



Gemeinde
Wusterhausen/Dosse

Leitlinie

**der Gemeinde Wusterhausen/Dosse zur Anwendung des
Bauturbos**

*Kriterien und Verfahren zur Entscheidung über die gemeindliche
Zustimmung gemäß § 36a BauGB*

Stand September 2026

Inhalt

I. Einleitung und Zielsetzung	3
II. Verfahren zur Anwendung des Bauturbos	4
III. Kriterien- und Anforderungskatalog	7
III.1. Primärer Wohnzweck.....	7
III.2. Raumordnung und Landesplanung.....	7
III. 3. Räumlicher Anwendungsbereich	7
III.3.1. Innenbereich	7
III.3.2. Siedlungsnaher Außenbereich.....	7
III.4. Ausschlussflächen	7
III.5. Städtebauliche Einfügung	8
III.6. Eigentumsverhältnisse und Grundstücksverfügung	8
III.7. Begrenzung der Vorhabengröße.....	8
III.8. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
III.9. Gesicherte Erschließung.....	8
IV. Bewertungsmatrix.....	9
V. Entscheidung und Zuständigkeit.....	11
VI. Fortschreibung des Leitfadens	11

I. Einleitung und Zielsetzung

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29. Oktober 2025 wurden mit den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB neue Möglichkeiten zur beschleunigten Schaffung von Wohnraum geschaffen. Die Anwendung dieser Regelungen setzt gemäß § 36a BauGB die Zustimmung der Gemeinde voraus.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse beabsichtigt, die mit dem sogenannten „Bauturbo“ geschaffenen Möglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus zu nutzen und damit die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu unterstützen. Der Bauturbo ergänzt die bestehenden Instrumente des Bauplanungsrechts und die kommunale Bauleitplanung, ersetzt diese jedoch nicht. Seine Anwendung erfolgt daher grundsätzlich nachrangig. Die kommunale Planungshoheit und die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde sollen dabei gewahrt bleiben.

Auch bei Anwendung des Bauturbos soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde gewährleistet bleiben. Neben dem Ziel einer beschleunigten Schaffung von Wohnraum sind daher insbesondere die räumliche und städtebauliche Einordnung des Vorhabens, öffentliche und nachbarliche Belange, die gesicherte Erschließung sowie Umweltbelange zu berücksichtigen.

Der vorliegende Leitfaden bildet eine einheitliche Grundlage für die Prüfung und Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB. Er legt das Verfahren sowie die Kriterien und Anforderungen fest, anhand derer Vorhaben beurteilt und bewertet werden. Damit soll eine transparente, nachvollziehbare und einheitliche Anwendung des Bauturbos gewährleistet und Vorhabenträgern frühzeitig Orientierung über die Anforderungen der Gemeinde gegeben werden.

Die Bewertung der Vorhaben erfolgt anhand der in diesem Leitfaden festgelegten Kriterien und der darauf aufbauenden Bewertungsmatrix. Das Ergebnis der Bewertung bildet die Grundlage für den weiteren Entscheidungsweg über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung.

II. Verfahren zur Anwendung des Bauturbos

Planungsrechtliches Vorgespräch

Vor Einreichung eines Antrags auf Anwendung des Bauturbos bei der Bauaufsicht des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist die beabsichtigte Antragstellung gegenüber der Gemeinde anzuzeigen und ein planungsrechtliches Vorgespräch mit der Verwaltung zu führen. Im Rahmen des Vorgesprächs wird frühzeitig geprüft, ob das geplante Vorhaben grundsätzlich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie den Kriterien und Anforderungen dieses Leitfadens vereinbar ist.

Die frühzeitige Abstimmung dient dazu, mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen, die Planungssicherheit für den Vorhabenträger zu erhöhen und eine zügige Bearbeitung innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist zu ermöglichen. Zugleich soll dem Vorhabenträger bereits vor einer formellen Antragstellung eine erste Einschätzung ermöglicht werden, ob das geplante Vorhaben aus Sicht der Gemeinde grundsätzlich für eine Anwendung des Bauturbos in Betracht kommt.

Dies kann insbesondere dann von Bedeutung sein, wenn Grundstücks- oder Immobilienerwerbe noch ausstehen oder vor Einreichung eines vollständigen Bauantrags bzw. einer Bauvoranfrage zunächst die grundsätzliche Haltung der Gemeinde zu dem Vorhaben geklärt werden soll.

Für eine sachgerechte Vorprüfung sind der Gemeinde die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Hierzu gehören insbesondere:

1. ein maßstäblicher Lageplan mit Darstellung des Grundstücks und des geplanten Vorhabens sowie Angaben zur Grundstücksgröße und zur verkehrlichen und technischen Erschließung,
2. Angaben zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten und zu weiteren vorgesehenen Nutzungen z.B. in Form einer Bau- und Nutzungsbeschreibung,
3. Angaben zur Grund- und Geschossfläche des Gebäudes sowie zur GRZ und GFZ,
4. Angaben zur Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung,
5. Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und zur Verfügungsberechtigung über das Grundstück,
6. weitere bereits vorhandene projektbezogene Unterlagen, insbesondere fachgutachterliche Untersuchungen, soweit diese für die Beurteilung des Vorhabens von Bedeutung sind.

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen erfolgte eine vorläufige Einschätzung, ob das geplante Vorhaben mit den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie den Kriterien und Anforderungen dieses Leitfadens grundsätzlich vereinbar ist.

Die vorläufige Einschätzung stellt keine gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB dar und entfaltet keine Bindungswirkung für das nachfolgende Genehmigungs- und

Zustimmungsverfahren. Sie ersetzt weder die formelle Beteiligung der Gemeinde noch die Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Eine frühzeitige Abstimmung im Rahmen des planungsrechtlichen Vorgesprächs wird für die Anwendung des Bauturbos grundsätzlich vorausgesetzt.

Prüfung des Vorhabens

Die Verwaltung prüft zunächst, ob das Verfahren bereits nach den bestehenden Instrumenten des Bauplanungsrechts genehmigungsfähig ist. Der Bauturbo kommt nur zur Anwendung, wenn diese Instrumente nicht greifen oder zur Erreichung der Planungsziele nicht ausreichen.

Die planungsrechtliche Prüfung erfolgt grundsätzlich in folgender Reihenfolge:

1. Genehmigungsfähigkeit nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorschriften
2. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 3a BauGB
3. § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB
4. § 246e BauGB.

Durch diese abgestufte Prüfung wird sichergestellt, dass vorrangig die bestehenden planungsrechtlichen Zulassungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden und der Bauturbo nur dort zur Anwendung kommt, wo dies tatsächlich erforderlich ist. Zugleich wird verhindert, dass die Sonderregelungen des Bauturbos als pauschales Umgehungsinstrument genutzt werden.

Kommt danach eine Anwendung des Bauturbos in Betracht, wird das Vorhaben anhand des Kriterien- und Anforderungskataloges dieses Leitfadens geprüft und entsprechend der Bewertungsmatrix bewertet.

Sind für die Umsetzung des Vorhabens städtebauliche Regelungen erforderlich, ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages Voraussetzung für die Zustimmung der Gemeinde. Der Vertrag muss vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung durch den Vorhabenträger unterzeichnet sein.

Formelles Zustimmungsverfahren

Die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB erfolgt im Rahmen der formellen Beteiligung der Gemeinde durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Für die Entscheidung der Gemeinde gilt eine gesetzliche Zustimmungsfrist von drei Monaten. Die Frist beginnt mit Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde bei der Gemeinde. Wird die Zustimmung nicht innerhalb dieser Frist versagt, gilt sie nach Maßgabe des § 36a BauGB als erteilt.

Das vorgelagerte planungsrechtliche Vorgespräch und die damit verbundene Vorprüfung dienen der frühzeitigen Abstimmung des Vorhabens, ersetzen jedoch nicht das formelle Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB.

Kann die abschließende Prüfung eines Vorhabens innerhalb der gesetzlichen Zustimmungsfrist nicht abgeschlossen werden, kann die gemeindliche Zustimmung zur Wahrung der gesetzlichen Frist zunächst versagt werden. Dies gilt insbesondere, wenn für die Entscheidung erforderliche Unterlagen oder Prüfungsergebnisse noch nicht vollständig vorliegen.

Eine solche Versagung steht einer erneuten Beschlussfassung mit dem Vorhaben und einer späteren Zustimmung nach vollständiger Prüfung der entscheidungserheblichen Unterlagen nicht entgegen.

Die Gemeinde entscheidet eigenständig, ob ein Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist und die Zustimmung erteilt werden kann. Eine versagte Zustimmung kann von der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht ersetzt werden. Gegen die Gemeinde kann wegen der Erteilung oder Versagung der Zustimmung nicht geklagt werden. Eine gerichtliche Überprüfung ist nur im Zusammenhang mit der Entscheidung der Genehmigungsbehörde über das Vorhaben möglich.

III. Kriterien- und Anforderungskatalog

Die nachfolgenden Kriterien und Anforderungen bilden die Grundlage für die einheitliche Beurteilung von Vorhaben im Rahmen der Anwendung des Bauturbos. Sie dienen der Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und werden entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet. Die Bewertung erfolgt anhand der unter Punkt IV dargestellten Bewertungsmatrix.

III.1. Primärer Wohnzweck

Leitlinie: Das Vorhaben muss überwiegend zu Wohnzwecken dienen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

Begründung: Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Bauturbo ausschließlich wohnungspolitische Ziele. Andere Nutzungen sind nur untergeordnet zulässig.

III.2. Raumordnung und Landesplanung

Leitlinie: Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind einzuhalten.

Begründung: Der Bauturbo erlaubt nur Abweichungen vom Bauplanungsrecht, nicht von höherrangigem Landesplanungs- und Raumordnungsrecht.

III. 3. Räumlicher Anwendungsbereich

III.3.1. Innenbereich

Leitlinie: Innentwicklung vor Außenentwicklung.

Begründung: Innentwicklung schont Freiflächen, nutzt bestehende Infrastruktur und entspricht nachhaltiger Gemeindeentwicklung.

III.3.2. Siedlungsnaher Außenbereich

Leitlinie: Eine Anwendung ist nur zulässig, wenn

- der bestehende Siedlungsbereich am äußeren Siedlungsrand durch unmittelbare Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur städtebaulich abgerundet wird,
- der Abstand zum bestehenden Siedlungsrand nicht mehr als 100 m beträgt,
- keine Trennwirkungen entstehen,
- kein Zusammenhang mit einer Splittersiedlung besteht.

Begründung: Dies verhindert Zersiedelung und wahrt klare Siedlungsränder.

III.4. Ausschlussflächen

Leitlinie: Keine Anwendung des Bauturbos auf:

- Grünflächen, Parks, Spielplätze,
- Campingplätze sowie Bereiche, die durch eine bestehende Wochenendhausnutzung geprägt sind,
- Natur, Landschafts- und Hochwasserschutzgebiete
- Gewerbe- und Industriegebiete

Begründung: Diese Flächen erfüllen zentrale ökologische, soziale und wirtschaftliche Funktionen und dürfen nicht dem beschleunigten Wohnungsbau geopfert werden.

III.5. Städtebauliche Einfügung

Leitlinie: Vorhaben sollen sich städtebaulich insbesondere hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen, der Bauweise, Kubatur und Gestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Begründung: So wird verhindert, dass Bebauungspläne funktionslos werden oder das Ortsbild nachhaltig verändert wird.

III.6. Eigentumsverhältnisse und Grundstücksverfügung

Leitlinie: Die Eigentumsverhältnisse müssen vor Erteilung der Zustimmung eindeutig geklärt sein. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Baugrundstück nach.

Begründung: Dies trägt zu einer zügigen Umsetzung des Vorhabens und zur Erreichung des Ziels einer beschleunigten Schaffung von Wohnraum bei.

III.7. Begrenzung der Vorhabengröße

Leitlinie: Die Größe des Baugrundstücks ist auf maximal 5.000 m² begrenzt.

Begründung: Größere Vorhaben sind regelmäßig planungsbedürftig.

III.8. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Leitlinie: Immissionsschutz, schutzwürdige nachbarliche Belange sowie berechnigte wirtschaftliche Interessen bestehender Betriebe sind zu wahren.

Begründung: Der Bauturbo senkt keine Schutzstandards und darf keine Nutzungskonflikte erzeugen.

III.9. Gesicherte Erschließung

Leitlinie: Die Erschließung des Vorhabens muss gesichert sein. Neue öffentliche Erschließungsanlagen dürfen nicht erforderlich werden.

Begründung: Eine funktionierende technische und verkehrliche Erschließung ist Grundvoraussetzung ordnungsgemäßer Bebauung.

IV. Bewertungsmatrix

Die nachfolgende Bewertungsmatrix dient der einheitlichen und nachvollziehbaren Prüfung der Anwendungskriterien.

Sie ist Bestandteil dieses Leitfadens und kann zugleich als eigenständiger Prüf- und Bewertungsbogen für das jeweilige Vorhaben verwendet werden.

