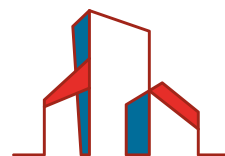




©MIL

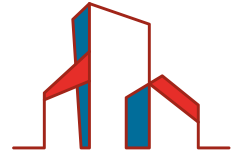
Dokumentation zu den 3. Brandenburger Baurechtstagen

11. & 12. November 2025, Potsdam



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	3. Brandenburger Baurechtstage – Tag 1	4
2.1	Begrüßung	4
2.2	Einleitungsvortrag: Bedeutung und Mehrwert der Flächennutzungsplanung	6
2.3	Fachlicher Impulsvortrag: Das Stufenverhältnis der Bauleitplanung: Vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan	7
2.4	Fachlicher Impulsvortrag: Planung gemeinsam denken – interkommunale Wege in der Flächennutzungsplanung	9
2.5	Fachlicher Impulsvortrag: Die Relevanz der Flächennutzungsplanung mit Blick auf den zunehmenden Bedeutungsverlust verbindlicher Bauleitplanung	10
2.6	Podiumsdiskussion mit Publikumsfragen: Quo vadis Flächennutzungsplanung? (Normative) Weiterentwicklung und Bedarfe	12
2.7	Fachlicher Impulsvortrag: Einfluss der Raumordnung auf die Flächennutzungsplanung.....	15
2.8	Erfahrungsberichte: Aus der Praxis anderer Länder – Stand der Flächennutzungsplanung in Sachsen-Anhalt und Thüringen	16
3	3. Brandenburger Baurechtstage 2025 – Tag 2	17
3.1	Begrüßung	17
3.2	Grundlagenvortrag: Aufgabe mit Weitblick – Höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch	19
3.3	Fachlicher Impulsvortrag: Digitalisierung in der Bauleitplanung.....	23
3.4	Fachlicher Impulsvortrag: Erneuerbare Energien in der Raumordnung und Flächennutzungsplanung.....	26
3.5	Fachlicher Impulsvortrag: Darstellungsmöglichkeiten in Flächennutzungsplänen nach BauGB und in der Praxis	28
3.6	Fachlicher Impulsvortrag: (Aktuelle) Rechtsprechung mit Bezug zur Flächennutzungsplanung.....	30
3.7	Podiumsdiskussion: Flächennutzungsplanung ist nicht gleich Flächennutzungsplanung – Gemeinsamkeiten, Unterschiede und spezifische Herausforderungen von der Stadt bis aufs Land	32
4	Abkürzungsverzeichnis	34
5	Impressionen	35



Die 3. Brandenburger Baurechtstage des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) fanden am 11. und 12. November 2025 in der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Potsdam statt. Die vorliegende Dokumentation dient der Zusammenfassung der Beiträge und Diskussionen für all diejenigen, die nochmals auf die Baurechtstage zurückschauen wollen oder nicht teilnehmen konnten.

Die Konferenz ist Teil einer 2021 ins Leben gerufenen Veranstaltungsreihe, die Input zu den neuesten Entwicklungen im öffentlichen Baurecht vermitteln und als Forum für den Austausch zwischen Kommunalvertreterinnen und Kommunalvertretern, Fachöffentlichkeit und weiteren Akteurinnen und Akteuren aus Verwaltung und Praxis dienen soll. Es ist geplant, die Baurechtstage in Brandenburg auch künftig alle zwei Jahre an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Tagen stattfinden zu lassen.

Im Fokus der diesjährigen Veranstaltung standen Fragen rund um Bedeutung, Weiterentwicklung und praktische Umsetzung der Flächennutzungsplanung, u.a.:

- Wie lassen sich Bedeutung und konkreter Mehrwert der Flächennutzungsplanung heute bestimmen, auch vor dem Hintergrund des zunehmenden Bedeutungsverlusts der verbindlichen Bauleitplanung?
- In welchem Verhältnis steht der Flächennutzungsplan (FNP) zur Bebauungsplanung und welche Möglichkeiten bietet interkommunale Zusammenarbeit in der Flächennutzungsplanung?
- In welche Richtung sollte sich die FNP (normativ) weiterentwickeln?
- Welchen Einfluss haben übergeordnete Planungsebenen wie die Raumordnung auf die Flächennutzungsplanung?
- Welche Chancen bietet die Digitalisierung in der Bauleitplanung und wie kann sie praktisch umgesetzt werden?

- Welche Rolle kommt der höheren Verwaltungsbehörde (HVB) im Zusammenhang mit der gemeindlichen Flächennutzungsplanung zu?
- Wie werden erneuerbare Energien in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt?
- Welche Darstellungsmöglichkeiten bietet der FNP nach Baugesetzbuch (BauGB) und wie werden diese in der Praxis angewendet?
- Welche Gemeinsamkeiten, Unterschiede und spezifischen Herausforderungen ergeben sich in der Flächennutzungsplanung von urbanen bis zu ländlichen Räumen?
- Welche Erkenntnisse lassen sich aus der aktuellen Rechtsprechung und den Erfahrungen anderer Bundesländer ableiten?

Bei den 3. Brandenburger Baurechtstagen erhielten die Teilnehmenden umfassende Einblicke und Impulse zu diesen und vielen weiteren Fragen. Um das Thema in seiner ganzen Tragweite verständlich zu machen, wurden nicht nur grundlegende rechtliche Rahmenbedingungen und aktuelle Herausforderungen beleuchtet, sondern auch praktische Ansatzpunkte und Maßnahmen vorgestellt. Auf diese Weise sollten Kommunen insbesondere auf mögliche Hürden aufmerksam gemacht und bei einer erfolgreichen Umsetzung unterstützt werden.

Mit instruktiven Impulsvorträgen, lebhaften Podiumsdiskussionen und Erfahrungsberichten zum praktischen Umgang mit der Flächennutzungsplanung gelang es, Wege für eine Übertragung der Theorie in die Praxis aufzuzeigen.

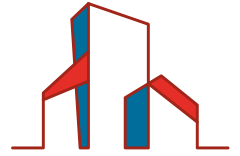
Die Veranstaltung wurde von den Teilnehmenden überwiegend sehr positiv bewertet. Die vorliegende Dokumentation fasst die einzelnen Beiträge der Referierenden zusammen. Im Anhang dieses Dokuments finden sich zudem die Präsentationen.

Weitere Informationen zu den Baurechtstage finden Sie unter:

<https://baurechtstage.brandenburg.de>

2 3. Brandenburger Baurechtstage – Tag 1

2.1 Begrüßung



©MIL

Dr. Ina Bartmann, Staatssekretärin im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg



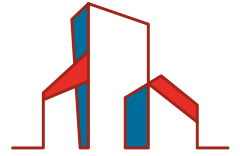
In ihrer Begrüßung verweist Dr. Bartmann darauf, dass sich die Veranstaltung in den vergangenen Jahren zu einer überregional bekannten und festen Größe im Bereich des Städtebaurechts entwickelt habe. In diesem Jahr, so die Staatssekretärin, liege der Fokus auf den

Chancen und Herausforderungen der gesamstädtischen und -gemeindlichen Planung, was gerade angesichts aktueller politischer Entwicklungen wie dem Bau-Turbo von besonderer Relevanz sei.

„Ein funktionierender Flächennutzungsplan ist das Rückgrat jedes Bauvorhabens und ermöglicht es, Instrumente wie den Bau-Turbo effizient und zielgerichtet in den Kontext der bestehenden kommunalen Entwicklung einzubetten. Verbunden mit den neuen Instrumenten ist jedoch auch eine große Verantwortung, dafür Sorge zu tragen, dass diese rechtsklar, zielgerichtet und gut abgestimmt zur Anwendung kommen.

