



öffentlich

Betreff:

Grundsatzbeschluss zum Zustimmungsverfahren §36a BauGB

Erstellungsdatum 23.10.2025

Eingang 502: _____

Geschäftsbereich/FB: 4/41

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.12.2025	Stadtverordnetenversammlung		x

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die Zustimmung der Gemeinde nach §36a BauGB sind die „Grundsätze Zustimmungsverfahren §36a BauGB in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Anlage 1) anzuwenden.

Entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 Nr. 3 wird die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB unter Beachtung der Grundsätze die gemeindliche Zustimmung eigenständig zu erteilen.

Die Anwendung der Grundsätze ist sechs Monate nach dem Beschluss zu evaluieren. Dabei sind insbesondere die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen, Anforderungen des Klima-, Natur- und Umweltschutz und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Ortsbeiräte zu untersuchen. Ergibt sich aus dieser Evaluierung ein Änderungs- oder Konkretisierungsbedarf, sollen die Grundsätze entsprechend verändert der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass das Zustimmungsverfahren mit dem vorhandenen Personal umsetzbar ist. Im federführenden Fachbereich 41 werden Kapazitäten in der anstehenden Prioritätenliste Stadtplanung 2026 berücksichtigt. In manchen Fällen wird die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes verzichtbar, wodurch Kapazitäten eingespart werden. Ggf. müssen andere Aufgaben zurückgestellt werden, abhängig von der tatsächlichen Zahl der Anträge. Dieses gilt auch für weitere beteiligte Fachbereiche im Geschäftsbereich 4 und Geschäftsbereich 3 (für die Mietpreis- und Belegungsbindungen).

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3			60	mittlere

Klimaauswirkungen

positiv negativ keine

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Grundsatzbeschluss regelt die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Landeshauptstadt Potsdam, welches für die Anwendung der §§ 31, 34 Abs.3b und 246e BauGB in 2025 neu eingeführt wird. Das Gesetz tritt nach der Zustimmung des Bundesrates am 17. Oktober 2025 in Kraft, sobald das Gesetz ausgefertigt und im Bundesgesetzblatt verkündet wurde.

Der Gesetzgeber hat dieses Verfahren eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Dieses Ziel wird im Grundsatz von der Landeshauptstadt begrüßt. Die neuen Möglichkeiten der Novelle sollen genutzt werden, um dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können. Dabei ist u.a. zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es wird für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung formuliert.

Dieser Grundsatzbeschluss formuliert den Rahmen für die Prüfung in der Landeshauptstadt Potsdam für notwendige vorhabenbezogene Einzelfallprüfungen.

Anlage 1
Grundsätze Zustimmungsverfahren §36a BauGB in der Landeshauptstadt Potsdam
(5 Seiten)

Anlage 1

Grundsätze Zustimmungsverfahren §36a BauGB in der Landeshauptstadt Potsdam

1 Präambel

Diese Grundsätze regeln die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der Landeshauptstadt Potsdam, welches für die Anwendung der §§ 31, 34 Abs. 3b und 246e BauGB in 2025 neu eingeführt wird.

Der Gesetzgeber hat dieses Verfahren eingeführt, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Dieses Ziel wird im Grundsatz von der Landeshauptstadt begrüßt. Die neuen Möglichkeiten der Novelle sollen genutzt werden, um dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können. Dabei ist u.a. zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es wird für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung formuliert.

Dieser Grundsatzbeschluss formuliert den Rahmen für die Prüfung in der Landeshauptstadt Potsdam für notwendige vorhabenbezogene Einzelfallprüfungen.

2 Voraussetzungen für die Zustimmung der Gemeinde

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB soll erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist (2.1), sich der Antragstellende verpflichtet hat, in einem Städtebaulichen Vertrag bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten (2.2) und der öffentlichen Beteiligung zum Vorhaben zugestimmt wird (4.2).

