



BauGB-Novelle 2025

Grundsatzbeschluss Zustimmungsverfahren

SBL 11.11.2025

Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

Die Novelle des BauGB ist mit Bekanntmachung am 30.10.2025 in Kraft getreten.

<https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2025/257/VO.html>

Mehrere Veränderungen im BauGB, betreffen Wohnungsbau.

(auch: Änderungen zum Immissionsschutz, Fristen §201a und §250)

Ganz kurz zu den wichtigsten Änderungen

- Grundzüge der Planung in Bebauungsplänen sind nicht mehr bindend (§ 31 Absatz 3)
- Vorhaben im Innenbereich müssen sich nicht mehr einfügen (§34 Absatz 3b)
- Bis 2030 kann von allen Regelungen des BauGB abgewichen werden (§246e – „Bauturbo“)
- Dieses gilt auch im Außenbereich, bis ca. 100m von Siedlungen.

- Für alle diese neuen Verfahren: **Zustimmung der Gemeinde** ist nötig.
- Genehmigungsfiktion nach 3 Monaten, mit öffentlicher Beteiligung 4 Monate.

Vorgelegt wird ein **Grundsatzbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung**

Die Information zum Stand der Novelle hat begleitend schon in früheren SBL-Sitzungen vor und nach den Sommerferien, im Bündnis für Wohnen 02.10.2025 und in Bauklausur mit den Stadtspuren-Unternehmen stattgefunden.

Tenor Grundsatzbeschluss:

Die Landeshauptstadt begrüßt die neuen Möglichkeiten, um dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können.

Grundsatzbeschluss schafft **Rahmen für die Anwendung** in Potsdam, Vorgehen vom Städtetag ausdrücklich empfohlen

Bei vorliegenden Beschlüssen der SVV kann Verwaltung über Zustimmung entscheiden – auch Schutz vor Überlastung SVV (und Verwaltung)

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

- Schutz vor städtebaulich unerwünschter Innenverdichtung und
- Siedlungsentwicklung im Außenbereich
- Vermeidung vor negativen Auswirkungen auf Betriebe in Gewerbegebieten

2.2 Bedingungen (Regelung in städtebaulichem Vertrag vor Baugenehmigung)

- 2.2.1 30% Mietpreis- und Belegungsbindungen (ab 6 WE)
- 2.2.2 Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur (wenn zus. Plätze nötig, ab 20 WE)
- 2.2.3 Baubeginn drei Jahre nach Genehmigungserteilung

Mietpreis- und Belegungsbindungen

A. Kleinere Projekte

bis unter 450m² Wohnfläche (ca. 6 Wohnungen): Keine Bindungen

B. Mittlere Projekte

450 – 1.500m² Wohnfläche (7 bis ca. 20 Wohnungen):

30% der Wohnfläche: Einstiegsmiete 15 €/m² (nettokalt)

Belegungsrechte, Haushalte „WBS +80“, 20 Jahre Bindung nach Fertigstellung

C. Große Projekte

Ab einschließlich 1.500m² Wohnfläche

5% der Wohnfläche: Einstiegsmiete 8 €/m² (nettokalt), Benennungsrechte, Haushalte mit WBS

25% der Wohnfläche: Einstiegsmiete 15 €/m² (nettokalt), Belegungsrechte, Haushalte „WBS

20 Jahre Bindung nach Fertigstellung

Mietpreis- und Belegungsbindungen

Sonderregelung bei Konzepten mit sozialem / gesetzlichen Versorgungsauftrag, z.B. für Vorhaben des Studierendenwerkes, ordnungsbehördliche Unterbringung, Vorhaben anderer öffentlicher Träger

würde auch gelten für

- Neubauten der HPF für das Studierendenwerk im Zuge des LOI HPF / Land / Uni
- Wohnungsbau des Bundes für Bundesbedienstete

3. Zustimmung durch Verwaltung möglich:

- a) Wenn Übereinstimmung des Vorhabens mit SVV-Beschlusslage gegeben (städtebauliches Konzept, FNP, Rahmenplan, Aufstellungsbeschluss o.ä.)
- b) Mischgebiet / Urbanes Gebiet: Erhöhung Anteil Wohnen

4. Verfahren

- 4.1 Information und Vorberatung – Angebot an Bauwirtschaft: Beratung vor Fristbeginn
- 4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung - z.B. im Gestaltungsrat. Bei größeren Vorhaben auch andere Formate möglich.
- 4.3 Erforderlichkeit SVV-Beschluss – wenn Beschlusslage entgegenstehend
- 4.4 Ablehnung und Information zu Entscheidungen im SBL + OBR
- 4.5 Änderungen Grundsatzentscheidung