Auch wir im Land Brandenburg begrüßen Maßnahmen, die dazu beitragen, den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken und Bau- und Planungsverfahren zu beschleunigen. Um die Kommunen hierbei zu unterstützen, werden wir im kommenden Jahr Regionaldialoge zum Bau-Turbo anbieten. Entscheidend ist, dass die Flächennutzungsplanung auch darüber hinaus ein essenzielles Instrument bleibt, das den langfristigen Erfolg und die nachhaltige Entwicklung von Kommunen sichert“, so Dr. Bartmann.

Abschließend dankt Sie dem Organisationsteam, dem Städte- und Gemeindebund Brandenburg als geschätztem Partner sowie allen Referierenden und ermutigt insbesondere diejenigen Kommunen ohne aktuellen FNP, diesen wichtigen Schritt für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu gehen – wobei sie zugleich betont, dass hierfür eine angemessene personelle Ausstattung in den Kommunen von zentraler Bedeutung ist.



©MIL

Dr. Oliver Hermann, Präsident des Städte- und Gemeindebundes Brandenburg e. V.



Dr. Hermann nutzt sein Grußwort, um die Kontinuität und Relevanz der Baurechtstage zu unterstreichen. Er schlägt dabei auch den inhaltlichen Bogen vom Thema Klimaschutz der vorherigen Baurechtstage zum diesjährigen Fokus auf die FNP.

Im Zentrum seiner Ausführungen steht ein Plädoyer für die kommunale Planungshoheit. Für Dr. Hermann ist sie nicht weniger als das Herzstück der Selbstverwaltung, da sie den Willen der Gemeinde zur eigenen räumlichen Gestaltung ausdrücke. Kritisch merkt er jedoch an, dass dieser Gestaltungsspielraum zunehmend durch Vorgaben von außen – sei es durch den Bund beim Windkraftausbau oder durch die EU bei Umweltauflagen – beschnitten werde.

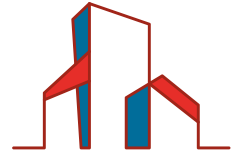
Den auf Bundesebene eingeführten Bau-Turbo bewertet er ambivalent. Während Dr. Hermann die gewonnene Flexibilität für den Wohnungsbau grundsätzlich begrüßt, warnt er vor den Nebenwirkungen: Die beschleunigten Verfahren und die

geringere Prüftiefe drohen die oft personalarmen Bauverwaltungen kleinerer Gemeinden zu überfordern.

Auch mit Blick auf die Landespolitik bezieht er klar Position. Die Zielsetzung der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) – mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – finde die volle Unterstützung des Städte- und Gemeindebundes. Auf entschiedenen Widerstand stößt hingegen die geplanten Anpassungen in § 49 BbgBO: Die Abschaffung der gemeindlichen Entscheidungsgewalt über die Stellplatzpflicht lehne er als einen weiteren Eingriff in die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten ab.

Er mahnt zudem, dass Planungsprozesse förderfähig bleiben müssten, um auch finanzschwachen Kommunen Investitionen zu ermöglichen. Seine warnende Schlussfolgerung: Wenn Gemeinderäten die Gestaltungsmacht vor Ort entzogen werde, wachse die Unzufriedenheit in der Bürgerschaft – mit direkten Folgen für die demokratische Akzeptanz.

2.2 Einleitungsvortrag: Bedeutung und Mehrwert der Flächennutzungsplanung



©MIL

Jörg Finkeldei, Leiter des Referats „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)



Finkeldei geht in seinem Vortrag auf die Bedeutung und den Mehrwert der Flächennutzungsplanung ein. Zuerst nimmt er eine Positionsbestimmung der Bauleitplanung vor, welche der Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit obliegt (Art. 28 Abs. 2 GG). Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten (FNP) und zu leiten (Bebauungsplan bzw. B-Plan).

Anschließend widmet sich Finkeldei den Unterschieden zwischen FNP und B-Plan: Der FNP sei der vorbereitende Bauleitplan, der die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darstelle. Er habe grundsätzlich nur eine verwaltungsinterne Bindungswirkung und sei genehmigungsbedürftig. Im Gegensatz dazu regle der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan rechtsverbindlich und parzellenscharf die städtebauliche Ordnung und entfalte als Satzung unmittelbare Außenwirkung.

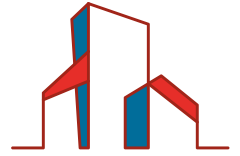
Danach beleuchtet Finkeldei die (mittelbare) Steuerungswirkung des FNP in den verschiedenen Planungsbereichen:

- Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30 BauGB) habe der FNP auf Zulassungsebene keinen Einfluss. Über das Entwicklungsgebot wirke er jedoch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen ein.
- Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) habe der FNP ebenfalls keinen Einfluss auf die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.
- Im Außenbereich (§ 35 BauGB) entfalte der FNP Einfluss, da der Widerspruch zu den Darstellungen des FNP einen öffentlichen Belang darstelle, der Vorhaben entgegen gehalten werden könne. Es handele sich hierbei jedoch nur um eine ausschließende, nicht um eine zulässigkeitsbegründende Wirkung.

Verbunden mit einem klaren Plädoyer für die Flächennutzungsplanung geht er anschließend auf deren Mehrwert ein: Sie ermögliche eine räumlich und inhaltlich umfassende Betrachtung abseits kleinteiliger Einzelplanungen und bündele sektorale Planungen. Der FNP ist die zentrale Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (Zeithorizont 10-15 Jahre) und schaffe durch das formalisierte Verfahren Planungssicherheit, Transparenz und Akzeptanz.

Zuletzt geht Finkeldei darauf ein, was der FNP (noch) nicht kann: Er könne weder positiv die Zulässigkeit von Vorhaben begründen noch aufgrund der Komplexität und Schwerfälligkeit der Verfahren schnell und flexibel reagieren. Aufgrund der fehlenden Steuerungswirkung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich sei er kaum zur Steuerung und Stärkung der Innenentwicklung geeignet. Weiterhin weist er darauf hin, dass ein FNP bundesweit noch nicht flächendeckend vorhanden sei.

2.3 Fachlicher Impulsvortrag: Das Stufenverhältnis der Bauleitplanung: Vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan



©MIL

Sandra Harnisch, Referentin im Referat „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)



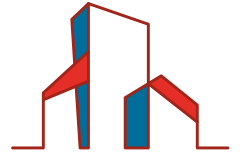
Harnisch geht in ihrem Vortrag auf das Stufenverhältnis der Bauleitplanung ein, wobei der FNP als vorbereitender Plan dem B-Plan (verbindlicher Plan) vorgeschaltet sei. Verbunden seien beide Planungsebenen über das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.

Den Bedeutungsgehalt dieses Grundsatzes erläutert Harnisch unter Rückgriff auf Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts: Dieses sehe den FNP als ein gemeindegebietsumfassendes Gesamtkonzept mit einem grobmaschigen Raster. Der B-Plan fülle dieses Raster aus und dürfe Gestaltungsspielräume nutzen. Das Entwickeln schließe nicht nur das Ausfüllen ein, sondern auch eine gestalterische Fortentwicklung, die in gewissem Maße Abweichungen zulasse. Entscheidend sei, dass die wesentlichen Grundentscheidungen oder „Grundzüge“ des FNP unangetastet blieben. Anhand konkreter Beispiele verdeutlicht sie, wann dem Entwicklungsgebot hinreichend Rechnung getragen ist, wobei es stets auf den konkreten Einzelfall ankomme: Gewahrt sei das Gebot bei-

spielsweise bei geringfügigen Anpassungen von Gebietsgrenzen oder der Festsetzung artverwandter Gebiete (z. B. MI statt MD). Überschritten sei es hingegen bei der Umwandlung einer Grünfläche in ein Baugebiet oder der Festsetzung einer nicht artverwandten Nutzungsart.

Anschließend kommt Harnisch auf die Ausnahmen vom Entwicklungsgebot zu sprechen:

- Ein FNP sei nicht erforderlich, wenn der B-Plan ausreiche, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger B-Plan, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB), wobei es sich jedoch um Ausnahmefälle handele.
- Das Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) erlaube die gleichzeitige Aufstellung von FNP und B-Plan.
- Der vorzeitige B-Plan (§ 8 Abs. 4 BauGB) könne bei dringenden Gründen vor dem FNP aufgestellt werden.
- Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) könne der B-Plan vom FNP abweichen; der FNP sei dann im Wege der Berichtigung anzupassen.