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

Dieses ist insbesondere dann gegeben, wenn sich durch das Vorhaben keine städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen für die Fläche des Vorhabens und für angrenzende Flächen ergeben. Dies gilt insbesondere für

- a) Vorhaben im Siedlungszusammenhang (z.B. im Blockinneren), deren Realisierung keine ungesteuerte und städtebaulich unerwünschte Innenverdichtung nach sich ziehen können.
- b) Vorhaben im Außenbereich, welche die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich für benachbarte Flächen nicht verändern und damit nicht zu einer ungesteuerten Siedlungsentwicklung führen können.
- c) Vorhaben in Gewerbe- und Mischgebieten¹, die keine negativen Auswirkungen auf Gewerbebetriebe haben und mit deren Realisierung der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt bleibt.

¹ In einem Bebauungsplan festgesetzte oder faktisches Gewerbe- oder Mischgebiet nach BauNVO, gilt analog auch für Urbane Gebiete, Kerngebiete, Sondergebiete.

2.2 Bereitschaft zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

2.2.1 Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Schaffung eines Anteils von insgesamt 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen - Konkretisierung siehe Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen.

2.2.2 Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur

Wenn mit dem Bauvorhaben neuer Wohnraum mit einer Nutzfläche ab einschließlich 1.500 m² geschaffen wird², ist der Antragstellende an den Herstellungskosten der durch ihr Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippe und Kindergarten) sowie Grundschulen und Horten zu beteiligen. Vorhandene freie Platzkapazitäten in angemessener Entfernung werden berücksichtigt.

Die Höhe dieser Platzbedarfe und der Kostenbeteiligung wird entsprechend des Potsdamer Baulandmodell in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Mehrere Vorhaben des gleichen Antragstellenden im räumlichen Zusammenhang werden bei der Ermittlung der neu entstehenden Nutzfläche gemeinsam betrachtet.

2.2.3 Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung

Die Zustimmung wird nur mit der Bedingung erteilt, dass der Antragstellende einer Regelung im Vertrag zustimmt, nach der innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen wird und nach Ablauf dieser Frist auf die Ausübung der Rechte aus der Baugenehmigung verzichtet wird, sofern das Bauvorhaben nicht fristgerecht begonnen wurde. Diese Begrenzung soll der Vermeidung von Antragsverfahren ohne Umsetzungsbereitschaft der Antragstellenden dienen.

3 Eigenständige Erteilung der Zustimmung durch die Verwaltung

Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des § 36a BauGB und dieser Grundsätze die gemeindliche **Zustimmung** zu erteilen. Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB darf durch die Verwaltung **eigenständig** erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und

- a) der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung entspricht, d.h. wenn es mit städtebaulichen Konzepten, Planungen oder Beschlüssen übereinstimmt,³ oder
- a) in einem Mischgebiet oder urbanen Gebiet einen höheren Anteil an Wohnbaufläche vorsieht als in einem Bebauungsplan festgesetzt ist.

² Bei über ca. 20 Wohnungen je Vorhaben wird davon ausgegangen, dass sich Auswirkungen auf die Schul- und Kitaentwicklungsplanung der Landeshauptstadt Potsdam ergeben können. Unterhalb dieser Schwelle wird zur Vereinfachung und zur Beförderung des Wohnungsbaus auf eine Kostenbeteiligung verzichtet.

³ Bspw. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, einer von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung, einem Blockkonzept, einem Aufstellungsbeschluss o.ä.

4 Verfahren

4.1 Information und Vorberatung

Die Verwaltung soll Antragstellenden Informationen zum Zustimmungsverfahren, zum Grundsatzbeschluss und den Bedingungen zur Verfügung stellen und nach Möglichkeit eine Beratung vor Antragstellung anbieten. Den Antragstellenden wird empfohlen, das Vorhaben vor der Antragstellung der Verwaltung mit Hilfe prüffähiger Unterlagen vorzustellen. Mit der Antragstellung soll die Akzeptanz der o.g. Bedingungen durch den Antragstellenden bestätigt werden.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Zustimmungsverfahren erfordert die Erklärung, dass der Antragstellende sich bereit erklärt, dass das Vorhaben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung anhand der Antragsunterlagen vorgestellt und diskutiert wird, z.B. im Gestaltungsrat oder in anderen Formaten. Dazu ist auch die Zustimmung zu einer Veröffentlichung geeigneter Unterlagen nötig. Der Antragstellende kann die Antragsunterlagen für diesen Zweck mit weiteren Darstellungen ergänzen, soweit diese inhaltlich dem Antrag entsprechen.

