

Information zur Anwendung des „Bau-Turbos“ (§246e BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich IV	<i>Datum</i> 04.02.2026
<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Schönberg	Information OHNE Beratung

Sachverhalt

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) hat der Gesetzgeber zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, Wohnungsbau schneller und mit geringerem Planungsaufwand zuzulassen. Die Regelung ist bis zum Ablauf des 31.12.2030 befristet. Unter der Voraussetzung, dass Wohnen ermöglicht wird, können Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, an angrenzenden Außenbereichsflächen sowie Abweichungen von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne im Rahmen einer Antragstellung nach § 246e BauGB ggf. schneller genehmigungsfähig sein.

Der Antrag wird, wie gewohnt, über den Landkreis gestellt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird die Gemeinde um ihre Zustimmung gebeten. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen kann eine verweigerte Zustimmung in diesem Fall nicht durch die zuständige Genehmigungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung kann unter Bedingungen erteilt werden (z. B. über einen städtebaulichen Vertrag). Für die Entscheidung der Stadt/Gemeinde ist eine Frist von drei Monaten vorgesehen. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Verweigerung, gilt die Zustimmung als erteilt.

Sofern nicht anderweitig geregelt (z. B. durch konkrete Anwendungsgrundsätze in einem Grundsatzbeschluss), wird jeder Antrag nach § 246e BauGB als Einzelfall behandelt, durch die Verwaltung als separate Vorlage aufbereitet und den zuständigen Gremien zur Entscheidung zugeordnet.

Ergänzende Erläuterungen und Anwendungsbeispiele sind den Anlagen zu entnehmen.

Anlage/n

1	Schreiben Ministerium Bau-Turbo v. 20.11.25 (öffentlich)
2	2025-12-11 Bau-Turbo_Fallbeispiele_ (öffentlich)
3	§ 246e BauGB - Einzelnorm (öffentlich)
4	§ 36a BauGB - Einzelnorm (öffentlich)

Schwerin, 20. November 2025

Bau-Turbo – Wohnraum schneller und unbürokratischer errichten

Sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

sehr geehrte Damen und Herren,

Neubauen, Umnutzen von Bestandsgebäuden, Reaktivieren länger leerstehender Gebäude, Lückenbebauungen in Straßendörfern zwischen den Bestandsgebäuden, Bauen in der zweiten Reihe – all das ist deutlich leichter geworden durch den „**Bau-Turbo**“, den der Bundestag Ende Oktober beschlossen hat.

Dabei sind Baumöglichkeiten im sogenannten Außenbereich genauso erfasst wie Bauen im Innenbereich, wenn dort von der ortsüblichen Bebauung abgewichen werden soll, oder in B-Plan-Gebieten, wenn es den B-Plan-Festsetzungen widerspricht.

Wichtigste Voraussetzung: Es muss dadurch neuer Wohnraum geschaffen oder reaktiviert werden. Dabei ist es egal, ob es sich um ein Mehrfamilienhaus oder Ein-/Zweifamilienhäuser handelt!

Entscheidend ist beim „Bau-Turbo“ aber: Er greift nur ein, wenn die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich zustimmt. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen, dass die Baubehörde ja ersetzen kann, kommt es hier auf eine ausdrückliche Zustimmung an, die nicht ersetzt werden kann.

Anstelle oftmals langwieriger B-Plan-Verfahren selbst für kleine oder einzelne Wohnungsbauvorhaben braucht es künftig nur noch einen Bauantrag und ein positives Votum der Stadt bzw. Gemeinde. Dies spart Zeit, reduziert Bürokratie und bringt neuen Schwung für den Wohnungsbau, ohne dass die Städte und Gemeinden ihre Planungshoheit aufgeben. Der Bau-Turbo gilt bundesweit – in großen Städten und Metropolen genauso wie im ländlichen Raum.

Gerade unsere kleineren Städte und Dörfer stehen vor ganz unterschiedlichen Herausforderungen bei der Schaffung von Wohnraum – sei es für junge Familien, für Rückkehrerinnen und Rückkehrer oder für Arbeitskräfte, die den Tourismus, das Handwerk oder die Pflegebranche am Laufen halten.

Nicht selten stehen bauplanungsrechtliche Vorschriften den gewünschten Vorhaben entgegen. Dafür extra einen B-Plan aufzustellen, würde aber viel Geld und Zeit kosten. Mit dem Bau-Turbo werden jetzt neue Möglichkeiten geschaffen, damit viele dieser Vorhaben ohne Neuaufstellung eines oder Änderung des B-Plans verwirklicht werden können.

Um Ihnen einen Einblick in die Anwendungsbereiche und die Vorteile des Bau-Turbos zu geben, füge ich diesem Schreiben eine Sammlung von Fallbeispielen bei. Diese veranschaulichen richtungweisend, für welche Vorhaben der Bau-Turbo konkret genutzt werden kann.