Schließlich betont sie, dass jede Gemeinde den Entwicklungsspielraum ihres FNP selbst bestimme: Je konkreter der FNP ist, desto geringer ist der Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung von B-Plänen. Um bei der Ausgestaltung des FNP einerseits dem Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) Rechnung zu tragen, andererseits aber ausreichende Spielräume für die Entwicklung der Bebauungspläne zu belassen, gäbe es verschiedene Stellschrauben: Neben Regelungsinhalten und -tiefe seien hier insbesondere Darstellungsschärfe und -gehalt und Abschichtungsmöglichkeiten zu benennen.

Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

„In welchem Umfang können im B-Plan flankierende Nutzungen (z.B. soziale Infrastruktur) innerhalb einer Wohnbaufläche des FNP festgesetzt werden, ohne dass das Entwicklungsgebot verletzt ist?“

Dies lässt sich nicht mathematisch durch Angabe einer bestimmten Prozentzahl bestimmen. Hier kommt es auf den jeweiligen FNP und seine Darstellungen, aber auch auf die in Rede stehende flankierende Nutzung an. Grundsätzlich kann es aber nur um kleinere Teile der Wohnbaufläche gehen.

„Kann ein Sondergebiet Agri-Photovoltaik („Agri-PV“) im B-Plan aus einer Landwirtschaftsdarstellung im FNP entwickelt werden?“

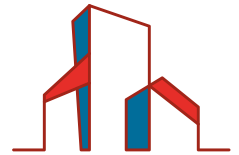
Dies lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern muss im jeweiligen Einzelfall geprüft werden. Hierbei spielen das Alter des FNP und die Größenverhältnisse (Agri-PV-Fläche absolut und im Verhältnis zur Landwirtschaftsfläche im FNP) ebenso eine Rolle, wie die hinter der Landwirtschaftsdarstellung stehende planerische Intention der Gemeinde. Relevant ist überdies, inwieweit eine landwirtschaftliche Nutzung neben der Photovoltaik (PV)-Nutzung noch möglich bleibt.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 53

zu finden.

2.4 Fachlicher Impulsvortrag: Planung gemeinsam denken – interkommunale Wege in der Flächennutzungsplanung



©MIL

Paul Piesker, akademischer Mitarbeiter im Fachgebiet „Bau- und Planungsrecht“ an der BTU Cottbus-Senftenberg



Piesker geht in seinem Impulsvortrag auf die Möglichkeiten und Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit in der Flächennutzungsplanung ein, da städtebauliche Herausforderungen über Gemeindegrenzen hinweg wirkten und Kooperation statt Konkurrenz („Kirchturmdenken“) gefragt sei.

Hierbei beleuchtet er die verschiedenen Stufen der Zusammenarbeit, angefangen beim interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB). Demnach seien die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Anschließend kommt er auf die Voraussetzungen für einen gemeinsamen FNP nach § 204 Abs. 1 BauGB zu sprechen: Benachbarte Gemeinden sollen einen solchen Plan aufstellen, insbesondere wenn die Ziele der Raumordnung, die Umsetzung von Wärmeplänen oder gemeinsame Anlagen dies erforderten. Die Formulierung „soll“ habe Anstoßfunktion, stelle aber keine einklagbare Pflicht dar.

Anstelle eines gemeinsamen FNPs kommen auch Vereinbarungen über bestimmte Darstellungen in den einzelnen FNPs in Betracht, wenn die gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich sei (§ 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Anschließend geht Piesker auf die Besonderheiten des gemeinsamen FNPs ein. Dieser erstreckt sich über die Gemeindegrenzen und erfordert identische Beschlüsse in allen beteiligten Gemeinden. Die Bindungswirkung ist streng, denn der Plan könne nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden, es sei denn, die Gemeinden vereinbarten, die Bindung auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche zu beschränken.

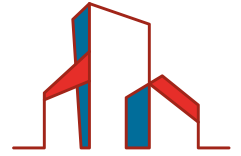
Zuletzt beleuchtet er die Vor- und Nachteile der gemeinsamen Planung: Vorteile seien Synergieeffekte, die Vermeidung von Konkurrenz, sowie gesteigerte Effektivität und Effizienz. Stolpersteine seien der hohe Abstimmungsbedarf, die Komplexität des Verfahrens und die erschwerte Konsensbildung.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 67

zu finden.

2.5 Fachlicher Impulsvortrag: Die Relevanz der Flächennutzungsplanung mit Blick auf den zunehmenden Bedeutungsverlust verbindlicher Bauleitplanung



©MIL

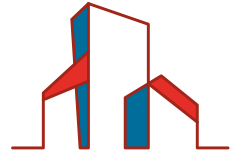
Prof. Dr. Michael Sauthoff, Präsident des Oberverwaltungsgerichts und des Finanzgerichts a. D.,
Honorarprofessor an der Universität Greifswald



Prof. Dr. Sauthoff zeichnet die historische Entwicklung des Bauplanungsrechts und den daraus resultieren zunehmenden Bedeutungsverlust der Bauleitplanung nach. Er beginnt mit dem Ausgangspunkt des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960, als der -FNP aufgrund des Entwicklungsgebots nach § 8 BBauG noch wesentliche Bedeutung hatte, da Planung grundsätzlich zweistufig erfolgen sollte. § 34 fungierte zudem seinerzeit nicht als Planersatz-, sondern lediglich als Auffangnorm bis zur vollständigen Überplanung der Gemeinden. Mit den nachfolgenden Novellen des BBauG bzw. BauGB sei der Spielraum in § 34 immer mehr ausgeweitet und dabei allerdings u. a. um das Erfordernis ergänzt worden, dass sonstige öffentliche Belange – und somit auch der FNP – nicht entgegenstehen dürfen. Das BauGB 1986 markierte einen Wendepunkt durch die Streichung des Erfordernisses in § 34 sowie durch erweiterte Befreiungsmöglichkeiten und Privilegierungen im Außenbereich.

Prof. Dr. Sauthoff fasst für die verschiedenen Bereiche die gegenwärtige Bedeutung des FNPs zusammen:

- Plangebiet (§ 30 BauGB): Zulassung erfolge auf Grundlage von B-Plan-Festsetzungen, ggf. unter Zulassung von Befreiungen (§ 31 BauGB), wobei der FNP keine Relevanz habe.
- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB): Hier komme dem FNP keine Bedeutung zu. Darstellungen des FNPs könnten einem sonst zulässigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Allerdings könnten die planerische Konzeption der Gemeinde und der FNP bei bestimmten Entscheidungen (Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus nach § 31 Abs. 3 BauGB, Abweichen vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB, Abweichungen zugunsten des Wohnungsbaus nach § 246e BauGB) über das Zustimmungserfordernis der Gemeinde wieder an Bedeutung gewinnen.
- Außenbereich (§ 35 BauGB): Hier entfalte der FNP unmittelbaren Einfluss, da der Widerspruch zu den Darstellungen des FNP ein öffentlicher Belang sei, der Vorhaben entgegengehalten werden könne.



Weiterhin thematisiert Prof. Dr. Sauthoff die neuen Abweichungsmöglichkeiten zur Beschleunigung des Wohnungsbaus:

- Bau-Turbo (§ 246e BauGB): Diese befristete Sonderregelung erlaube bis zum 31. Dezember 2030 mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften des Planungsrechts, wenn dies Wohnzwecken dient und mit öffentlichen Belangen vereinbar sei.
- Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB): Für Vorhaben nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB sei die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Gemeinde erteile diese, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sei.

