

Informationen zum "Baturbo"

<i>Fachamt:</i> Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement	<i>Datum</i> 31.03.2026
<i>Bearbeitung:</i> Manja Witt	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
20.04.2026	Gemeindevertretung Liepgarten	Kenntnisnahme

Sachverhalt

Seit dem 30. Oktober 2025 ist die Änderung des Baugesetzbuches zur Ermöglichung von Nachverdichtung, Aufstockung, Erweiterung und Umnutzung ohne ein Bebauungsplanerfordernis in Kraft (Baturbo).

Diese „Experimentierklausel“ ist bis 31. Dezember 2030 befristet und dient ausschließlich der Schaffung von Wohnraum.

In der Anlage erhalten Sie ganz aktuell eine Präsentation des Landkreises, welche die Anwendung verdeutlicht.

Finanzielle Auswirkungen

	ja	nein			
fin. Auswirkungen		x			
im Haushalt berücksichtigt		x	Deckung durch:	Produkt	Sachkonto
Liegt eine Investition vor?		x	Folgekosten		

Anlage/n

1	3. Baturbo Präsentation Landkreis VG öffentlich
---	---



Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“)

Schulz | 60 | Bauleitplanung und Bauplanung

Inhaltsübersicht

- § 36 a BauGB
- § 31 Abs. 3 BauGB
- § 34 Abs. 3 b BauGB
- § 246 e BauGB
- Schema zur Prüfreiherfolge
- Chancen und Risiken für Gemeinden
- Herausforderungen für die untere Bauaufsichtsbehörde
- Fragen und Antworten

§ 36 a BauGB

(1) Vorhaben **nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3 b** sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren **Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar** ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie **nicht binnen drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde **kann der betroffenen Öffentlichkeit** vor der Entscheidung über die Zustimmung **Gelegenheit zur Stellungnahme** zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch **innerhalb eines Monats**. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

§ 31 Abs. 3 BauGB

„Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann im **Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **zugunsten des Wohnungsbaus** befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen** vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer **überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** hat.“

→ Mögliche Fallbeispiele

- Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestand
- Hinterland Bebauung
- Bebauung von festgesetzten Grünflächen
- Errichtung eines Wohngebäudes im Gewerbegebiet

Über dieses Instrument kann die Aufstockung oder Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden. Die Regelung ermöglicht insbesondere Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung, schließt aber eine Abweichung von der Art der baulichen Nutzung nicht aus. Dem damit verbundenen stärkeren Eingriff in die planerischen Entscheidungen der Gemeinde wird durch das Zustimmungserfordernis nach § 36a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

§ 34 Abs. 3 b BauGB

„Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann im **Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen** vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der **Errichtung eines Wohngebäudes** dient und auch unter Würdigung **nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen** vereinbar ist.“

→ Mögliche Fallbeispiele

- Aufstockung des vorhandenen Gebäudebestand (Maß der baulichen Nutzung)
- Hinterland Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche)
- Wohngebäude im faktischen Gewerbegebiet (Art der baulichen Nutzung)
- Errichtung einer Reihenhuisanlage (Bauweise)

Damit keine Entwicklungen eintreten, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde widersprechen, ist wie bei Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB auch bei Entscheidungen nach dem neuen § 34 Absatz 3 b BauGB die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, § 36a Abs. 1 BauGB. Durch die Einführung des Zustimmungserfordernisses sind die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde hinreichend gesichert. Die Abweichung muss auch weiterhin städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

§ 246 e BauGB

„(1) Mit **Zustimmung** der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung **nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar** ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der **Errichtung** Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung** zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird,
3. der **Nutzungsänderung** zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach **überschlägiger Prüfung** voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen**, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