Lassen Sie mich hierzu Folgendes noch einmal unterstreichen und ergänzen:

- Der Bau-Turbo greift nur für Vorhaben, bei denen neuer Wohnraum geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird – durch Neubau oder durch Umbau bzw. Nutzungsänderung bestehender Gebäude.
- Der Bau-Turbo gilt auch im Außenbereich. Allerdings muss das Vorhaben im Anschluss an eine bestehende Siedlung (Innenbereich oder Bebauungsplangebiet) liegen. Zu gut Deutsch: neben bereits vorhandener Wohnbebauung.
- Die Gemeinde- oder Stadtvertretung muss dem Vorhaben zustimmen. Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden (z. B. den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder die Schaffung von Sozialwohnungen bei größeren Neubauvorhaben).
- Naturschutz-, umwelt- und denkmalschutzrechtliche Vorschriften gelten uneingeschränkt.
- Die Sonderregelung ist bis Ende 2030 befristet. Für bestimmte Vorhaben gelten die Neuerungen unbefristet.

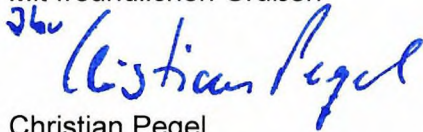
Die neuen Regelungen geben wieder deutlich mehr Eigenverantwortung an unsere Gemeindevertretungen und Bürgermeisterinnen sowie Bürgermeister zurück. Zugleich wird die planerische Eigenverantwortung der Städte und Gemeinden gestärkt.

Deshalb möchte ich Sie herzlich ermutigen, diese neuen Möglichkeiten aktiv zu nutzen. Der Bau-Turbo bietet die Chance, Ortskerne zu beleben, Leerstand zu vermeiden und unser Land für junge Familien, Fachkräfte und Rückkehrer attraktiver zu gestalten. Sie gibt in Straßendörfern die Chance zur Lückenbebauung und Nutzung von leer stehenden Gebäuden, nicht selten in der zweiten Reihe, zu Wohnzwecken.

Für Rückfragen und fachliche Unterstützung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ministeriums für Inneres und Bau selbstverständlich gern zur Verfügung.

Für weitergehende Informationen schauen Sie auch gerne auf die Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter [BMWSB Bau-Turbo - BMWSB](#). Dort finden Sie unter anderem FAQs, die in den kommenden Wochen noch weiter ergänzt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature of Christian Pegel in blue ink.

Christian Pegel



Mecklenburg-Vorpommern
Ministerium für Inneres
und Bau

Fallbeispiele zum Bau-Turbo

Ministerium für Inneres und Bau

Ergänzungsbebauung im Außenbereich

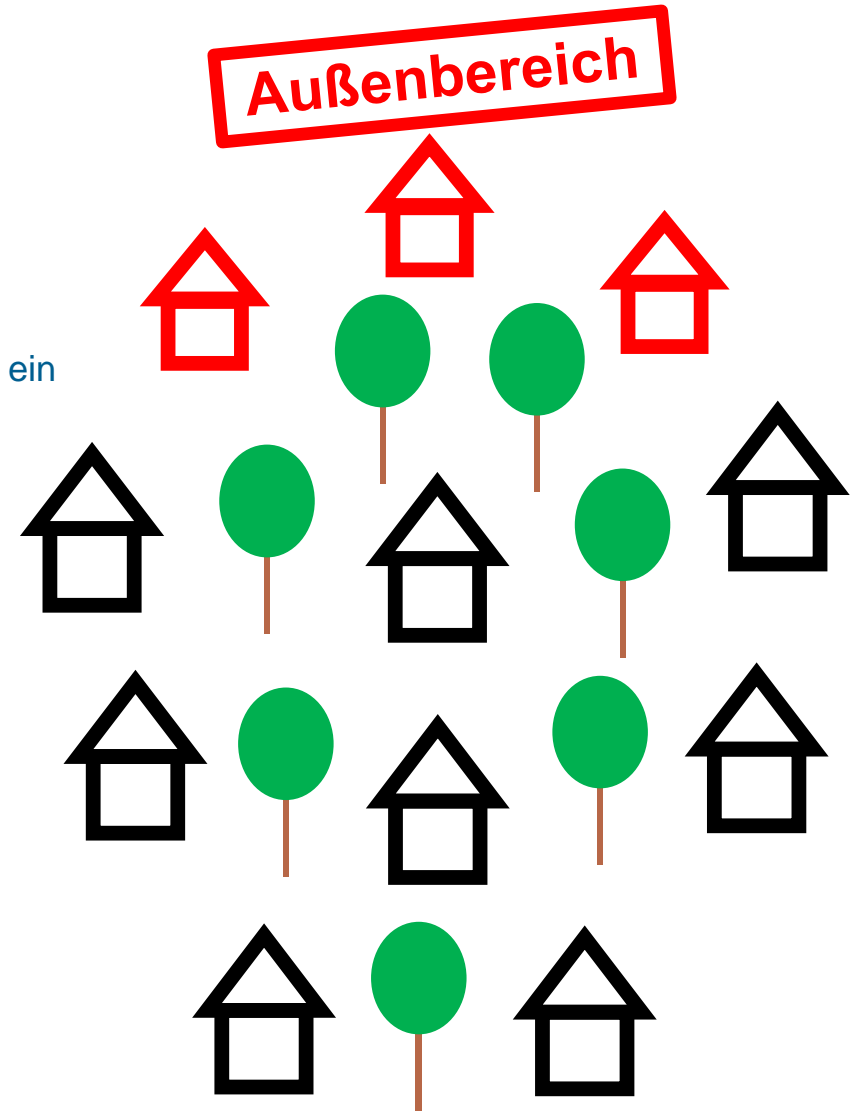
Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – im Anschluss sollen im Außenbereich weitere Wohnhäuser entstehen.