Diese für die Entscheidung über die Zustimmung maßgeblichen Vorstellungen müssten auf einer tragfähigen Grundlage beruhen, womit der FNP und informelle Planungen eine wichtige Relevanz erhielten. Er resümiert, dass die Gemeinden ihren FNP an ihre aktuellen städtebaulichen Vorstellungen anpassen sollten.

Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

Kann eine versagte gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden?

Nein. Anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, kann die Zustimmung nach § 36a BauGB im Fall ihrer Versagung nicht ersetzt werden. Fehlt die Zustimmung, kann keine Genehmigung erteilt werden.

Muss die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung erteilen, wenn die Gemeinde einer Abweichung nach § 246e BauGB zugestimmt hat?

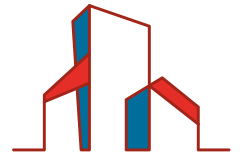
Nein. Die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB ist nur eine Voraussetzung, um Abweichungen nach § 246e BauGB zuzulassen. Selbst wenn die Zustimmung erteilt worden ist, kann es also zu einer Versagung der Genehmigung kommen, beispielsweise dann, wenn die Abweichung nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 86

zu finden.

2.6 Podiumsdiskussion mit Publikumsfragen: Quo vadis Flächennutzungsplanung? (Normative) Weiterentwicklung und Bedarfe



©MIL

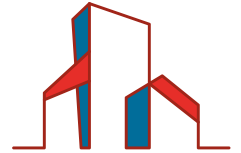
Jörg Finkeldei, Leiter des Referats „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) | **Paul Piesker**, akademischer Mitarbeiter im Fachgebiet „Bau- und Planungsrecht“ an der BTU Cottbus-Senftenberg | **Dr. David Meurers**, Referent im Referat „Allgemeines Städtebaurecht (BauGB)“ im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen | **Prof. Dr. Michael Sauthoff**, Präsident des Oberverwaltungsgerichts und des Finanzgerichts a. D., Honorarprofessor an der Universität Greifswald | **Erik Wolfram**, Fachbereichsleiter für Stadtplanung, Landeshauptstadt Potsdam

Die Diskussionsrunde unter dem Titel „Quo vadis Flächennutzungsplanung? (Normative) Weiterentwicklung und Bedarfe“ widmet sich unter Bezugnahme auf die Vorträge am Vormittag einer generellen Einschätzung zum Instrument des FNP sowie Anregungen zu dessen Weiterentwicklung.

Finkeldei erklärt zur Bedeutung des FNPs: „Der Flächennutzungsplan ist das zentrale strategische Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung und bildet die planerische Grundlage für eine geordnete, nachhaltige und vorausschauende Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet. Als übergeordneter „Entwicklungsplan“ stellt er die Weichen für die räumliche Struktur einer Kommune und schafft einen Rahmen, in dem politische Zielsetzungen, fachliche Erfordernisse und gesellschaftliche Herausforderungen zu einem kohärenten Planungskonzept gebündelt werden.“

Er bietet eine integrative Sicht auf unterschiedliche Nutzungsansprüche wie Wohnen, Arbeiten, Erholung, Verkehr, Landwirtschaft und Naturschutz. Dabei bildet der Flächennutzungsplan das zentrale Steuerungsinstrument zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. In wachsenden, wie auch in stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen dient er als strategische Richtschnur für zukünftige Siedlungsentwicklungen und als Grundlage für Investitionsentscheidungen. Auch im Kontext regionaler Kooperationen stellt der Flächennutzungsplan ein wichtiges Instrument zur interkommunalen Abstimmung dar.“

Finkeldei betont weiterhin, dass der FNP durch sein formalisiertes Aufstellungsverfahren zur Planungssicherheit und Transparenz beitrage. Durch die umfassenden Beteiligungserfordernisse wür-



den sowohl Behörden als auch die Öffentlichkeit eingebunden, was zu einer integrierenden Wirkung und einer erhöhten Akzeptanz führen könnte. Investorinnen und Investoren könnten sich auf die Darstellungen des FNP berufen, um ihre Projektentwicklungen in Übereinstimmung mit den langfristigen Zielsetzungen der Gemeinde zu planen. Damit leiste der FNP einen Beitrag zur Stärkung des Vertrauens in die kommunale Planung und reduziere potenzielle Konflikte.

Aus der kommunalen Praxis meldet sich Wolfram zu Wort. Er berichtet über die Situation in Potsdam, wo der FNP seit 2014 wirksam sei und seitdem eine Reihe von Änderungsverfahren durchlaufen habe.

Wolfram betont die wichtige Steuerungsfunktion des Plans, gerade auch vor dem Hintergrund des sogenannten Bau-Turbos (§ 246e BauGB) und verweist auf den Entwurf eines Grundsatzbeschlusses zum Umgang mit diesem, der im Dezember in der Stadtverordnetenversammlung gefasst werden soll.

Aus wissenschaftlicher Sicht unterstreicht Piesker die Bedeutung der FNP für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden. Er regt an, dabei auch den Blick über den Tellerrand zu wagen, etwa durch interkommunale Ansätze für bestimmte Sachfragen.

Piesker führt weiter aus: „Der Flächennutzungsplan ist weiterhin relevant, denn als strategisches Instrument vermittelt er nach innen und auch außenwirksam die planerischen Ziele der Gemeinden mit langfristiger Perspektive. Wenn man den Flächennutzungsplan weiterentwickeln und upgraden wollen würde, böte sich ein Blick ins Ausland an (z. B. Schweiz). In vielen Ländern gibt es keine unbeplanten Flächen wie in Deutschland, sondern Bauzonenpläne oder Ähnliches, die das gesamte Gemeindegebiet umfassen und grundlegende Zulässigkeitsparameter für Bauvorha-

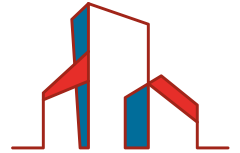
ben definieren. Der Flächennutzungsplan könnte theoretisch eine ähnliche Funktion erfüllen und damit auch im unbeplanten Innenbereich eine Steuerungsfunktion übernehmen. Dies würde aber eine erhebliche Abweichung vom derzeitigen System darstellen und bedürfte weiterführender, grundlegender Überlegungen und Entscheidungen.“

Prof. Dr. Sauthoff wird auf die Relevanz des FNPs angesprochen, insbesondere mit Blick auf den zunehmenden Bedeutungsverlust der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die Frage, was er sich für das Instrument wünscht, betont er dessen unverminderte Wichtigkeit:

„Der Flächennutzungsplan ist wegen des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB nach wie vor eine wesentliche Grundlage der gemeindlichen Planung. Ich habe schon in Hinblick auf die Voraussetzungen für eine Zustimmung nach § 36a BauGB dafür plädiert, dass Gemeinden einen Flächennutzungsplan aufstellen bzw. den geltenden Plan aktualisieren, um sich auf dieser Grundlage auf die Vorstellungen der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung berufen zu können.“

Als pragmatische Lösung für die Aktualität verweist Prof. Dr. Sauthoff dabei auch auf die Möglichkeiten einer räumlichen oder sachlichen Teiländerung eines FNP. Zugleich öffnet er den Blick für flexiblere Instrumente: „Allerdings sind als Vorstellungen der Gemeinde auch informelle Planungen möglich, die rascher realisiert werden und später zum Gegenstand der Abwägung des Flächennutzungsplans werden können.“

Mit Blick auf die neuen wohnungsbaubezogenen Instrumente im BauGB wirft er eine kritische rechtliche Frage auf: Er stellt zur Diskussion, ob die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB unter Hinweis auf die Eigentumsrelevanz einer gerichtlichen Kontrolle unterworfen sei, und mahnt an, dass diese Entscheidungen auch mit



den bestehenden Darstellungen eines FNP vereinbar sein müssten.

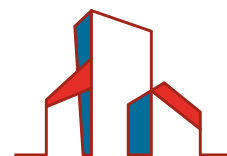
Abschließend richtet sich der Blick auf die legislative Ebene. Dr. Meurers wird zu den Auswirkungen der aufgrund des Koalitionsbruchs nicht zu Ende geführten BauGB-Novelle 2024 auf den FNP befragt. Zugleich erkundigt sich die Runde nach absehbaren Regelungen in der im Koalitionsvertrag vereinbarten weiteren Novelle.