Bei größeren Vorhaben kann eine umfangreichere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen, sofern dieses von der Verwaltung für nötig eingeschätzt wird. Diese ist durch die Verwaltung durchzuführen, die erforderlichen Auslagen trägt der Antragstellende.

4.3 Erforderlichkeit SVV-Beschluss

Widerspricht ein Vorhaben der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, wird nach Prüfung durch die Verwaltung aber eine Zustimmung dennoch empfohlen, so ist vor einer Zustimmung ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen.

Den Ortsbeiräten ist bei Vorhaben in ihrer jeweiligen Gemarkung Gelegenheit zur Befassung zu geben. Ist der nötige Beschluss der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist möglich, soll die Zustimmung zunächst fristwährend abgelehnt werden.

4.4 Ablehnung und Information zu Entscheidungen im SBL

Die Ablehnung der Zustimmung ist in Anwendung der Regelungen des BauGB und dieser Grundsätze durch die Verwaltung in eigenem Ermessen möglich. Der Fachausschuss SBL ist regelmäßig über erteilte Zustimmungen und Ablehnungen der Zustimmung zu informieren. Gleiches gilt für die Ortsbeiräte zu Vorhaben auf ihrer jeweiligen Gemarkung.

4.5 Änderungen Grundsatzentscheidung

Sollten sich aus der Anwendung dieser Grundsätze Änderungs- oder Ergänzungsbedarfe zu Grundsatzentscheidung ergeben, ist der Stadtverordnetenversammlung dazu ein Vorschlag zum Beschluss vorzulegen.

Anlage Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Zustimmung zu Vorhaben wird nur mit der Bedingung erteilt, dass sich der Antragstellende zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Einhaltung eines Anteils von insgesamt 30 % mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums schriftlich bereit erklärt. Dabei wird abgestuft in Abhängigkeit von der Vorhabengröße vorgegangen:

- A. Bei Vorhaben bis unter 450 m² Nutzfläche (entsprechend bis ca. 6 Wohnungen⁴) wird von der Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen abgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass unterhalb dieser Mindestvorhabengröße Abstimmungsaufwand und Zugewinne für das bezahlbare Wohnen nicht im ausgewogenen Verhältnis stehen, und auch die Bewirtschaftung von gebundenem Wohnraum nicht sinnvoll möglich ist. Diese untere Anwendungsschwelle dient auch der Beförderung des v.a. privaten und kleinteiligen Wohnungsneubaus.
- B. Wenn mit dem Vorhaben neuer Wohnraum mit einer Nutzfläche ab einschließlich 450 und bis unter 1.500 m² (entsprechend bis ca. 20 Wohnungen⁵) geschaffen wird, sind 30 % der Wohnfläche
 - a) für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 22 Abs. 2 bis 4 BbgWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsmiere von maximal 15,00 €/m² (nettokalt) vorzusehen.
 - b) Für die so gebundenen Wohnungen sind Allgemeine Belegungsrechte zu vereinbaren.
 - c) Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre nach Fertigstellung und erstmaliger Freimeldung der Wohnungen.
- C. Wenn mit dem Bauvorhaben neuer Wohnraum mit einer Nutzfläche ab einschließlich 1.500 m² geschaffen wird⁶,
 - a) sind 5 % der Wohnfläche für Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein gem. § 14 BbgWoFG (kurz: WBS) mit einer Einstiegsmiere von maximal 8,00 €/m² (nettokalt) vorzusehen und Benennungsrechte für die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.
 - b) Weitere 25 % der Wohnfläche sind für Haushalte, die die Einkommensgrenze nach § 22 Abs. 2 bis 4 BbgWoFG um bis zu 80 % überschreiten (kurz: „WBS +80“) mit einer Einstiegsmiere von maximal 15,00 €/m² (nettokalt) vorzusehen. Für die so gebundenen Wohnungen sind Allgemeine Belegungsrechte zu vereinbaren.
 - c) Die Bindungsdauer beträgt 20 Jahre nach Fertigstellung und erstmaliger Freimeldung der Wohnungen.