Eine Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für wenige Gebäude ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
 1. die Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden sollen,
 2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
 3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
- keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.

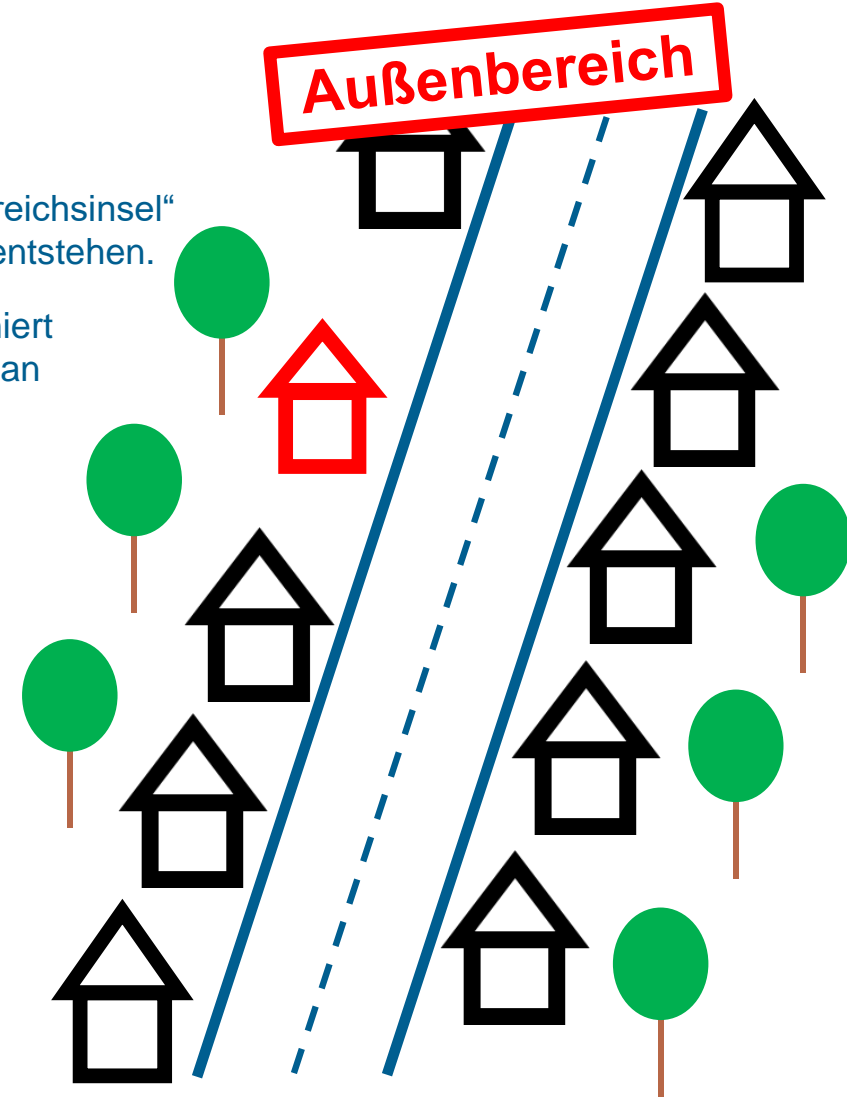


Lückenbebauung im Außenbereich

Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – in einer „Außenbereichsinsel“ zwischen diesen Häusern soll als Lückenbebauung ein weiteres Wohnhaus entstehen.

Eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für lediglich ein Gebäude ein B-Plan oder ggf. eine Innenbereichssatzung her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
 1. das Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden soll,
 2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
 3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
 - keinen B-Plan bzw. keine Innenbereichssatzung mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).Es reicht:
 - ein Bauantrag und
 - auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Zweite-Reihe-Bebauung im Außenbereich

Es gibt schon Wohnhäuser, die als Innenbereich gelten – hinter dieser Bebauung soll in zweiter Reihe im Außenbereich ein weiteres Wohnhaus entstehen.