Dr. Meurers reagiert darauf mit einer strategischen Einordnung und einem Ausblick auf die notwendige Weiterentwicklung des Instruments:

„Im Kontext des Bedeutungsverlusts der verbindlichen Bauleitplanung kann der Flächennutzungs-

plan ein Schlüsselinstrument sein, um jedenfalls die wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung strategisch planerisch vorzugeben, sowohl für den Außenbereich als auch für den Innenbereich. Daher werben wir aktuell für die notwendige politische Unterstützung, den Flächennutzungsplan beginnend mit der aktuell in Vorbereitung befindlichen BauGB-Novelle zu einem schlagkräftigen Instrument mit echter Steuerungswirkung für die Vorhabenzulässigkeit weiterzuentwickeln, damit die grundlegenden Entscheidungen über Flächenkonkurrenzen und die weitere städtebauliche Entwicklung auch weiterhin durch Planung und von der örtlichen Gemeinschaft getroffen werden.“

2.7 Fachlicher Impulsvortrag: Einfluss der Raumordnung auf die Flächennutzungsplanung



©MIL

Manuela Hahn, Abteilungsleiterin der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Land Brandenburg



Hahn beginnt ihren Impulsvortrag, indem sie auf die Herausforderungen und Raumentwicklungstrends in der Hauptstadtregion eingeht, wobei sie Megatrends wie die Energiewende, den Klimawandel, den steigenden Nutzungsdruck, Flächenkonkurrenzen und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nennt.

Anschließend kommt sie auf die Rolle der Raumordnung zu sprechen. Diese diene dazu, Raumanprüche und -konflikte regional sichtbar zu machen.

Die Leitvorstellung sei die nachhaltige Entwicklung, die soziale und wirtschaftliche Ansprüche mit ökologischen Funktionen in Einklang bringe (§ 1 ROG). Danach erläutert sie das System der räumlichen Gesamtplanung, welches von der Bundesraumordnung über die Landesplanung und die

Regionalplanung zur gemeindlichen Bauleitplanung (FNP und B-Plan) reiche.

Hierauf aufbauend betont sie die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der FNP habe dabei die wesentliche Funktion, die städtebaulich bedeutsamen Ziele der Raumordnung umzusetzen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) diene als räumliches Kursbuch mit verbindlichen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung.

Anschließend geht sie auf konkrete Steuerungsaufträge des LEP HR ein, u.a.:

- Steuerung der Siedlungsentwicklung: Ziel sei der Vorrang der Innenentwicklung und kompakte Siedlungsstrukturen. Es gelten die Grundsätze „Innen vor Außen“ und „Außen mit Anschluss“.
- Steuerung des großflächigen Einzelhandels: Dies diene der Sicherung attraktiver Innenstädte. Kriterium der Raumbedeutsamkeit sei die Großflächigkeit. Es gelte das Konzentrationsgebot (Bindung an zentrale Orte) und das Beeinträchtigungsverbot zum Schutz benachbarter Zentren. Ausnahmen seien für die Nahversorgung unter bestimmten Bedingungen möglich.
- Steuerung der Freiraumentwicklung: Hochwertige Freiräume sollen räumlich gesichert und vernetzt werden. Raumbedeutsame Vorhaben, wie großflächige Gewerbe oder Freiflächen-PV, seien im Freiraumverbund regelmäßig unzulässig.

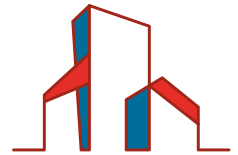
Zuletzt kündigt sie eine geplante Orientierungshilfe zum LEP HR an, die ab dem 1. Halbjahr 2026 als Planungshilfe für Kommunen und Vorhabenträger dienen solle, um Planungsrisiken frühzeitig zu erkennen.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 124

zu finden.

2.8 Erfahrungsberichte: Aus der Praxis anderer Länder – Stand der Flächennutzungsplanung in Sachsen-Anhalt und Thüringen



©MIL

Isabel Eisentraut, Referentin im Referat „Öffentliches Baurecht, Rechtsangelegenheiten der Abteilung“ im Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt



Anknüpfend an die Vorträge am Vormittag rekapituliert Eisentraut noch einmal kurz die grundlegende Bedeutung der FNP für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Anschließend thematisiert sie die Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt (2009/2010/2011), welche die Anzahl der Gemeinden von 1033 auf 218 reduzierte.

Danach kommt sie auf die Folgen der Reform für die Flächennutzungsplanung zu sprechen. Zwar führte die Reform zu einer hohen Flächenabdeckung von FNP, allerdings stammten diese größtenteils aus der Zeit vor der Reform. Weiterhin hätten 58 von 119 Gemeinden nach wie vor keinen gesamtgemeindlichen FNP.

Zuletzt nennt sie die Herausforderungen, die der Steigerung der FNP-Abdeckung entgegenstehen, darunter der hohe Aufwand (Personal, Verfahrensschritte) und die Kosten.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 155

zu finden.



©MIL

Benjamin Herzer, Sachgebietsleiter Bauleitplanung, GIS im Referat „Raumordnung, Bauleitplanung“ des Thüringer Landesverwaltungsamtes



Herzer beleuchtet die Situation im Freistaat Thüringen, der durch eine besonders kleinteilige Kommunalstruktur mit 605 Städten und Gemeinden geprägt sei. Seine Bestandsaufnahme zur Verbreitung der Flächennutzungsplanung offenbart jedoch deutliche Lücken: Ganze 67 Prozent der Städte und Gemeinden verfügten über keinen FNP, und lediglich 20 Prozent hätten das gesamte Gemeindegebiet überplant. Selbst in den für die Versorgung wichtigen Mittel- und Oberzentren fehle in 14 Prozent der Fälle ein entsprechender Plan. Als Gründe für diese Zurückhaltung führt Herzer ein Bündel an Faktoren an. Neben den strukturellen Herausforderungen der Kleinteiligkeit und personellen Engpässen in den Verwaltungen nennt er die angespannte Haushaltslage bei gleichzeitig hohen Planungskosten und fehlender Landesförderung. Hinzu kämen eine oft bewusst vermiedene Selbstbindung der Gemeinden, fehlende interkommunale Kooperationsbereitschaft sowie der generelle Bedeutungsverlust des Instruments. Um diesem Trend entgegenzuwirken, setze das Landesverwaltungsamt auf aktive Unterstützung: Im Fokus stünden dabei die gezielte Beratung der Kommunen, ein verstärkter Austausch mit Landratsämtern und Gemeindeverbänden sowie intensive Öffentlichkeitsarbeit.

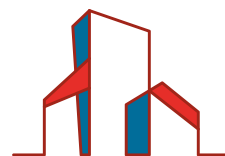
Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 163

zu finden.

3 3. Brandenburger Baurechtstage 2025 – Tag 2

3.1 Begrüßung



©MIL

Stefan Bruch, Leiter der Abteilung „Stadtentwicklung und Wohnen“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg



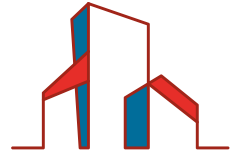
Zu Beginn des zweiten Veranstaltungstages begrüßt Bruch die Teilnehmenden und zeigt sich erfreut über die durchweg positive Resonanz auf den vorangegangenen Tag. Er hebt hervor, dass sich die Baurechtstage mittlerweile zu einer festen Institution entwickelt haben, und begrüßt insbesondere die zahlreichen Praktikerinnen und Praktiker aus den Kommunalverwaltungen Brandenburgs sowie Herrn Jens Graf, Geschäftsführer des Städte- und Gemeindebund Brandenburg e. V.

