



öffentlich

Einreicher/Amt: Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt / Bürgermeister	Datum: 26.01.2026	Drucksache Nr: DS-005/2026-Neu
---	----------------------	--

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
17.02.2026	Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Energie
18.02.2026	Ausschuss für Bauen, Wohnen und Verkehr
26.02.2026	Ortsbeirat Ruhlsdorf
02.03.2026	Hauptausschuss
04.03.2026	Stadtverordnetenversammlung

Betreff:
Grundsatzbeschluss der Stadt Teltow zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sowie für das Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:
„Die Grundsätze der Stadt Teltow zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sowie für das Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) werden gemäß Anlage 1 beschlossen. **Der Bürgermeister wird beauftragt, im 4. Quartal 2026 eine erste Auswertung zu erfolgten Bauanträgen und zur Eignung des Grundsatzbeschlusses vorzulegen.**“

Andre Freymuth
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

		Deckung			
Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	Produkt	Betrag (Euro)	Produkt	Betrag (Euro)
		planmäßig			
Ja:	<input type="checkbox"/>	überplanmäßig			
		außerplanmäßig			

Kämmerer

Begründung/Inhalt:

Grundsätze der Stadt Teltow zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sowie für das Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB)

Am 29.10.2025 wurde das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung verkündet (BGBl. I Nr. 257), welches am 30. Oktober 2025 in Kraft trat. Der

sogenannte „Wohnungsbauturbo“ sieht umfangreiche Neuregelungen und Verfahrenserleichterungen des Baugesetzbuches (BauGB) für Wohnungsbauvorhaben sowie die Einführung eines kommunalen Zustimmungsverfahrens nach § 36a BauGB vor.

Durch den § 36a BauGB haben die Kommunen die Möglichkeit erhalten, die Anwendung des Wohnungsbauturbos weitestgehend eigenständig im Sinne der kommunalen Planungshoheit zu beurteilen und zu steuern. Hierbei ist zu prüfen, ob das betreffende Wohnungsbauvorhaben mit den planungsrechtlichen und städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Teltow übereinstimmt und ob dieses auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gleichzeitig hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, die Anwendung des Wohnungsbauturbos mittels eines städtebaulichen Vertrages an Bedingungen zu knüpfen, die vertraglich zwischen dem Vorhabenträger sowie der Stadt Teltow vereinbart werden können.

Zum Umgang mit diesen Neuregelungen, dem Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB sowie den Anwendungsvoraussetzungen sollen einheitliche Kriterien und Leitlinien definiert werden, die eine rechtssichere, transparente und städtebaulich ausgewogene Anwendung des Wohnungsbauturbos sicherstellen sollen.

A. Wesentliche rechtliche Neuerungen

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung umfasst folgende für den Grundsatzbeschluss relevante Änderungen:¹

1. § 31 Abs. 3 BauGB: Ausnahmen und Befreiungen

*„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.“*

Mit dieser Kann-Regelung werden die nach bisherigem Recht bestehenden Befreiungsmöglichkeiten zugunsten des Wohnungsbaus dahingehend erweitert, dass vom Einzelfallerfordernis abgewichen sowie eine Befreiung auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden kann. Mögliche Vorhaben wären u.a. Gebäudeaufstockungen, der Dachgeschossausbau oder die Nachverdichtung von Blockinnenbereichen, welche nach bisheriger Rechtslage ausschließlich über eine Änderung des jeweiligen Bebauungsplans zu erreichen gewesen wäre.

Darüber hinaus ermöglicht § 31 Abs. 3 BauGB auch dann Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. In der bisherigen Verwaltungs- und Rechtssprechungspraxis ist den Grundzügen der Planung eine wesentliche Bedeutung zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplans zugewiesen worden. Dieser Genehmigungsvorbehalt hat in Bezug auf Wohnungsbauvorhaben nunmehr einen weitgehenden Ermessensspielraum erhalten.

2. § 34 Abs. 3b BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

*„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.“*

Der § 34 Abs. 3b BauGB umfasst ausschließlich Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, die nicht innerhalb eines Bebauungsplanes liegen und ermöglicht Abweichungen zugunsten der Errichtung von Wohngebäuden bzw. von Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen.

¹ Die ebenfalls mit dem Gesetzestext eingebrachten Neuerungen zu § 1 Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB, § 34 Abs. 3a BauGB, § 37a BauGB sowie § 216a BauGB sind nicht Gegenstand dieses Grundsatzbeschlusses.

Vom Erfordernis des Einfügens kann künftig abgewichen werden, sofern nachbarliche Interessen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Mögliche Beispiele wären u.a. Abweichungen im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, Gebäudegrundfläche, Kubatur) oder der überbauten Grundstücksfläche (Bebauung in zweiter Reihe, Überbauung von Freiflächen).

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Vorschriften (Abstandsflächen, Grenzbebauung usw.) sind weiterhin zu beachten und nicht Gegenstand der vorliegenden Gesetzesänderung.

3. § 246e BauGB: 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 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.

(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.*

Gemäß § 246e BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des BauGB und den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften (u.a. Baunutzungsverordnung) abgewichen werden, wenn diese Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben dem Wohnungsbau (Neuerrichtung, Erweiterung, Nutzungsänderung) dient. Diese Regelung ist befristet und gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030.