Eine Ergänzungsbebauung nach § 34 BauGB als Bauen im Innenbereich funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für lediglich ein Gebäude in der zweiten Reihe ein B-Plan oder ggf. eine Innenbereichssatzung her.

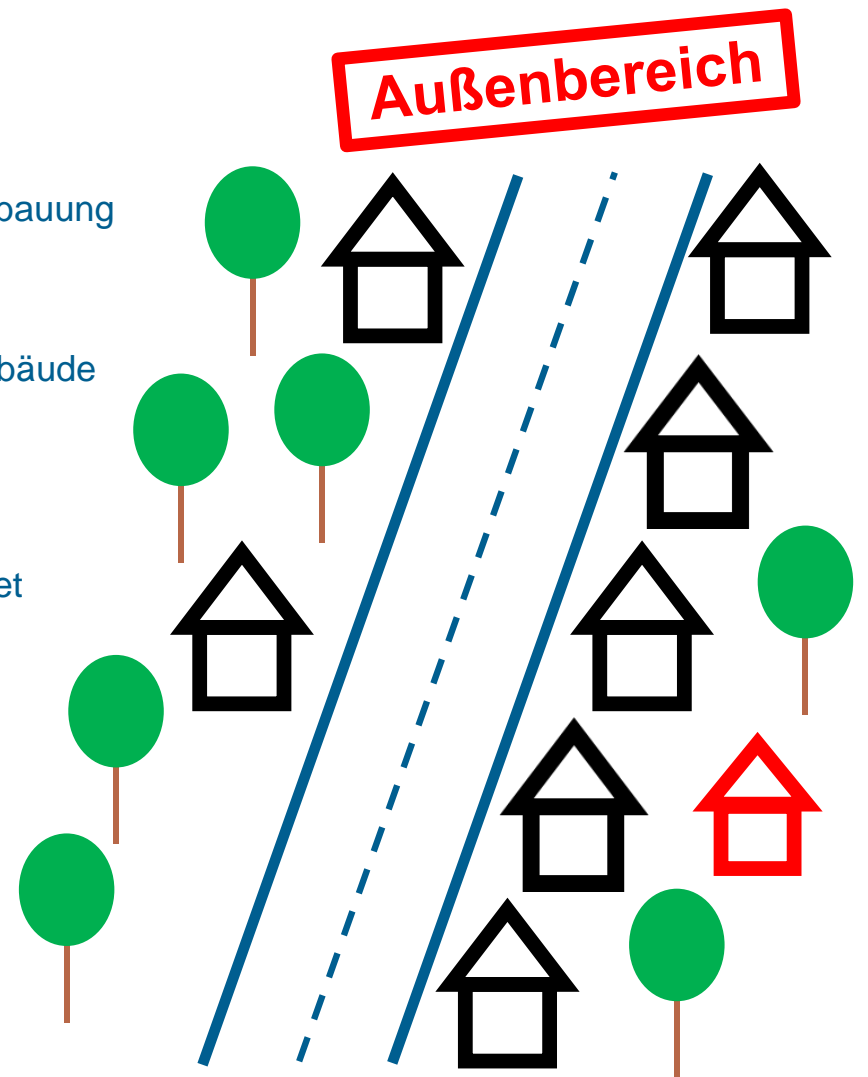
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
 1. das Gebäude im Anschluss an eine bestehende Siedlung errichtet werden sollen,
 2. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
 3. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan bzw. keine Innenbereichssatzung mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Außenbereich

Nutzungsänderung eines Gebäudes im Außenbereich

Es gibt schon Gebäude, die als Innenbereich gelten – in einem etwas abseits, im Außenbereich gelegenen Gebäude sollen bisher nicht zum Wohnen genutzte Räume künftig zum Wohnen genutzt werden.

Eine Nutzungsänderung als Bauen im Innenbereich nach § 34 BauGB funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