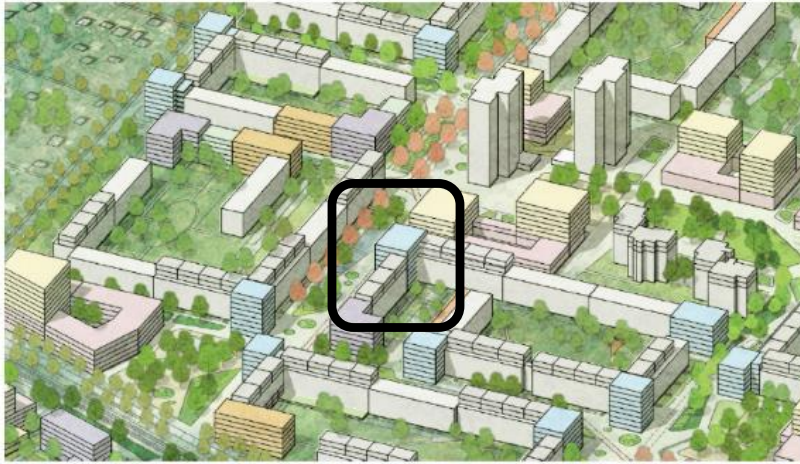
Novelle des BauGB

Vorbereitung auf die BauGB-Novelle 2025



Landeshauptstadt
Potsdam

**Für welche Vorhaben erscheint heute eine Zustimmung möglich,
für welche eher nicht?**



Planausschnitt aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und des Masterplanverfahrens
(Quelle: Octagon Architekturkollektiv aus Leipzig, Datei: OCT_Schlaatz_Vogelflug)



Vorhaben, bei denen Zustimmung möglich erscheint

- Vorhaben, die städtebaulichen **Rahmenplanungen** entsprechen, die mit **Beteiligungsverfahren** durchgeführt und mit **SVV-Beschluss** abgeschlossen wurden.

Bsp. Schlaatz: Wohnungsbau auf ehem. Gaststättenfläche, dem Rahmenplan Schlaatz entsprechend

> **Zustimmung / §34 (3b) BauGB (Verwaltung)**

- **Aber:**
Abstandsflächen (BauO) gelten weiter



Anlage zu 18/SVV/0044

VU „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ (2018)

Vorhaben, bei denen Zustimmung möglich erscheint

Vorhaben, die städtebaulichen **Rahmenplanungen + Beschlüssen** entsprechen

Bsp. Horstweg / Dieselstraße

MV 18/SVV/0374 zu Vorbereitenden Untersuchungen und SVV-Beschluss 18/SVV/0044 zu Zielen für die konkrete Fläche (Wohnen, südl. Erholungsgärten)

Sicherung weitere VU-Ziele + Baulandmodell über städtebaulichen Vertrag.

> Zustimmung nach §246e (Verwaltung)



(BP 2 Horstweg Süd (1994))

**Vorhaben, bei denen Zustimmung
möglich erscheint**

Nutzungsänderungen in festgesetzten
Bebauungsplänen ohne negative
Auswirkungen auf Nachbarflächen
(Gebietserhaltungsanspruch)

Bsp. Nuthewinkel / An den Kopfweiden:

Festsetzung MI und GE. Gewerbefläche wird
durch Unterkunft genutzt, keine
angrenzenden Gewerbebetriebe. Im Umfeld
Wohnen und Bundespolizei

**> Zustimmung / §31 (3) BauGB
(Verwaltungsentscheidung für
Mischgebiet
SVV-Beschluss für Gewerbefläche)**



(BP Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee/Kolonie Daheim“)