§ 246 e BauGB

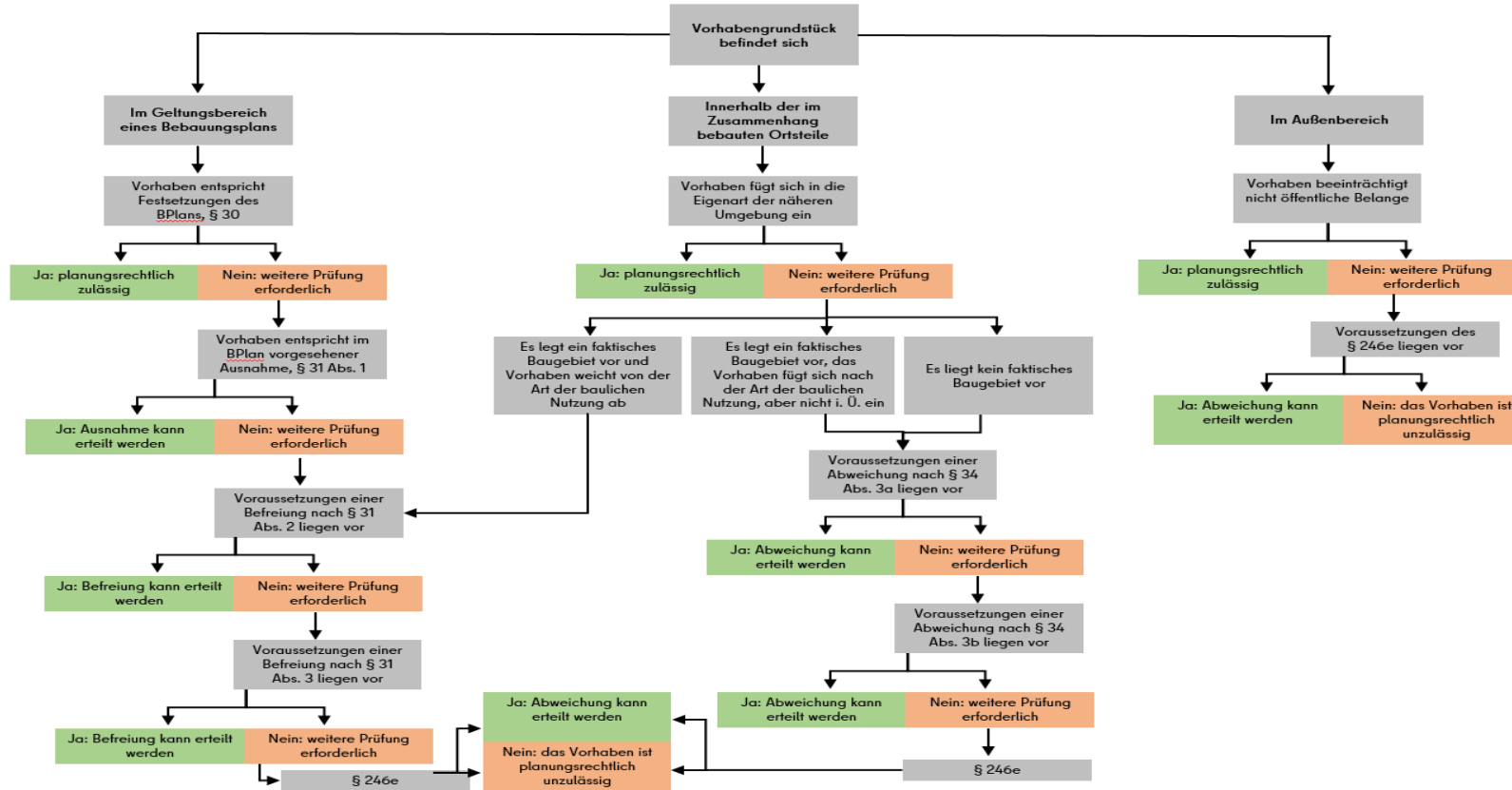
(2) Für die **Zustimmung** der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im **räumlichen Zusammenhang mit Flächen** stehen, die **nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind**. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein **Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen**, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 **auch zugelassen** werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“



Chancen und Risiken für Gemeinden

→ Chancen

- „Bau-Turbo“ kann ein förmliches Bauleitplanverfahren ersetzen
- Reduzierung des Verwaltungsaufwandes
- Entlastung des Gemeindehaushaltes
- schneller Baurecht für Wohnraum