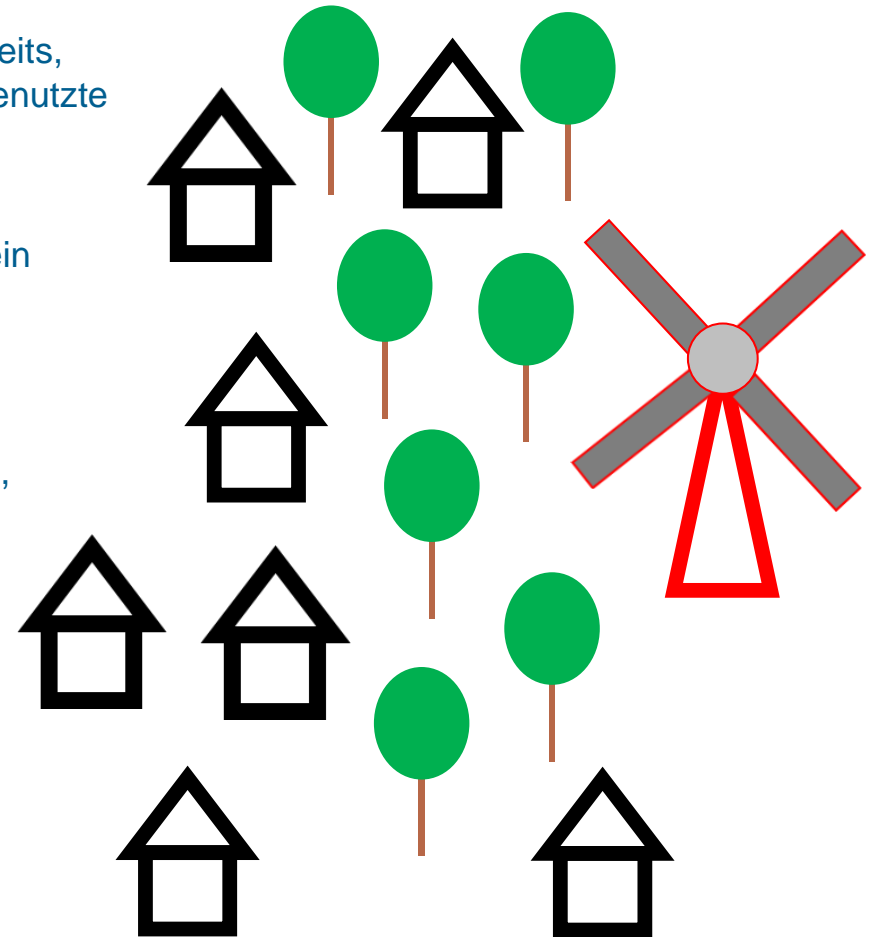
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
 1. ein Bestandsgebäude umgenutzt und ggf. umgebaut werden soll,
 2. dieses in räumlicher Nähe zu einer bestehenden Siedlung liegt,
 3. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
 4. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Wohnnutzung eines ungenutzten Gebäudes im Außenbereich

Es gibt schon Gebäude, die als Innenbereich gelten – ein etwas abseits, im Außenbereich gelegenes und seit Jahren ungenutztes Gebäude ohne Bestandsschutz soll künftig (wieder) zum Wohnen genutzt werden.

Eine Baugenehmigung für ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB funktioniert nicht, ein B-Plan besteht nicht – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

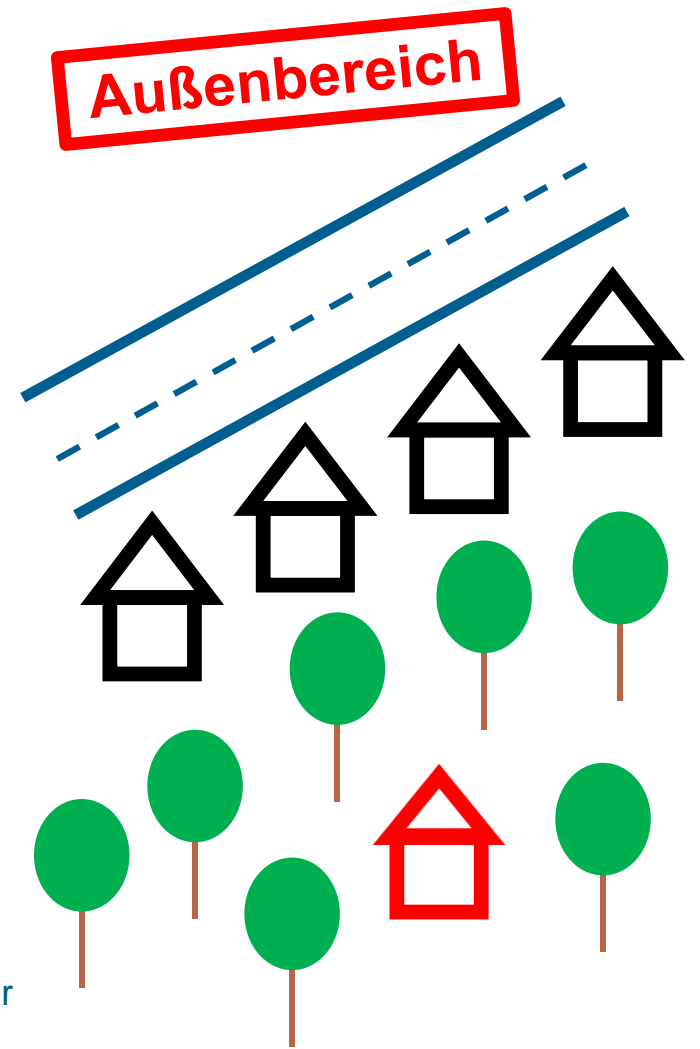
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn
 1. ein Bestandsgebäude umgenutzt und/oder umgebaut werden soll,
 2. dieses in räumlicher Nähe zu einer bestehenden Siedlung liegt,
 3. dort neuer Wohnraum entstehen wird und
 4. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan mehr (zeitlich befristet bis Ende 2030!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Hinterhof- oder Zweite-Reihe-Bebauung im Innenbereich

Im Innenbereich soll ein neues Wohngebäude „in zweiter Reihe“ oder im Hinterhof bestehender Gebäude errichtet werden.