Inhaltlich betont Bruch die Flächennutzungsplanung als einen entscheidenden Baustein für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung. Dabei verweist er auf die wachsenden Herausforderungen: In Zeiten immer komplexerer Anforderungen und gesetzlicher Novellierungen im öffentlichen Baurecht werde es zunehmend schwieriger, den Überblick zu behalten und den vielfältigen Aufgaben gerecht zu werden. Um diesen Heraus-

forderungen zu begegnen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten, sei ein kontinuierlicher Wissenstransfer innerhalb der Verwaltung unerlässlich.

Bruch verweist zudem auf die aktive Unterstützung durch das Land Brandenburg, insbesondere auf das Instrument der Planungsförderung. Die anhaltend hohe Nachfrage bestätige eindrucksvoll die Relevanz dieser finanziellen Hilfe.

Abschließend wirft Bruch einen Blick auf das Tagesprogramm, wobei er seine besondere Vorfreude auf die anstehende Podiumsdiskussion und den Themenmarkt zum Ausdruck bringt. Er ermutigt die Teilnehmenden, die Expertise der anwesenden Akteurinnen und Akteure zu nutzen, um wertvolle Einblicke – gerade für die Neuaufstellung von Plänen in Brandenburg – zu gewinnen. Sein Dank gilt den Organisatorinnen und Organisatoren sowie allen Beteiligten für ihr Engagement.



©MIL

Jens Graf, Geschäftsführer des Städte- und Gemeindebund Brandenburg e. V.



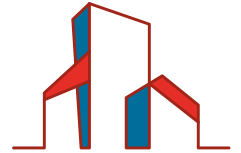
Ein ausdrückliches Lob für das Veranstaltungsformat stand am Beginn der Rede von Graf. Retrospektiv erinnert er an frühere Beratungen der Abteilungsspitze mit den Planungsämtern, bei denen die Räumlichkeiten dem enormen Andrang kaum standhielten. Dass die Baurechtstage nun diesen Bedarf decken, dabei aber den geschützten Rahmen eines reinen Verwaltungsaustauschs wahren, begrüßt er als wichtigen Schritt für die offene Kommunikation zwischen staatlicher und mittelbarer Staatsverwaltung. Graf rückt die 413 brandenburgischen Städte und Gemeinden als das Fundament des Gemeinwesens in den Mittelpunkt. Angesichts der Tatsache, dass jeder zweite Euro in die kommunale Infrastruktur fließt und durch das Sondervermögen weitere drei Milliarden Euro bereitstehen, formuliert er einen klaren Auftrag: Die Verwaltung müsse dafür sorgen, dass diese Investitionen für die Bürgerinnen und Bürger vor Ort auch tatsächlich sichtbar werden.

Eindringlich thematisiert er die Diskrepanz zwischen dem Ideal der kommunalen Planungshoheit und der Realität vor Ort. Während die über 6.000 Gemeindevertreterinnen und Gemeinde-

vertreter theoretisch gestalten sollen, fühlen sie sich in der Praxis oft durch komplexe Vorgaben „von oben“ – sei es durch Bundespolitik oder Raumordnung – ausgebremst. Vor diesem Hintergrund richtet er einen klaren Appell an die höheren Verwaltungsbehörden: Er wirbt für ein Amtsverständnis, das sich weniger auf reine Kontrolle beschränkt, sondern vielmehr die Funktion eines Beraters und Ermöglichers einnimmt. Ziel müsse es sein, eine Vertrauensebene zu schaffen und den Kommunen aktiv dabei zu helfen, ihre Planungsziele rechtssicher zu realisieren.

Mit Blick auf die Wettbewerbsfähigkeit der Region fordert Graf Mut zu pragmatischen Entscheidungen. Führungskräfte müssten ihren Mitarbeitenden den Rücken stärken, damit auch unter Unsicherheit gehandelt werden könne. Abschließend widmet er sich den limitierenden Faktoren der Zukunft: Digitalisierung und akuter Personal-mangel würden die Verwaltung zwingen, kritisch zu hinterfragen, welche Aufgaben noch leistbar sind. Er schließt mit einer Würdigung der Resilienz der Anwesenden, die trotz hohen öffentlichen Drucks und kritischer Berichterstattung die Funktionsfähigkeit des Gemeinwesens sicherten.

3.2 Grundlagenvortrag: Aufgabe mit Weitblick – Höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch



Der Grundlagenvortrag umfasst den rechtlichen Rahmen, theoretische Grundlagen des Genehmigungsverfahrens, sonstige Aufgaben der HVB, die Sonderaufsicht des zuständigen Ministeriums (MIL) sowie einen Erfahrungsbericht aus der Praxis mit Prüfinhalten, Herausforderungen und Zukunftsgedanken.



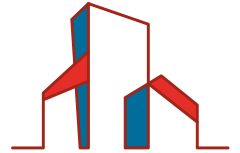
©MIL

Joyce Gosemann, Referentin im Referat „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Vortrag in Zusammenarbeit mit **Sabine Jeschke**, Referentin im Referat „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg)



In Ihrem Teil des Grundlagenvortrags referiert Gosemann über die Aufgaben und Zuständigkeiten der HVB nach dem BauGB. Hierbei fasst Gosemann zunächst die originäre und tatsächliche Ansiedlung der HVB zusammen: Die originäre Ansiedlung richte sich nach dem Verwaltungsaufbau: Fehlt eine HVB, fungiere die oberste Landesbehörde als solche (§ 206 Abs. 2 BauGB). Die tatsächliche Ansiedlung basiere auf der Übertragungsmöglichkeit gemäß § 203 Abs. 3 BauGB. Im Land Brandenburg erfüllten die Landkreise die Aufgaben der HVB für kreisangehörige Städte, Ämter und Gemeinden als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Die Landkreise unterlägen bei dieser Aufgabe der Sonderaufsicht des MIL. Für kreisfreie Städte (Potsdam, Frankfurt/Oder, Cottbus und Brandenburg/Havel) sei das für das Bauwesen zuständige Ministerium (MIL) die HVB.

Daraufhin beleuchtet Gosemann die theoretischen Grundlagen des Genehmigungsverfahrens der HVB: Das Verfahren stelle eine präventive Rechtskontrolle genehmigungspflichtiger Bauleitpläne (insbesondere des FNPs, § 6 Abs. 1 BauGB) dar. Über den Genehmigungsantrag müsse binnen eines Monats entschieden werden. Diese Frist beginne, wenn ein grundsätzlich prüffähiger Antrag vorliege, und könne aus wichtigen Gründen, wie Umfang und Komplexität der Planung, verlängert werden. Die HVB entscheide entweder durch vorbehaltlose Genehmigung, Genehmigung mit Einschränkungen (z. B. Teilgenehmigung) oder Versagung. Würde die Genehmigung nicht fristgerecht unter Angabe von Gründen abgelehnt, trete die Genehmigungsfiktion ein, die die gleiche Rechtswirkung habe wie eine ausdrücklich erteilte Genehmigung.



Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

Wie gehen Sie in der Praxis mit dem Instrument der Maßgabe um, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Sie damit versuchen, Genehmigungsverfahren trotz möglicher Risiken (z. B. nachgelagerte Beschlüsse oder Beteiligungen) erfolgreich und rechtssicher abzuschließen – anstatt eine vollständige Versagung auszusprechen, die ein neues Verfahren erfordern würde?

In der Praxis wird die Maßgabe bewusst als Instrument eingesetzt, um Genehmigungsverfahren abzusichern und gleichzeitig eine vollständige Versagung zu vermeiden. Ziel ist es, den genehmigungsfähigen Teil eines Plans zu erhalten und so das Verfahren effizient fortzuführen. Eine Versagung würde hingegen eine erneute Diskussion in der Gemeinde erfordern und das Verfahren von vorn beginnen lassen. Das Risiko zusätzlicher Fehlerquellen durch nachgelagerte Prozesse ist bekannt. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass durch eine enge und eingespielte Kommunikation mit den Gemeinden in der Regel eine rechtssichere und erfolgreiche Verfahrensabwicklung möglich ist.