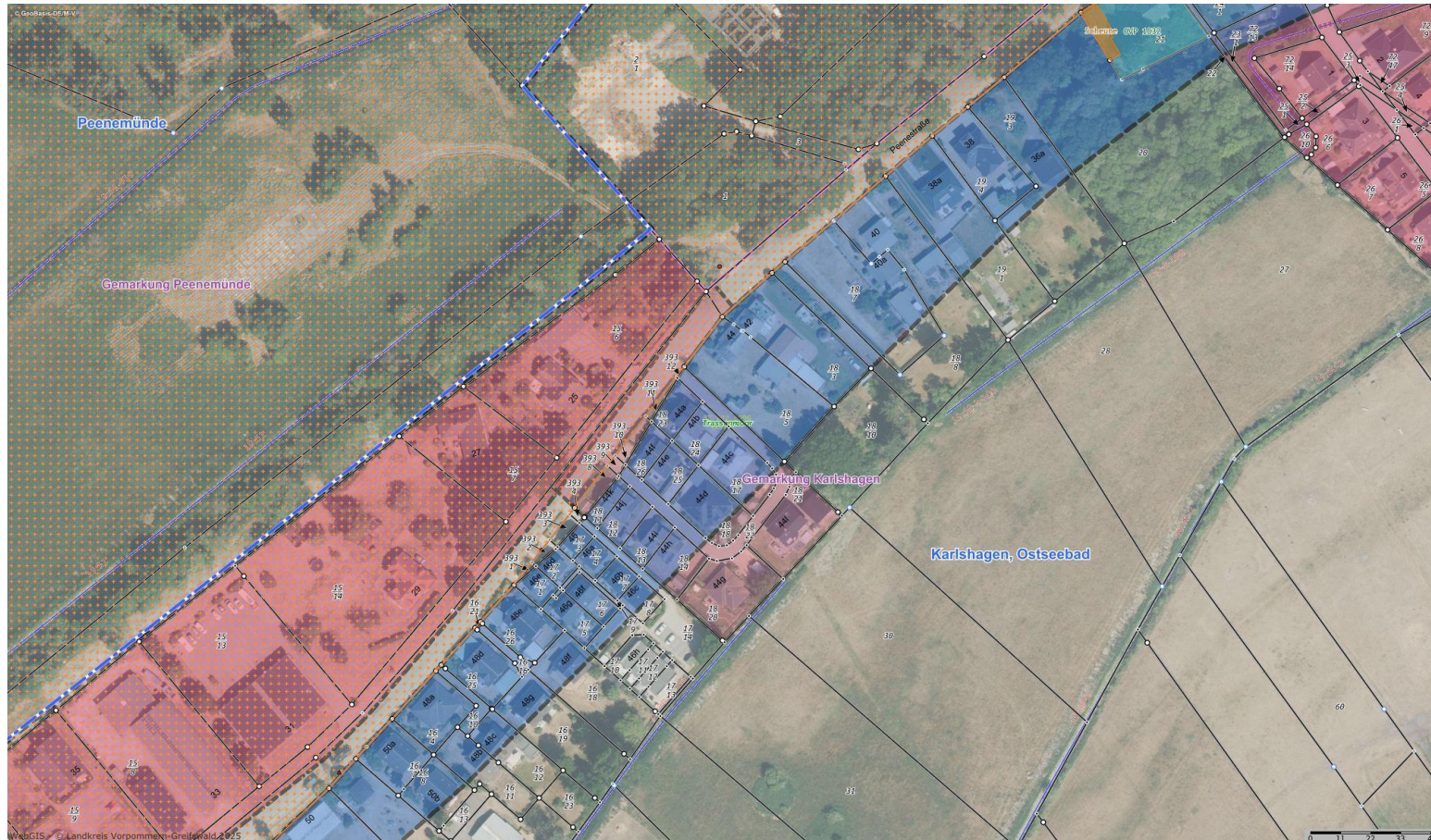
→ Risiken

- errichtete Wohngebäude erschaffen zukünftig eine Vorbildwirkung
- Städtebauliche Spannungen bzw. eine uneinheitliche Bebauungsstruktur kann entstehen