Das Vorhaben scheitert am Erfordernis des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB) – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

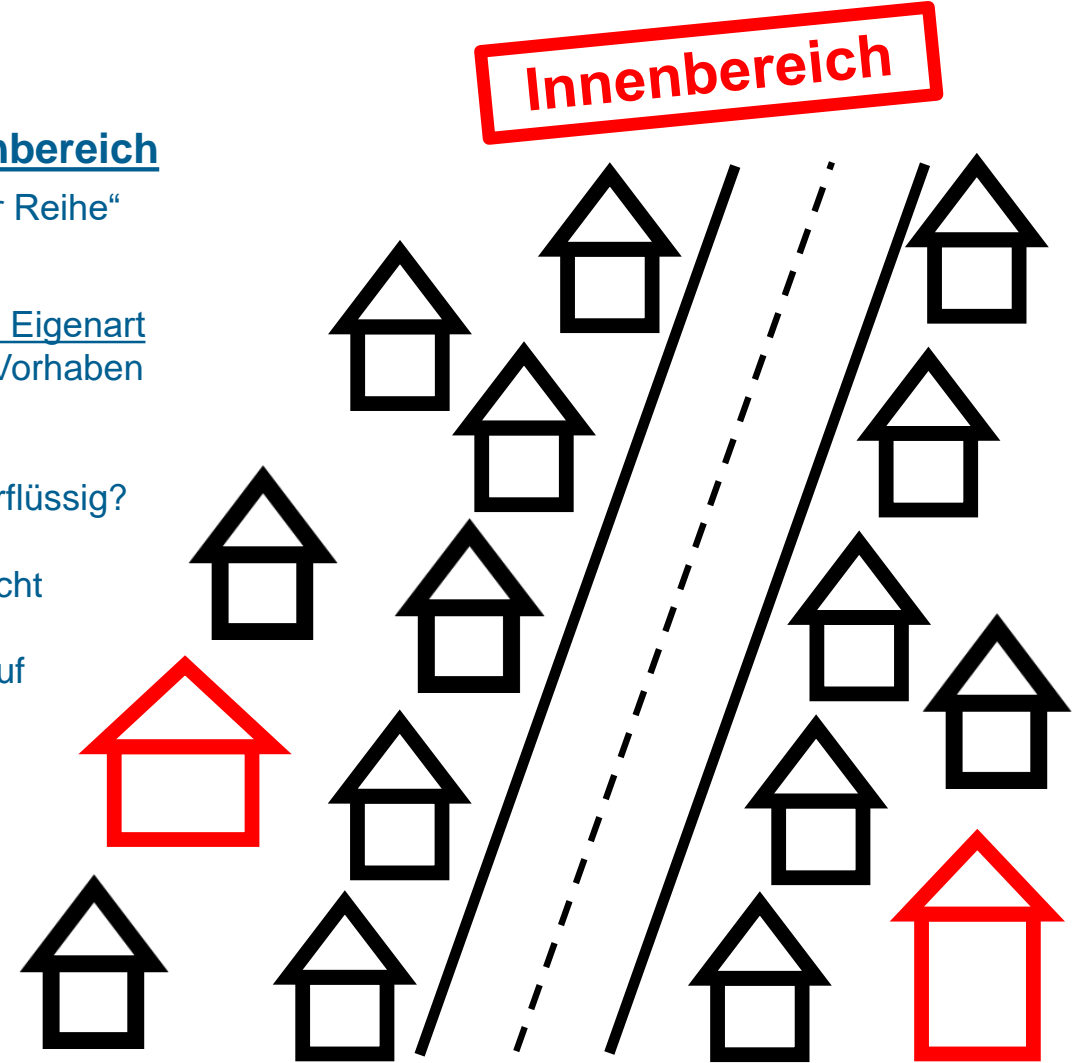
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im Innenbereich
 1. ein Wohngebäude errichtet werden soll, das sich nicht einfügt, und
 2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keinen B-Plan mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Änderungen bestehender Nichtwohngebäude im Innenbereich