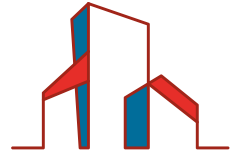
Haben Sie schon Erfahrungen mit der sogenannten Genehmigungsfiktion machen müssen, also dem Fall, dass eine Genehmigung allein durch Fristablauf eintritt?

Ja, wir haben damit bereits Erfahrungen machen müssen. Was man als Behörde in dem Fall nicht machen sollte, ist noch einmal zu genehmigen. Denn, das Einzige, was man machen kann, ist, die Fiktion zu bestätigen.
Allerdings lassen wir die Gemeinden damit nicht allein: Auch wenn die Genehmigung kraft Gesetzes eingetreten ist, geben wir der Kommune oft noch fachliche Hinweise mit auf den Weg. Wir benennen konkret die Punkte oder Fehler, die wir gesehen haben, damit die Gemeinde diese Risiken kennt und sie gegebenenfalls in einem späteren Änderungsverfahren heilen kann.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 174

zu finden.



©MIL

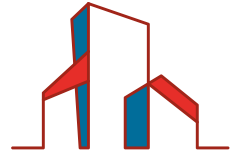
Jeanette Lange, höhere Verwaltungsbehörde Landkreis Uckermark
(Vortrag in Zusammenarbeit mit Laura Thimm, höhere Verwaltungsbehörde Landkreis Barnim)



Lange behandelt die Prüfinhalte und Praxis-Herausforderungen: Die HVB prüfe sowohl die formelle (ordnungsgemäßes Zustandekommen nach BauGB, Beteiligungsverfahren) als auch die materielle Rechtmäßigkeit der Planung. Bei der materiellen Prüfung liege der Fokus unter anderem auf der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB), dem Anpassungsgebot und der Abwägung der berührten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB). Häufige Fehler seien Mängel im Beteiligungsverfahren (z. B. fehlende Beteiligung oder Fehler in der Bekanntmachung), verschiedene

Abwägungsfehler (z. B. Abwägungsausfall oder -defizit) sowie fehlende Angaben in der Begründung zur städtebaulichen Konzeption oder zu Zielen und Zwecken. Zu den Herausforderungen gehörten die deutlich verkürzte Genehmigungsfrist seit Juli 2023 und der stark variierende Arbeitsaufwand je Genehmigungsverfahren.

Als Zukunftsgedanken zur Vereinfachung werden die Einführung einheitlicher Checklisten für Gemeinden für den Genehmigungsantrag und einheitliche Prüflisten/Prüfberichte für das Land Brandenburg vorgeschlagen.



Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

Unser Landkreis fordert im Rahmen der Genehmigung sehr umfangreiche Unterlagen an, wie vollständige Protokolle aller Gremiensitzungen und Nachweise über jede einzelne Bekanntmachung. Es erfolgt zudem eine kommunalrechtliche Prüfung. Das erzeugt einen enormen Mehraufwand und widerspricht dem Gedanken der Verfahrensbeschleunigung. Prüfen Sie diese kommunalrechtlichen Details selbst bis ins Letzte oder sehen Sie die Verantwortung hier bei der Gemeinde?

Für die Genehmigung selbst konzentrieren wir uns auf die Vorgaben des BauGB. Es ist personell nicht leistbar, jeden einzelnen Verfahrensschritt im Innenverhältnis der Gemeinde – etwa das ordnungsgemäße Zustandekommen jedes Beschlusses – im Detail zu verifizieren. Dieses Risiko trägt die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit selbst, damit die Beschlüsse ordnungsgemäß zustande kommen.

Der dringende Rat an die Gemeinden ist jedoch, die Unterlagen unbedingt sorgfältig in Ihren Verfahrensakten aufzubewahren. Sollte es später zu einem Normenkontrollverfahren gegen einen B-Plan vor Gericht kommen, sind genau diese Nachweise entscheidend, um die Rechtmäßigkeit des Plans zu belegen.

Die Frage richtet sich an die Kommunalaufsicht bzw. das MIL.

Die Normenkontrollklage ist ein „scharfes Schwert“. Wie oft kommt es vor, dass die Behörde selbst aktiv wird und eine solche Klage einreicht? Wer veranlasst das in der Regel und welche Themen werden damit adressiert? Wie bringt sich die HVB bereits während des laufenden Verfahrens, also in der Trägerbeteiligung, ein, obwohl sie eigentlich erst am Ende zuständig ist?

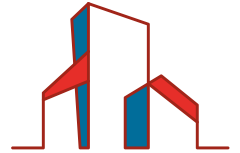
Der Fall, dass Kommunalaufsicht oder MIL selbst aktiv wurde und ein Normenkontrollverfahren eingeleitet hat, ist noch nicht eingetreten. Es wird versucht, Probleme im Vorfeld zu lösen. Wenn bei einer Planung rechtliche Bedenken auftreten, weist die Behörde die Gemeinde explizit darauf hin und rät gegebenenfalls schriftlich davon ab, den Plan überhaupt bekanntzumachen, wenn absehbar ist, dass er vor dem Verwaltungsgericht keinen Bestand haben wird. Sollten etwa naturschutzfachliche Belange nicht ausgeräumt sein oder Ziele der Raumordnung entgegenstehen, wird darauf hingewiesen. Es wird nicht in die Planungshoheit der Gemeinde eingegriffen.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 191

zu finden.

3.3 Fachlicher Impulsvortrag: Digitalisierung in der Bauleitplanung



In ihrem fachlichen Impulsvortrag beleuchten Robin Mende und Roman Soike die aktuellen Entwicklungen und zukünftigen Ziele der digitalen Planungsprozesse im Land Brandenburg.



©MIL

Roman Soike, Referent im Referat „Digitalisierung, E-Government, Informationstechnik“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

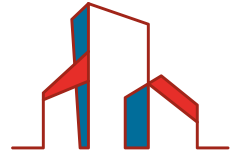


In seinem Vortrag präsentiert Soike die DiPlanung Brandenburg – eine Plattform für digitale Beteiligung und Information. Soike zeichnet dabei die Evolution des digitalen Beteiligungsverfahrens nach. Er erinnert daran, dass das „Planungsportal Brandenburg“ bereits seit 2021 Online-Beteiligungen in der Bauleitplanung ermöglichen. Durch die Digitalisierungsnovelle des BauGB habe sich der Stellenwert dieser Instrumente jedoch fundamental gewandelt: Die digitale Veröffentlichung und Beteiligung seien mittlerweile vom bloßen Angebot zum verbindlichen Regelverfahren avanciert.

Einen Schwerpunkt legt Soike auf die Modernisierung der Plattformarchitektur. Der Wechsel zum sogenannten EfA-Prinzip („Einer für Alle“) markie-

re die Integration in ein bundeseinheitliches Ökosystem. Der Erfolg gebe diesem Ansatz recht: Seit dem Go-Live im Juli 2024 seien bereits über 600 Online-Beteiligungsverfahren erfolgreich über das neue System abgewickelt worden.

Beim Blick in die Zukunft skizziert Soike ehrgeizige Erweiterungsziele. Die Plattform solle künftig auch Verfahren für die Raumordnung, die Planfeststellung sowie die kommunale Wärmeplanung abbilden. Zur praktischen Unterstützung der Kommunen sei bereits das DiPlan Cockpit BASIS bereitgestellt worden, das die Aufbereitung und Veröffentlichung XPlanung-konformer Pläne erleichtere. Als nächste Ausbaustufe kündigt er das DiPlan Cockpit PRO an, das als umfassendere Lösung für ein durchgängiges Ende-zu-Ende-Verfahrensmanagement konzipiert sei.



Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

Es gibt im Portal die Möglichkeit, sich am Ende ein Protokoll über die Veröffentlichung ausdrucken zu lassen. Reicht dieses Protokoll im Genehmigungsverfahren als Nachweis aus, dass die vollständigen Unterlagen zum Beginn der Offenlage verfügbar waren? Sollte dieses Protokoll eingereicht werden?