Darüber hinaus enthält § 246e BauGB eine Neuregelung, wonach Wohnungsbauvorhaben im Einzelfall auch im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zulässig sein können, sofern diese im räumlichen Zusammenhang mit Gebieten nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) stehen. Seitens des Gesetzgebers wurde in der Begründung zum Gesetzestext ein Orientierungswert von maximal 100 Metern festgelegt, innerhalb dessen im Einzelfall noch von einem räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden kann.

Die Abweichungsmöglichkeiten nach § 246e BauGB stehen allerdings unter dem Vorbehalt, dass neben der Würdigung nachbarlicher Interessen eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen ist. Relevante Prüfkriterien sind insbesondere der Lärmschutz sowie Eingriffe in Natur- und Landschaft. Sofern erhebliche zusätzliche

Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist darüber hinaus die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht durchzuführen.

4. Zustimmungsverfahren der Gemeinde nach § 36a BauGB

„(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.“

Zwingende Voraussetzung für die Anwendung des Wohnungsbauturbos in den o.g. Fällen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b sowie 246e BauGB ist die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB. Es obliegt hierbei der Gemeinde zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den kommunalen Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt, städtebaulich vertretbar ist und der Wohnungsbauturbo zu Anwendung gebracht werden soll. Dabei ist die Stadt Teltow an rechtsstaatliche Grundsätze, insbesondere dem Gleichbehandlungsgebot, gebunden.

Der in Erarbeitung befindliche Städtebauliche Rahmenplan, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) sowie der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) und ggf. ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan bilden hierzu geeignete Beurteilungsgrundlagen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Beteiligung der Öffentlichkeit, ähnlich der Öffentlichkeitsbeteiligung eines Bebauungsplanverfahrens, durchzuführen und die Erteilung der Zustimmung an konkrete Bedingungen zu knüpfen. So kann die Stadt Teltow mit den Vorhabenträgern städtebauliche Verträge abschließen, um die Vereinbarkeit des Wohnungsbauvorhabens mit den öffentlichen Belangen sicherzustellen.

Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der kommunalen Zustimmung nach § 36a BauGB besteht grundsätzlich nicht.

Die Entscheidung über die Anwendung des § 36a BauGB liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt Teltow.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB kann im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) ersetzt werden.

Die Stadt Teltow muss jedoch über die Erteilung der Zustimmung innerhalb von maximal drei Monaten ab Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde entscheiden, da die Zustimmung bei fehlender Verweigerung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde innerhalb dieses Zeitraums als erteilt gilt (Zustimmungsfiktion).

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark prüft ebenfalls die tatbestandlichen Voraussetzungen der vorgenannten Rechtsgrundlagen eigenständig, insbesondere würdigt er die nachbarlichen Interessen und prüft die Vereinbarkeit des Vorhabens mit

den öffentlichen Belangen. Daher besteht die Möglichkeit, dass der Landkreis Potsdam-Mittelmark Bauanträge trotz erteilter Zustimmung der Stadt Teltow ablehnt.

B. Grundsätze der Stadt Teltow für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB

Der Wohnungsbauturbo sowie die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sollen in den Fällen zur Anwendung gebracht werden, in denen

1. das Wohnungsbauvorhaben mit den Vorstellungen der Stadt Teltow von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und
2. es sich um ein Wohnungsbauvorhaben handelt, durch das in einem Gebäude mindestens **vier** abgeschlossenen Wohneinheiten realisiert werden.

Voraussetzung für die Zustimmung der Stadt Teltow gemäß § 36a BauGB ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB mit dem jeweiligen Vorhabenträger, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Der Inhalt des städtebaulichen Vertrages orientiert sich hierbei an den Anforderungen des Baulandmodells für die Stadt Teltow vom 09.12.2020 (SVV-Drs.-Nr. 211/2020) und kann im konkreten Einzelfall darüber hinaus gehende Regelungen enthalten.

Zu 1.: Vereinbarkeit mit städtebaulicher Entwicklung und Ordnung

Eine Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Stadt Teltow von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dann gegeben, wenn durch das Wohnungsbauvorhaben:

- keine negativen städtebaulichen Spannungen und nachteiligen Folgewirkungen für das Vorhabengrundstück oder dessen nähere Umgebung zu erwarten sind,
- keine Funktionslosigkeit eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erwarten ist,
- der Gebietserhaltungsanspruch von Gewerbe- und Mischgebieten gemäß BauNVO (einschl. Urbane Gebiete, Kerngebiete, Sondergebiete) gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung gewahrt bleibt,
- dem planerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen wird und
- die jeweils in der aktuellen Fassung vorliegenden planerischen Vorgaben
 - o des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK),
 - o der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS),
 - o des Flächennutzungsplans (FNP),
 - o des Städtebaulichen Rahmenplans oder
 - o eines etwaigen Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplanberücksichtigt werden und dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Zu 2.: Wohnungsbauvorhaben mit mindestens **vier abgeschlossenen Wohneinheiten in einem Gebäude**

Die planerischen Möglichkeiten des Bauturbos sollen regelmäßig bei Wohnungsbauvorhaben zur Anwendung kommen, bei denen in einem Gebäude mindestens **vier** abgeschlossene Wohneinheiten realisiert werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen insbesondere solche Vorhaben befördert werden, die die Schaffung von Wohnraum in nennenswertem Umfang ermöglichen. Hierzu zählen **insbesondere** Gebäudeaufstockungen, der Dachgeschossausbau, **Nutzungsänderungen** oder eine behutsame Nachverdichtung durch den Geschosswohnungsbau.