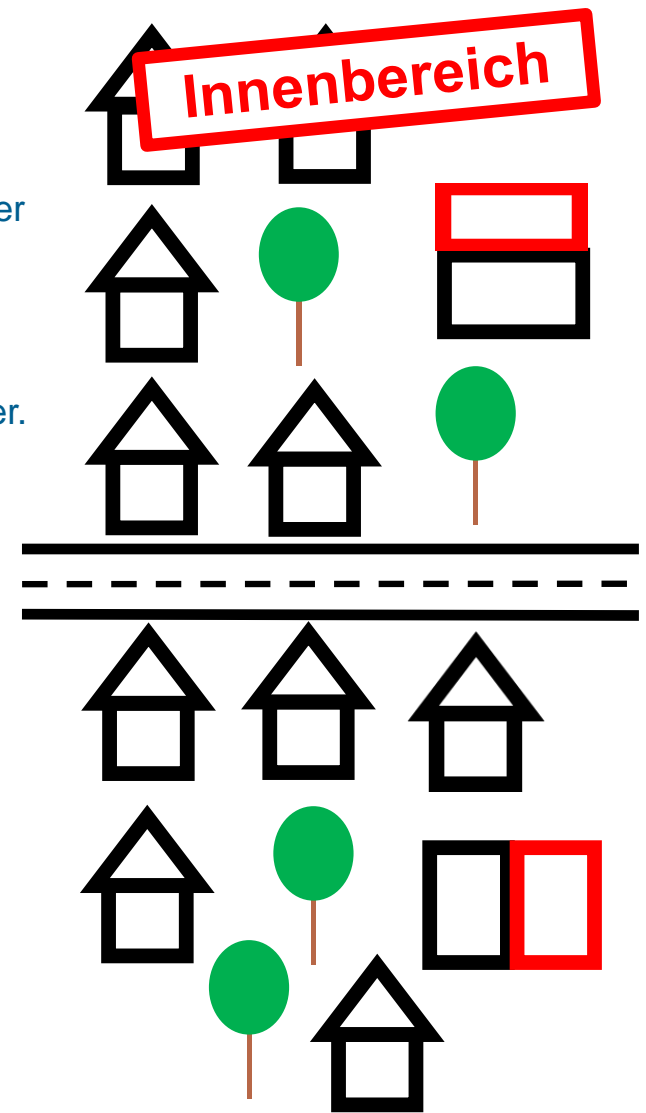
Im Innenbereich soll ein bereits bestehendes Nichtwohngebäude (Bürogebäude oder Supermarkt) erweitert und/oder umgebaut werden, z. B. durch **Aufstockung oder Anbau**, wodurch neue Wohnungen entstehen.

Das Vorhaben scheitert am Erfordernis des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ (§ 34 BauGB) – also muss für das Vorhaben ein B-Plan her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im Innenbereich neuer Wohnraum geschaffen wird und sich das umgebaute bzw. erweiterte Gebäude dann nicht (mehr) einfügt, braucht es künftig
 - keinen B-Plan mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag.



Hinterhof- oder Zweite-Reihe-Bebauung im B-Plan-Gebiet

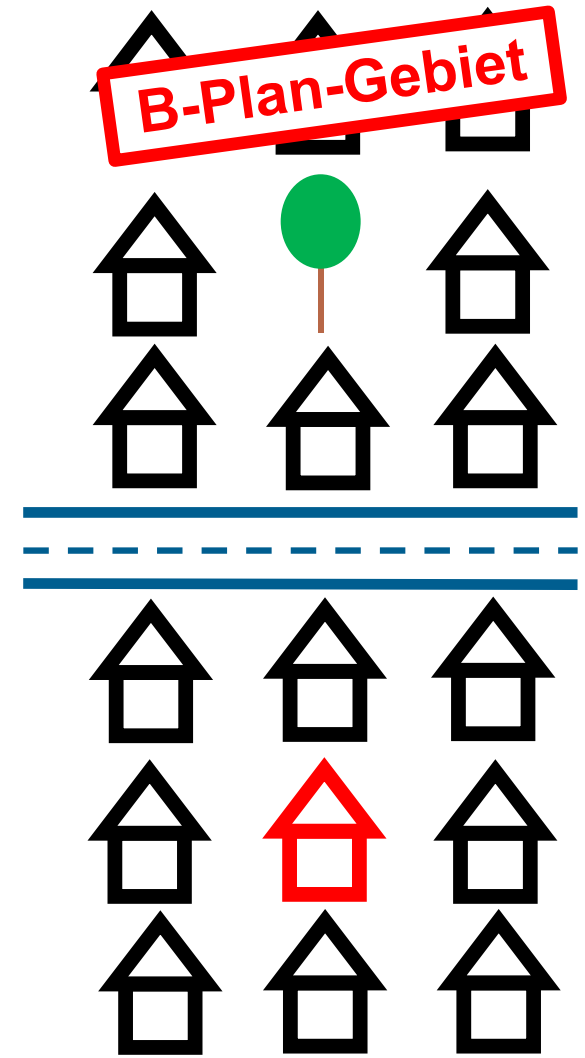
In einem B-Plan-Gebiet soll ein neues Wohngebäude „in zweiter Reihe“ oder im Hinterhof bestehender Gebäude errichtet werden.

