



Informationsblatt

Stand: August 2022

Information über Genehmigungspflichten in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

Ihr Bauvorhaben befindet sich in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich, das/der durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung festgelegt wurde.

Der **Fachbereich Stadtplanung** möchte Sie darauf hinweisen, dass Bauvorhaben in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen, welche nach § 61 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) keiner Baugenehmigung bedürfen, dennoch eine entwicklungs- bzw. sanierungsrechtliche Genehmigung erfordern, solange die Sanierungs- oder Entwicklungssatzung nicht aufgehoben ist.

Für formal festgelegte Entwicklungsbereiche und Sanierungsgebiete gilt das **Besondere Städtebaurecht (Kapitel 2 des Baugesetzbuches)**. **Auch wenn Bauvorhaben nach der Brandenburgischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, ist eine entwicklungs- bzw. sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.** Dies trifft in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen auf alle baulichen Vorhaben zu, „welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs“.

Auf Grund der komplexen Bauvorschriften kommt es immer wieder vor, dass genehmigungsfrei errichtete Bauten nicht allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen an, die Beratung des Fachbereiches Stadtplanung **vor** Antragstellung in Anspruch zu nehmen, um Verstöße gegen sanierungs- bzw. entwicklungsrechtliche Ziele bzw. Planungsrecht zu vermeiden. So können noch Korrekturen erfolgen, welche nach der erteilten Genehmigung oder nach Errichtung der Bauten sowohl für den Bauherrn als auch für die Verwaltung zeitaufwendig und teuer sind.

Deswegen wenden Sie sich im Fall der umseitig genannten Bauvorhaben bitte frühzeitig an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Stadtplanung. Namen und Telefonnummer der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den umseitig genannten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen finden Sie in der nachstehenden Tabelle.

Weitere Informationen erhalten Sie unter dem Reiter **Dienstleistungen**; alphabetisch unter „S“ „Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben“ bzw. von den zuständigen Mitarbeitenden (s. umseitige Telefonliste).



Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 350 222 153 6
Bankleitzahl: 160 500 00

Sprechzeiten:
Dienstag
09:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag
09:00 bis 12:00 Uhr und
13:00 bis 16:00 Uhr

Telefonzentrale: 0331 289-0
Zentrales Fax: 0331 289-1155
Adresse für Frachtsendungen:
Stadtverwaltung Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

¹ Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adresse ist nicht möglich.



Einer schriftlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung der Landeshauptstadt Potsdam bedürfen die im § 144 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Für städtebauliche Entwicklungsbereiche gilt dies nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entsprechend:

- **Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen (ab 30m² Grundfläche, ab 2,00 m Höhe/Tiefe)**
- **Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten (ab 200m² Grundfläche)**
- **teilweise bzw. vollständige Beseitigung von baulichen Anlagen**
- **erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen**

Zu den baulichen Vorhaben, die einer sanierungsrechtlichen bzw. entwicklungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, gehören u.a.:

- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten (z.B. Carports, Geräteschuppen, Gewächshäuser etc.)
- oberirdische Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie Versiegelungen durch Wege, Terrassen etc.
- Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken im Dachgeschoss von Wohngebäuden
- vor der Außenwand eines Gebäudes aus lichtdurchlässigen Baustoffen errichtete unbeheizte Wintergärten oder Überdachungen
- Sonnenkollektoren, Solarenergie- und Fotovoltaikanlagen
- Masten und Antennenanlagen
- Gasbehälter, Wasserbecken sowie Schwimmbassins
- Mauern, Zäune und Einfriedungen
- Erkundungsgrabungen und -bohrungen für Bodenuntersuchungen
- Änderung von Fenstern und Türen, Gebäudehülle und Dach wo in Bebauungsplänen textliche Festsetzungen zu Dacheindeckung, -form und -neigung sowie Farbgestaltung von Dach und Fassade getroffen wurden.

Für die Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche gelten Bebauungspläne. Diese sind unter <https://www.potsdam.de/bebauungsplaene> einsehbar. Die gültigen Sanierungs- und Entwicklungssatzungen finden sich unter <https://www.potsdam.de/satzungen-aus-dem-bau-und-planungsbereich>.

Stadterneuerungsgebiet	Zuständige Sacharbeiter (Stand 2022)	Telefonnr.- 0331-289-Durchwahl
Sanierungsgebiete		
2. Barocke Stadterweiterung	Herr Stöhr	-3243
Potsdamer Mitte	Herr Beyer / Herr Ohst	-3229
Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd	Frau Hain	-3215
Am Findling	Herr Stöhr	-3243
Entwicklungsbereiche		
Entwicklungsbereich Bornstedter Feld	Herr Krampitz	-3242
Entwicklungsbereich Babelsberg	Frau Hain	-3215
Block 27	Herr Stöhr	-3243
Kramnitz	Frau Kunert	-3249