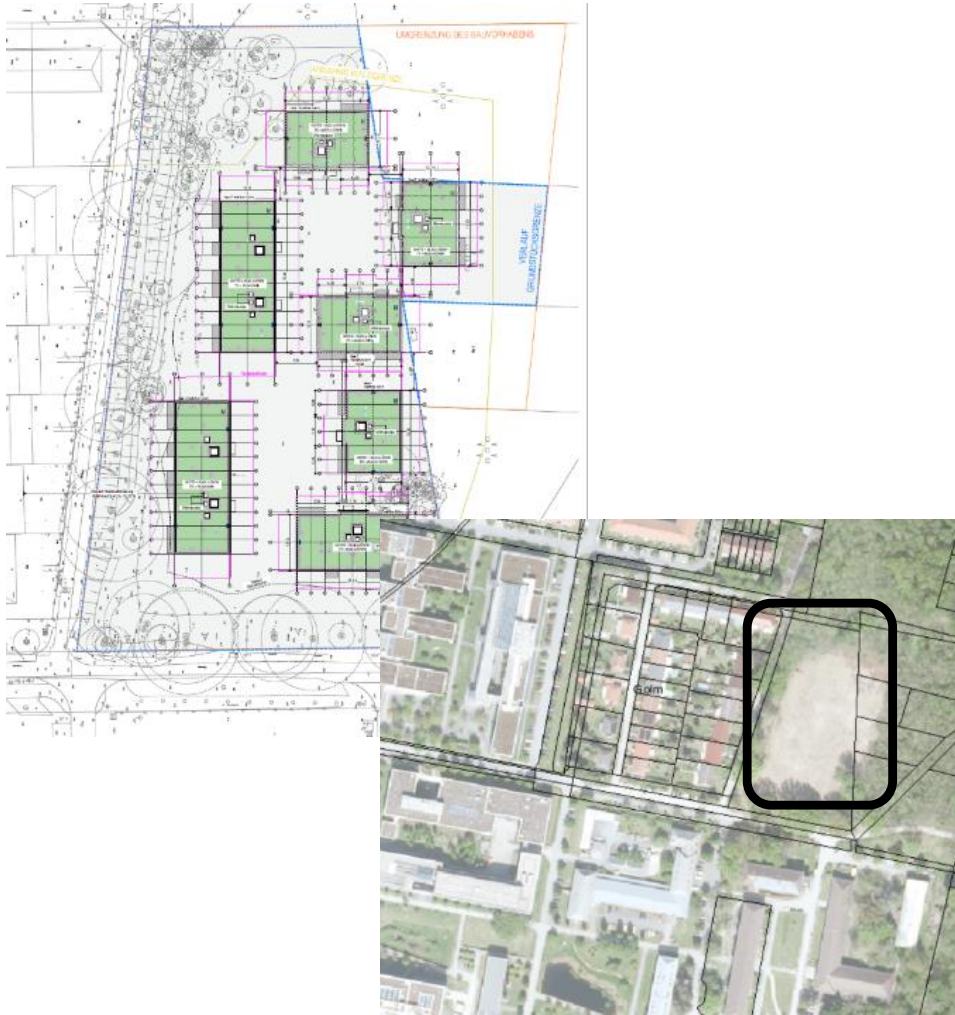
**Vorhaben, bei denen Zustimmung
möglich erscheint**

Erhöhung Anteil Wohnen in Mischgebieten
und Urbanen Gebieten ohne negative
Auswirkungen auf Nachbarflächen
(Gebietserhaltungsanspruch)

Bsp. ProPotsdam, Heinrich-Mann-Allee:

Festsetzung Mischgebiet, möglich erscheint
hier der weitgehende Verzicht auf Gewerbe
zugunsten des Wohnanteils.

**> Zustimmung / §31 (3) BauGB
(Verwaltung)**



**Vorhaben, bei denen Zustimmung
möglich erscheint**

Bsp. Golm Eichenweg

**Öffnung der Nutzung einer genehmigten
Flüchtlingsunterkunft** nach §246 Abs. 8 ff.
im Außenbereich, keine FNP-Baufläche.

entspricht **Rahmenplan Golm (SVV-
Beschluss)**

ermöglicht mittelfristig Wohnen (auch) für
Nicht-Geflüchtete - ohne Aufstellung
Bebauungsplan.

**> Zustimmung nach §246e
(Verwaltung)**



Vorhaben, bei denen die Zustimmung **nicht** empfohlen würde

Bsp. Investorenkonzept Schatullgut Uetz
von 2020: u.a. Wohnungen für 400-500
Menschen neben Ortslage Uetz (mit aktuell
ca. 200 Einwohnern)

nicht **integriert**, falscher **Maßstab**, kaum
Infrastruktur, außerhalb **FNP-**
Wohnungsbauflächen, außerhalb des
Gestaltungsraums Siedlung.

Vorhaben ist nicht mit den Potsdamer
„Vorstellungen von der städtebaulichen
Entwicklung und Ordnung vereinbar“.

> Ablehnung Zustimmung durch Verwaltung,
Rahmenplanung Uetz-Paaren in Arbeit



Vorhaben, bei denen die Zustimmung **nicht** empfohlen würde

Bsp. Gartenstraße, Babelsberg:
Umnutzung eines lange als Bürogebäude genutzten Hauses zu Wohnen (Vorbescheidsverfahren)

Kritisch: Umnutzung oder Neubau von Wohngebäuden in **Gewerbegebieten**

> „Gebietserhaltungsanspruch“,
Gebot der Rücksichtnahme gem. §15 BauNVO, Immissionsschutz

> Ablehnung Zustimmung durch Verwaltung

Nächste Schritte

Versand Vorlage an SBL (06.11.2025)

SBL am 11.11. (Vorab-Befassung)

Vorschlag zum **Sofortbeschluss SVV** am 03. Dezember 2025

Aktuell:

Information und Diskussion mit Bauwirtschaft

Austausch mit weiteren Kommunen bundesweit,
(z.B. Umsetzungslabor, Städtetag)

Evaluierung Anwendung Regeln,
ggf. Anpassung Grundsätze





Danke für die Aufmerksamkeit
stadtplanung@rathaus.potsdam.de