⁴ Standardisierte Berechnungsannahmen des Potsdamer Baulandmodells: mittlere Wohnungsgröße im Geschoßwohnungsbau beträgt ca. 75 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen * 75 m² = 450 m²

⁵ Standardisierte Berechnungsannahmen des Potsdamer Baulandmodells: mittlere Wohnungsgröße im Geschoßwohnungsbau beträgt ca. 75 m² Wohnfläche, 20 Wohnungen * 75 m² = 1.500 m²

⁶ Bei über ca. 20 Wohnungen je Vorhaben wird davon ausgegangen, dass hier komplexere Bindungsvereinbarungen, die auch auf die wirtschaftlich besonders Unterstützungsbedürftigen unteren Einkommensgruppen abzielen, möglich sind und zugleich eine relevante städtebauliche Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt zu erwarten ist.

Abweichend von § 558 BGB sind Mieterhöhungen innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent, maximal bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu begrenzen. Abweichende Vereinbarungen nach § 557 BGB, die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB sind nicht zulässig.

Voraussetzung für die Vereinbarung von Bindungen ist die Planung angemessener Wohnungsgrößen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BbgWoFG und die Berücksichtigung der Wohnbedarfe der Bevölkerung. Damit wird sichergestellt, dass die Gesamtmiete der gebundenen Wohnungen jeweils eine Mietbelastung von ca. 30%, und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Berechtigten, nicht überschreitet. Es wird empfohlen, sich bereits vor der Bauantragstellung mit dem Bereich Soziale Wohnraumversorgung zur Bindungsvereinbarung abzustimmen.

Die Sicherung der Bindungen erfolgt regelmäßig durch Eintragung in das Grundbuch. Die Verfügbarkeit der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg ist keine Voraussetzung für die Vereinbarung der Bindungen.

Mehrere Vorhaben des gleichen Antragstellenden im räumlichen Zusammenhang werden bei der Ermittlung der neu entstehenden Nutzfläche gemeinsam betrachtet.

Ausnahmen

Es müssen keine Bindungsvereinbarungen als Voraussetzung für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde abgeschlossen werden, wenn das Nutzungskonzept auf einem sozialen und/oder gesetzlichen Versorgungsauftrag basiert. Dies betrifft etwa Vorhaben des Studierendenwerks Brandenburg, Vorhaben für ordnungsbehördliche Unterbringungen durch die Landeshauptstadt Potsdam oder Vorhaben von anderen öffentlichen Trägern und Akteuren zur Deckung besonderer Wohnbedarfe. Mit dem Bauantrag ist ein Nutzungskonzept einzureichen, um eine Prüfung des Vorhabens durch die Landeshauptstadt Potsdam zu ermöglichen.

Angemessenheitsprüfung

Nach Abstimmung mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft ergeben sich derzeit pro Jahr der Umsetzungsverzögerung durch Planungs- und Genehmigungsverfahren Kostensteigerungen von ca. 5% des Investitionsvolumens. Durch die Verfahrensbeschleunigung bei Anwendung des Zustimmungsverfahrens durch die Landeshauptstadt Potsdam lassen sich im Mittel zwei bis vier Jahre Planungsverfahren und weitere planungsbedingte Verfahrenskosten einsparen.

Die Kosteneinsparungen durch die zeitliche Verkürzung übersteigen deutlich die wirtschaftlichen Zusatzbelastungen, die sich aus der oben genannten Verpflichtung zur Vereinbarung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum und zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur ergeben. Zusätzlich sind wirtschaftlich auch Faktoren wie die Bodenwertsteigerung zu Gunsten der Antragstellenden zu berücksichtigen.

Insgesamt wird daher im Regelfall die vertragliche Sicherung der vorgenannten städtebaulichen Anforderungen als Vorbedingung für das Zustimmungsverfahren als grundsätzlich wirtschaftlich angemessen im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB zu bewerten sein.