Nr.	Kriterien/Anforderungen	Mögliche Punkte	Erreichte Punkte
III.1.	Primärer Wohnzweck Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.	10	
III.2.	Raumordnung und Landesplanung Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.	10	
III.3.1.	Räumlicher Anwendungsbereich		
III.3.1.	Innenbereich	10	
III.3.2.	Außenbereich Das Vorhaben liegt im siedlungsnahen Außenbereich und erfüllt sämtliche hierfür festgelegten Anforderungen des Leitfadens. Die Fläche ist als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.	5 5	
III.4.	Ausschlussflächen Das Vorhaben nimmt keine der im Leitfaden bestimmten Ausschlussflächen in Anspruch.	10	
III.5.	Städtebauliche Einfügung Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Kubatur und Gestaltung vollständig in die nähere Umgebung ein.	10	
III.6.	Eigentumsverhältnisse und Grundstücksverfügbarkeit Die Eigentumsverhältnisse sind vollständig geklärt und die erforderliche Verfügungsgewalt über das Grundstück ist nachgewiesen.	5	
III.7.	Begrenzung der Vorhabengröße Die Grundstücksgröße beträgt maximal 5.000 m ² .	10	

Nr.	Kriterien/Anforderungen	Mögliche Punkte	Erreichte Punkte
III.8.	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet und erhebliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.	10	
III.9.	Gesicherte Erschließung Die Erschließung des Vorhabens ist vollständig gesichert. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.	10	

Entscheidungsmatrix

für die Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Im Rahmen der Bewertungsmatrix kann für das Vorhaben eine maximale Zahl von 85 Punkten erreicht werden.

Erreichte Punktzahl	Entscheidung
ab 65 Punkte (75-100%)	Das Vorhaben entspricht den Anwendungskriterien der Gemeinde in hohem Maße. Die gemeindliche Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos wird durch die Verwaltung erteilt. Der zuständige Fachausschuss wird über die Entscheidung informiert.
44 – 64 Punkte (50 – 75 %)	Das Vorhaben weist moderate Abweichungen von den Anwendungskriterien der Gemeinde auf. Das Vorhaben wird dem zuständigen Fachausschuss zur Beratung und Beschlussempfehlung vorgelegt. Die abschließende Entscheidung über die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung trifft die Gemeindevertretung.
bis 43 Punkte (0 – 50%)	Das Vorhaben weist erhebliche Abweichungen von den Anwendungskriterien der Gemeinde auf. Die gemeindliche Zustimmung zur Anwendung des Bauturbos wird durch die Verwaltung nicht erteilt.

V. Entscheidung und Zuständigkeit

Die Entscheidung über die Anwendung des Bauturbos richtet sich nach dem Ergebnis der Prüfung anhand der in diesem Leitfaden festgelegten Kriterien und Anforderungen.

Entspricht ein Vorhaben den Leitlinien, erfolgt die Entscheidung im Rahmen der bestehenden Zuständigkeiten durch die Verwaltung. Bei moderaten Abweichungen, die eine Anwendung des Bauturbos aus städtebaulicher Sicht weiterhin vertretbar erscheinen lassen, wird das Vorhaben dem zuständigen Fachausschuss zur Beratung und Abgabe einer Beschlussempfehlung vorgelegt. Die abschließende Entscheidung trifft die Gemeindevertretung.

Liegen hingegen erhebliche Abweichungen von den durch die Gemeindevertretung beschlossenen Leitlinien vor, insbesondere weil mehrere für die Anwendung des Bauturbos maßgebliche Kriterien nicht erfüllt werden, kann die Verwaltung die Zustimmung eigenständig versagen.

Der zuständige Fachausschuss und die Gemeindevertretung werden regelmäßig über die Anwendung des Bauturbos und die auf Grundlage dieses Leitfadens getroffenen Entscheidungen informiert. Damit werden transparente und nachvollziehbare Entscheidungsprozesse, klare Zuständigkeiten sowie eine zugleich zügige Bearbeitung der Vorhaben gewährleistet.

VI. Fortschreibung des Leitfadens

Der Leitfaden wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Dabei werden insbesondere die bei seiner praktischen Anwendung gewonnenen Erfahrungen sowie rechtliche Entwicklungen berücksichtigt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der Leitfaden auch künftig eine aktuelle und verlässliche Grundlage für die einheitliche und nachvollziehbare Anwendung des Bauturbos in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse bildet.