

Merkblatt „Bauturbo“ – Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

Sie möchten ein Wohnungsbauvorhaben schneller umsetzen und die neuen Möglichkeiten des sogenannten „Bauturbos“ nutzen? Hier erfahren Sie, unter welchen Voraussetzungen in Potsdam Abweichungen vom geltenden Planungsrecht möglich sind und wie Sie die erforderliche Zustimmung der Gemeinde erhalten.

Der sogenannte Bauturbo ermöglicht es, Wohnungsbauvorhaben deutlich zu beschleunigen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann von bestehenden Bebauungsplänen und gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden – vorausgesetzt, die Stadt stimmt zu und öffentliche sowie nachbarliche Belange werden berücksichtigt. Ziel ist es, zusätzlichen Wohnraum zügig und zugleich städtebaulich verträglich zu schaffen.

Gesetzliche Grundlage

Nach § 246e BauGB können bis zum 31. Dezember 2030 Abweichungen von Vorschriften des Baugesetzbuchs zugelassen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem Wohnungsbauvorhaben dient.

Darüber hinaus sind folgende Abweichungen möglich:

- von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB,
- im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Bei Vorhaben mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist eine Strategische Umweltprüfung erforderlich.

Anwendung in Potsdam

In der Landeshauptstadt Potsdam wird die gemeindliche Zustimmung durch den Fachbereich Stadtplanung abgegeben. Dies erfolgt gemäß § 36a BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Grundlage ist der [Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2025 \(DS 25/SVV/1047-004\)](#). Danach ist die Verwaltung in der Regel ermächtigt, die Zustimmung eigenständig zu erteilen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Voraussetzungen für die Zustimmung

1. Städtebauliche Vereinbarkeit
Das Vorhaben muss mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt vereinbar sein. Insbesondere dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder angrenzende Flächen entstehen.
2. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags
Die Zustimmung setzt in der Regel voraus, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet.

Mögliche Vertragsinhalte sind:

- Mietpreis- und Belegungsbindungen
Ab einer Wohnnutzfläche von mindestens 450 m² (ca. 6 Wohnungen) ist ein Anteil von 30 % gebundenem Wohnraum vorzusehen. Die konkrete Ausgestaltung richtet sich nach der Vorhabengröße (siehe Grundsatzbeschluss).
 - Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur
Ab 1.500 m² Wohnnutzfläche erfolgt eine Beteiligung an den Kosten für zusätzlich erforderliche Plätze in Kitas, Horten und Grundschulen. Vorhandene Kapazitäten werden berücksichtigt.
 - Frist für Baubeginn
Mit der Zustimmung wird die Verpflichtung verbunden, innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen. Andernfalls entfällt die Genehmigung.
3. Landschaftspflegerischer Begleitplan
Für die Genehmigung von Wohnbebauung im Außenbereich nach § 246e BauGB mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist u. a. ein Landschaftspflegerischer Begleitplan nötig. Die Grundleistungen für einen Landschaftspflegerischen Begleitplan werden in [Anlage 7 \(zu § 26 Absatz 2\) der HOAI](#) aufgeführt. Ergänzend können erforderliche besondere Leistungen der Anlage 9 (HOAI) entnommen werden.

Vor der Erarbeitung ist die Abstimmung mit dem Bereich Umwelt und Natur der Landeshauptstadt Potsdam obligatorisch. Kontakt: Umwelt-Natur@Rathaus.Potsdam.de

Vorgehen für Bauherren

Vorberatung

Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung wird empfohlen. Grundlage ist der oben genannte Grundsatzbeschluss.

Für eine effiziente Beratung reichen Sie bitte prüffähige Unterlagen ein, insbesondere:

- Beschreibung des Vorhabens (z. B. Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus)
- Lageplan
- Kurze Erläuterung und Kennzahlen, z.B. Angaben zur Größe (Geschossfläche, Anzahl der Wohnungen)
- Ggf. Darlegung bisheriger behördlicher Entscheidungen
- Vorliegende Gutachten, Untersuchungen oder behördliche Stellungnahmen

Die Unterlagen sollen möglichst digital übermittelt werden.

Ansprechpartner nach Stadträumen

- Stadtraum Nord (412)
E-Mail: Stadtraum-Nord@rathaus.potsdam.de
Tel.: 0331 289-2517
- Stadtraum Mitte (413)
E-Mail: Stadtraum-Mitte@rathaus.potsdam.de
Tel.: 0331 289-3221
- Stadtraum Süd-West (414)
E-Mail: Stadtraum-Sued-West@rathaus.potsdam.de
Tel.: 0331 289-3221
- Stadtraum Süd-Ost (415)
E-Mail: Stadtraum-Sued-Ost@rathaus.potsdam.de
Tel.: 0331 289-2517

Die Zuordnung Ihres Grundstücks können Sie über die Webkarte Stadtplanung unter <https://www.potsdam.de/stadtplanung-webkarte> vornehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens kann eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden (§ 36a Abs. 2 BauGB). Dabei können auch urheberrechtlich geschützte Unterlagen veröffentlicht werden. Ihre Zustimmung zur Nutzung der Inhalte ist erforderlich. Es gelten die [Daten-schutzbestimmungen des Fachbereichs Stadtplanung](#).

Baugenehmigungsverfahren

Die Zustimmung der Gemeinde ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens, jedoch keine Garantie für die Erteilung der Baugenehmigung. Die Entscheidung trifft die untere Bauaufsichtsbehörde.

Der städtebauliche Vertrag muss vor Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden.