Wiedernutzbarmachung von vorhandenem Wohnraum
- ✓ Umnutzung von Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum



In welchen Fällen kann der Bau-Turbo Anwendung finden? (3/5)

- Die Begriffe „Wohnraum“ und „Wohnungen“ erfassen auch:
 - ✓ Zweitwohnungen
 - ✓ Studierenden-/Azubi-Wohnheime
- Ferienwohnungen können mit dem Bau-Turbo nicht errichtet werden.



In welchen Fällen kann der Bau-Turbo Anwendung finden? (4/5)

➤ Errichtung gemischt genutztes Gebäude:

- Für die Anwendung des Bau-Turbo muss es sich um die Errichtung eines „Wohnzwecken dienenden Gebäudes“ handeln. Die Wohnnutzung im Gebäude muss (deutlich) überwiegen. Andere Nutzungen in dem Gebäude dürfen nur untergeordnet sein und die primäre Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, z. B. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Andere Nutzungen beurteilen sich nach den allgemeinen Vorschriften des Bauplanungsrechts oder nach § 246e Abs. 5 BauGB (wohnbegleitende Infrastruktur).

➤ Gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Nicht-Wohngebäuden:

- Die Wohngebäude können über den Bau-Turbo errichtet werden, während für die Nicht-Wohngebäude die allgemeinen Vorschriften des Bauplanungsrechts Anwendung finden, sofern nicht § 246e Abs. 5 BauGB (wohnbegleitende Infrastruktur) greift. Sind die Nicht-Wohngebäude danach bauplanungsrechtlich nicht zulässig, muss für diese ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ob dieser Bebauungsplan dann – im Sinne einer Gesamtplanung – gleich das gesamte Quartier einschließlich der Wohngebäude umfasst, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab und ist zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmen.

In welchen Fällen kann der Bau-Turbo Anwendung finden? (5/5)

Zusätzlicher Anwendungsfall:

Wohnbegleitende Infrastruktur für die Bewohner/innen der mit dem Bau-Turbo errichteten Wohngebäude, zum Beispiel:

- ✓ Läden für den täglichen Bedarf der Bewohner/innen
- ✓ Kitas für die Kinder der Bewohner/innen

Dies kommt im Wesentlichen bei größeren Wohnungsbauvorhaben in Betracht.



Was gilt bei Vorhaben im Außenbereich? (1/2)

- Bei Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich kann der Bau-Turbo nur dann angewendet werden, wenn sie im räumlichen Zusammenhang mit Bebauungsplangebietem oder dem unbeplanten Innenbereich entstehen, d. h. **im Anschluss an eine bestehende Siedlung.**
- Das Vorhaben soll eine Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen und von dessen **Erschließungsanlagen** und Infrastruktur profitieren.



Was gilt bei Vorhaben im Außenbereich? (2/2)

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen finden vollumfänglich Anwendung.
- Es ist überschlägig zu prüfen, ob das Vorhaben voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

Wenn ja:

Erstellung einer Strategischen Umweltprüfung
bzw. bei sehr großen Vorhaben einer Vorprüfung oder
Umweltverträglichkeitsprüfung



Was wird durch den Bau-Turbo ganz konkret möglich? (1/3)

im Außenbereich im Anschluss an eine bestehende Siedlung:

- ✓ Ergänzungsbebauung am Dorfrand
 - ✓ Lückenbebauung
 - ✓ Zweite-Reihe-Bebauung
 - ✓ Umnutzung bestehender Gebäude
- (Aufzählung nicht abschließend)



Was wird durch den Bau-Turbo ganz konkret möglich? (2/3)

im unbeplanten Innenbereich:

- ✓ Aufstockungen und Anbauten
- ✓ Nachverdichtungen durch Zweite-Reihe-Bebauung oder Bebauung in Innenhöfen

durch Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in den Bebauungszusammenhang



Was wird durch den Bau-Turbo ganz konkret möglich? (3/3)

im Bebauungsplan-Gebiet:

- ✓ Aufstockungen und Anbauten
- ✓ Zweite-Reihe-Bebauung
- ✓ Errichtung von Wohngebäuden im Gewerbegebiet, wenn keine schädlichen Immissionen vorhanden sind

(Aufzählung nicht abschließend)

durch umfangreiche Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung berühren



Welche sonstigen Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Vorhaben muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den **öffentlichen Belangen** vereinbar sein.
 - z. B. gesunde Wohnverhältnisse, Belange der Wirtschaft, Umweltschutz, Landschaftsbild (vgl. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB)
- gesicherte **Erschließung**
- **Zustimmung der Gemeinde**
(Ausnahme: Bei Aufstockungen und Anbauten im Innenbereich nur Einvernehmen.)

Wichtig:

Diese Voraussetzungen prüft die untere Bauaufsichtsbehörden zusammen mit anderen Behörden, nicht die Gemeinde.



Wie läuft das Verfahren beim Bau-Turbo ab? (1/2)

1. Der Bauherr stellt einen Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.
2. Die untere Bauaufsichtsbehörde prüft – wie gewohnt – den Bauantrag und zusätzlich, ob die Voraussetzungen für den Bau-Turbo vorliegen.
3. Die untere Bauaufsichtsbehörde ersucht die Gemeinde um Zustimmung zum Vorhaben.
4. Die Gemeinde hat drei Monate Zeit, um die Zustimmung zu erteilen oder zu verweigern (bei Öffentlichkeitsbeteiligung maximal vier Monate);
bei Nichtreaktion innerhalb der Frist gilt die Zustimmung als erteilt.
5. Bei Zustimmung der Gemeinde und Vorliegen aller anderen Voraussetzungen erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung.
6. Bei Versagung der Zustimmung wird der Bauantrag abgelehnt.

Wie läuft das Verfahren beim Bau-Turbo ab? (2/2)

Empfehlung für effiziente Verfahren:

- ✓ Der Bauherr sollte sich in Fällen des Bau-Turbos stets im Vorfeld mit der Gemeinde in Verbindung setzen.
- ✓ Dabei ist zu klären, ob das Vorhaben den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entspricht und wie es realisiert werden könnte.



Was ist bei der Zustimmung zu beachten? (1/5)

- Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
„Ist das Vorhaben, so wie es geplant wird, städtebaulich gewollt?“
- Die Gemeinde hat weite Gestaltungsfreiheit, ob sie Ihre Zustimmung erteilt (Planungshoheit).
- Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist bei der Entscheidung zu beachten. Unterschiedliche Entscheidungen zu an sich identischen Vorhaben sind (nur) aus städtebaulichen Gründen möglich. Sie dürfen nicht willkürlich erfolgen.
- Bauherren haben keinen Anspruch auf Zustimmung.



Was ist bei der Zustimmung zu beachten? (2/5)

- Die Gemeinde kann vor Entscheidung über die Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung (maximal einen Monat) durchführen.
- Eine Öffentlichkeitsbeteiligung bietet sich insbesondere bei größeren oder umstrittenen Vorhaben an.
- Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dies kann vor allem durch Offenlegung des Bauantrags erfolgen, ggf. kombiniert mit Informationsveranstaltung.
- Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind für die Gemeinde nicht bindend. Sie können aber ggf. dazu führen, dass die Gemeinde ihre Zustimmung an bestimmte Bedingungen knüpft.
- Die Drei-Monats-Frist zur Entscheidung über die Zustimmung verlängert sich um den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung (maximal um einen Monat).

Was ist bei der Zustimmung zu beachten? (3/5)

- Die Zustimmung kann an städtebauliche Bedingungen geknüpft werden.

Beispiele:

- ✓ sozialer Wohnungsbau in Teilen von Gebäuden (bei größeren Vorhaben, insbesondere mit Mehrfamilienhäusern)
 - ✓ Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
 - ✓ Anforderungen zur äußeren Gestaltung
 - ✓ **Bauverpflichtung**
 - ✓ Ausschluss Nutzung als Zweitwohnung
- Daneben kann in einem städtebaulicher Vertrag mit dem Bauherren auch die Übernahme von Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen, geregelt werden.