Das Vorhaben scheitert an den Festsetzungen des B-Plans, eine Befreiung kann nicht erteilt werden – also muss für das Vorhaben eine Änderung des B-Plans her.

- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im B-Plan-Gebiet
 1. zugunsten des Wohnungsbaus umfassende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erfolgen sollen und
 2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,braucht es künftig
 - keine Änderung des B-Plans mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag mit einem Antrag auf Befreiung und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.



Änderungen bestehender Gebäude im B-Plan-Gebiet

In einem B-Plan-Gebiet soll ein bereits bestehendes Gebäude (Wohngebäude oder Nichtwohngebäude) erweitert und/oder umgebaut werden, z. B. durch **Aufstockung oder Anbau**, wodurch neue Wohnungen entstehen.

Das Vorhaben scheitert an den Festsetzungen des B-Plans, eine Befreiung kann nicht erteilt werden – also muss für das Vorhaben eine Änderung des B-Plans her.

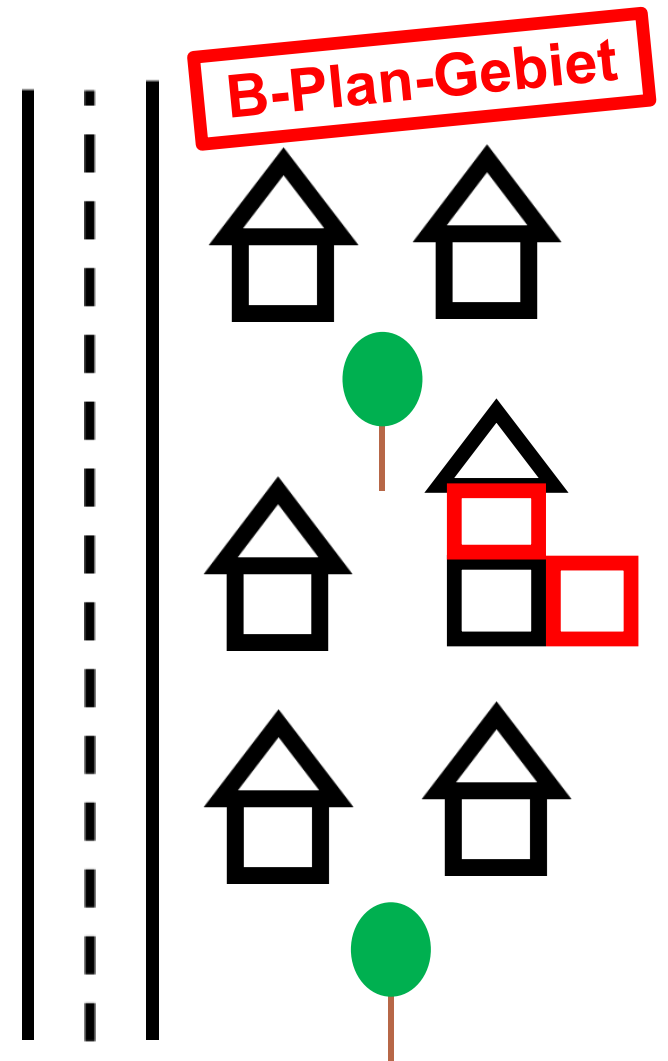
- Macht der Bau-Turbo der Bundesregierung dies jetzt überflüssig?
- Ja, wenn im B-Plan-Gebiet
 1. zugunsten des Wohnungsbaus umfassende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erfolgen sollen und
 2. die Stadt- oder Gemeindevertretung ausdrücklich auf Anfrage mit einem Beschluss zustimmt,

braucht es künftig

- keine Änderung des B-Plans mehr (zeitlich unbefristet!).

Es reicht:

- ein Bauantrag mit einem Antrag auf Befreiung und
- auf Ersuchen der Baugenehmigungsbehörde ein ausdrücklich zustimmender Beschluss der Stadt- bzw. Gemeindevertretung.





Mecklenburg-Vorpommern
Ministerium für Inneres
und Bau

Ministerium für Inneres und Bau Mecklenburg-Vorpommern

www.mecklenburg-vorpommern.de

[← zurück](#)[weiter →](#)[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(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, oder
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 überschlüssiger 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.

(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.

[zum Seitenanfang](#) [Impressum](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheitserklärung](#) [Feedback-Formular](#) [Seite ausdrucken](#)

[← zurück](#)[weiter →](#)[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch *) (BauGB)

§ 36a Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b 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.

[zum Seitenanfang](#) [Impressum](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheitserklärung](#) [Feedback-Formular](#) [Seite ausdrucken](#)