Herausforderungen für die untere Bauaufsichtsbehörde

- erweiterter Prüfungsumfang im jeweiligen Genehmigungsverfahren
- Prüfung der Vereinbarkeit von öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen
- „überschlägige Prüfung“ erforderlich
- voraussichtlich „zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen“ (§§ 31 Abs. 3, 246 e Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- direkt nach Antragseingang ist eine vollumfängliche planungsrechtliche Prüfung erforderlich
- die Einhaltung der Frist gemäß § 63 Abs. 2 LBauO M-V stellt unter Beachtung des § 36 a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Herausforderung dar

3 Monate ab Antragseingang ← → 3 Monate Zeit für die Zustimmung





Fragen und Antworten

Prägt ein genehmigtes und errichtetes Vorhaben nach § 246 e BauGB die spätere Einfügung nach § 34 BauGB?

Ja, es kann prägen (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), aber es besteht kein Automatismus: Ein einzelner Fremdkörper ist noch nicht maßstabsbildend. Ab mehreren neu errichteten Vorhaben, die den bislang bestehenden baulichen Rahmen des Gebietes übersteigen, kann sich aber ein neuer Bezugsmaßstab ergeben.

Den Gemeinden wird daher dringend geraten, sich vorher durch einen **Grundsatzbeschluss oder eine geeignete informelle Planung ein Leitbild für die entsprechenden Gebiete zu geben**. Dies sorgt auch für Transparenz und Klarheit, wo und wann der Bau-Turbo zur Anwendung kommen soll.

Fragen und Antworten

Erfasst der Bau-Turbo auch gemischt genutzte Gebäude?

Dies ist nicht der Fall. Ein Gebäude dient baurechtlich Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das heißt, dass grundsätzlich keine gemischt genutzte Nutzung möglich ist.

Eine untergeordnete Nutzung ist nur dann ausnahmsweise möglich, wenn sie den primären Wohnzweck nicht beeinträchtigt.

Fragen und Antworten

Wie ist der Rechtsbegriff der Vereinbarkeit „öffentlichen Belangen“ in § 246 e Abs. 1 BauGB zu verstehen?

Öffentliche Belange sind laut Gesetzesbegründung und zu erwartender Vollzugspraxis insbesondere **gesunde Wohnverhältnisse** (z. B. Lärm, Luftqualität), **Belange des Güter- und Personenverkehrs sowie Belange des Umweltschutzes**. Laut Gesetzesbegründung wird z.B. der Belang des widersprechenden Flächennutzungsplans ausgeschlossen. Im Außenbereich wird es hauptsächlich auf **Umweltbelange**, öffentlich-rechtlich **geschützte Nachbarbelange** (vor allem Lärm) und die **Erschließung** ankommen.

Daher wird der Begriff der „Vereinbarkeit“ nur in besonders gelagerten Fällen verletzt sein.

Hilfestellungen/Leitfäden

- Bau-Turbo (§ 246e BauGB) – FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug - vorbehaltlich weiterer Hinweise des BMWStB/Mustereinführungserlass und Rechtsprechung; Stand: 12.11.2025
- Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo; Stand November 2025
- Fallbeispiele zum Bau-Turbo des Ministeriums für Inneres und Bau; November 2025



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Quellenangaben

- Bau-Turbo (§ 246e BauGB) – FAQ des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr für den Vollzug - vorbehaltlich weiterer Hinweise des BMWSB/Mustereinführungserlass/Rechtsprechung; Stand: 12.11.2025
- Berliner Leitfaden zum Wohnungsbau-Turbo; Stand November 2025
- Fallbeispiele zum Bau-Turbo des Ministeriums für Inneres und Bau; November 2025
- Seminarunterlagen zur Fortbildung „Neuere Gesetzgebung und Rechtsprechung zur Bebauung im unbeplanten Innenbereich - Genehmigungsfähigkeit und Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden“
- Seminarunterlagen zur Fortbildung „Bau-Turbo“ – Änderung des BauGB 2025; Aktuelle Rechtsprechung im Bauplanungsrecht – Schwerpunkte Bauleitplanung und § 34 BauGB