Was ist bei der Zustimmung zu beachten? (4/5)

- Die Versagung der Zustimmung muss nicht begründet werden.
- Eine Begründung (ggf. nur zu Protokoll) ist aber zu empfehlen:
 - ✓ zur internen Orientierung, insbesondere für zukünftige Vorhaben
 - ✓ für den Fall eines Klageverfahrens



Was ist bei der Zustimmung zu beachten? (5/5)

Unterschiede zum gemeindlichen Einvernehmen:

- Die Versagung der Zustimmung ist nicht auf rechtliche Gründe beschränkt.
 - Die Zustimmung kann nicht von der unteren Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.
 - Eine Zustimmung ist auch dann erforderlich, wenn Gemeinde und untere Bauaufsichtsbehörde identisch sind.
- Es ist keine Klage gegen die Versagung der Zustimmung möglich. Beklagt werden kann nur die (dann folgende) Ablehnung des Bauantrags.

Wer ist für die Zustimmung zuständig? (1/2)

- Zuständig ist die **Gemeinde-/ Stadtvertretung**.
- Durch Änderung der Hauptsatzung oder Beschluss der Gemeindevertretung kann die Entscheidung über die Zustimmung übertragen werden auf:
 - ✓ den Hauptausschuss
 - ✓ die Bürgermeisterin / den Bürgermeister

(§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V)



Wer ist für die Zustimmung zuständig? (2/2)

- Bei Übertragung steht der Gemeindevertretung frei, die Befugnis zur Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB in allen Fällen zu übertragen oder die Übertragung einzuschränken auf bestimmte, näher definierte Fallkonstellationen.
- Die Gemeindevertretung kann parallel zur Übertragung der Befugnis einen Grundsatzbeschluss zu Entscheidungen nach § 36a BauGB fassen, die den Hauptausschuss bzw. die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister bei den konkreten Entscheidungen bindet. In einem solchen Grundsatzbeschluss kann die Gemeindevertretung einen Rahmen setzen, welche Vorhaben nach ihren städtebaulichen Vorstellungen grundsätzlich zuzulassen sind, bei welchen Vorhaben eine Zustimmung zu versagen ist oder an welche Bedingungen alle Zustimmungen zu knüpfen sind.
- Es besteht weiterhin die Möglichkeit der Gemeindevertretung, eine übertragene Angelegenheit im Einzelfall wieder an sich zu ziehen (§ 22 Abs. 2 Satz 3 und 4 KV M-V).

Fazit:

- ❖ Mit dem Bau-Turbo ergeben sich für Bauherren und Gemeinden neue Möglichkeiten, Wohnraum schneller und einfacher entstehen zu lassen und hohe Kosten für Bebauungspläne zu sparen.
- ❖ Gerade kleine Gemeinden und ihre Einwohner/innen können vom Bau-Turbo profitieren.
- ❖ Der Bau-Turbo ist ein wichtiger Beitrag zum dringend notwendigen Bürokratieabbau.
- ❖ Der Bau-Turbo greift in eine jahrzehntelang geübte Verwaltungspraxis ein. Seine Anwendung erfordert den Mut aller Beteiligten, doch die Chancen überwiegen.
- ❖ Das Ministerium für Inneres und Bau M-V steht für Fragen jederzeit zur Verfügung.



Weitere Informationen und Unterlagen:

- ❖ Informationen des Ministeriums für Inneres und Bau M-V, Fragen- und Antwortenkatalog:

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/im/Bau/Planen-und-Bauen>

- ❖ Informationen des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen:

<https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html?nn=42820>

- ❖ Arbeitshilfen und Praxiswissen zum Bauturbo:

<https://praxiswissen.umsetzungslabor-bauturbo.de/>

<https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor/>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern

Berna Gülmez

Referatsleitung

Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Bauleitplanung, Städtebaurecht

Telefon: 0385 588-12680

Berna.Guelmez@im.mv-regierung.de

www.mecklenburg-vorpommern.de