Ja, das Systemprotokoll dient als Nachweis. Es wird dazu, gegebenenfalls noch eine Handreichung zu erstellen sein, wie genau damit im Verfahren umzugehen ist, aber es dokumentiert die ordnungsgemäße Bereitstellung.

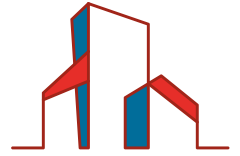
Mein größeres Problem ist der zusätzliche Arbeitsaufwand: Wir führen die Beteiligung über das Di-Planung-Portal durch, aber da so gut wie keine Träger öffentlicher Belange (TÖB) oder Behörden dort registriert sind, müssen wir die Beteiligung parallel auf herkömmlichen Wegen (E-Mail/Post) durchführen. Wir fahren also dreigleisig (Portal, analog, E-Mail). Kann man hier nicht eine Regelung finden, die die Träger und Behörden endlich verpflichtet, sich zu registrieren und das Portal zu nutzen?

Das Problem ist bekannt. Aktuell ist es rechtlich schwierig, die Träger und Behörden zur ausschließlichen Nutzung dieses spezifischen Portals zu verpflichten. Es wird massive Überzeugungsarbeit geleistet, um zu zeigen, dass es einfacher und schneller geht. Leider tun sich selbst einige große Akteurinnen und Akteure noch schwer, ihre Prozesse umzustellen und sich zu registrieren. Es wird sich bemüht, die Akzeptanz zu erhöhen.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 208

zu finden.



©MIL

Robin Mende, Referent im Dezernat „Raumbeobachtung und Stadtmonitoring“ im Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg



Mende konzentriert sich in seinem Beitrag auf XPlanung und beleuchtet dabei Anforderungen sowie praktische Umsetzungsaspekte. Er definiert diesen als national verbindlichen Standard, der eine softwareneutrale und maschinenlesbare Abbildung räumlicher Planwerke gewährleistet. Der entscheidende Vorteil liege dabei im verlustfreien Datenaustausch zwischen den beteiligten Planungsakteuren. Hinsichtlich der Geltungsbereiche führt Mende aus, dass der Standard ein breites Spektrum abdecke: Er unterstütze die Abbildung von Plänen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts – wie Flächennutzungs- und Bebauungsplänen – sowie von Plänen der Raumordnung und Kerninhalten der Landschaftsplanung. Abschließend weist er eindringlich auf die Verbindlichkeit des Standards hin. Ein Beschluss des IT-Planungsrats schreibe die Nutzung von XPlanung bei der Erstellung, Speicherung, dem Austausch und der Bereitstellung von teil- oder vollvektoriellen Plänen zwingend vor. Für Verwaltungen und Planungsbüros leite sich daraus die Notwendigkeit ab, entsprechende personelle und technische Kapazitäten aufzubauen, insbesondere durch gezielte Schulungen von Mitarbeitenden.

Ergänzung zum Vortrag:

In einer spontanen Ergänzung weist Finkeldei nochmals mit Nachdruck auf die Unausweichlichkeit des Standards hin. XPlanung sei bereits seit drei Jahren eingeführt und für alle digital erstellten Pläne zwingend anzuwenden – eine Wahlfreiheit bestehe hier nicht. Ein kritischer Erfolgsfaktor sei dabei die vertragliche Gestaltung mit externen Planungsbüros: Kommunen müssten sicherstellen, dass sie rechtlich und technisch „Datenherren“ blieben. Es genüge nicht, dass die Daten im Büro liegen; die Verwaltung benötige vollen Zugriff auf die XPlanung-konformen Datensätze, um handlungsfähig zu sein. Nur so könne die Grundidee des Standards – der reibungslose Datenaustausch zwischen Gemeinden und Fachplanungsträgern – in der Praxis auch wirklich gelebt werden.

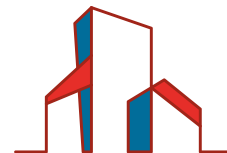
Abschließend wird das Bewusstsein für die technischen Hürden adressiert. Es wird zugesagt, ministeriumsseitig zu prüfen, ob im Rahmen der Digitalisierungsstrategie Fördermittel bereitgestellt werden können, um die Kommunen bei der Anschaffung der notwendigen Software zur Verarbeitung dieser Daten zu unterstützen.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 218

zu finden.

3.4 Fachlicher Impulsvortrag: Erneuerbare Energien in der Raumordnung und Flächennutzungsplanung



©MIL

Matthias Feskorn, Referatsleiter des Referats „Angelegenheiten der Regionalplanung“ der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

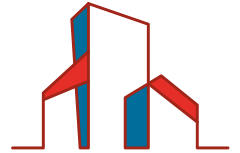


Feskorn geht zunächst auf die Verankerung der erneuerbaren Energien im Bundesrecht ein. Das Raumordnungsgesetz verlange, dass den räumlichen Erfordernissen für eine sichere Energieversorgung und dem Ausbau der erneuerbaren Energien Rechnung getragen wird, während das BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien explizit zu den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes zähle.

Anschließend kommt er auf die herausragende Bedeutung der erneuerbaren Energien zu sprechen, die im § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) als im überragenden öffentlichen Interesse liegend eingestuft würden. Bis zur Erreichung einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung sollten diese als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Danach beleuchtet Feskorn die Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Da diese im Außenbereich grundsätzlich nicht privilegiert seien, obliege die Steuerung der Zulässigkeit weitgehend den Kommunen. Die Raumordnung greife hier ergänzend und indirekt ein, etwa durch die Festlegung von Vorranggebieten für konkurrierende Nutzungen wie Landwirtschaft oder den Freiraumverbund, in den raumbedeutsamen Planungen ausgeschlossen seien.

Im Weiteren konzentriert sich Feskorn auf die Windenergienutzung und die Zäsur durch die Gesetzesänderungen 2022. Während die Planung historisch über Eignungsgebiete mit Ausschlusswirkung erfolgt sei, führen die seinerzeitigen Rechtsänderungen zu einer fundamentalen Neuausrichtung: Die Regionalplanung lege nun Vorranggebiete ohne Ausschlusswirkung fest, womit



die bisherige Ausschlussplanung entfalle. Sobald die Flächenziele des Windenergieflächenbedarfsgesetzes erreicht seien, werde die Windenergienutzung außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete entprivilegiert.

Hierauf aufbauend fasst Feskorn die Folgen für die Steuerung zusammen:

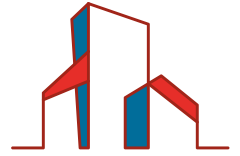
Der Wechsel von der Ausschluss- zur Angebotsplanung bewirke, dass nach Erreichen der Flächenziele eine weitgehende Konzentration auf die festgelegten Vorranggebiete stattfinde. Den Kommunen verblieben dabei aber Spielräume für eigene Planungen. Die neuen Regelungen und Fristen würden einen hohen Planungsdruck für die Raumordnungsträger erzeugen.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 228

zu finden.

3.5 Fachlicher Impulsvortrag: Darstellungsmöglichkeiten in Flächennutzungsplänen nach BauGB und in der Praxis



©MIL

Elisabeth Giesecke, geschäftsführende Gesellschafterin der Plan und Recht – Bauleitplanung, Entwicklungsplanung, Regionalplanung – GmbH

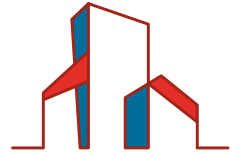


Giesecke erläutert in ihrem Vortrag die Darstellungsmöglichkeiten in FNPs nach dem BauGB und ordnet diese praktisch ein. Sie führt aus, dass der FNP die Aufgabe habe, die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, basierend auf der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Dabei könne die bauliche Nutzung sowohl nach allgemeiner als auch nach besonderer Art differenziert werden, ergänzt durch Regelungen zum Maß der Nutzung sowie zur Darstellung zentraler Versorgungsbereiche, wobei die Möglichkeiten der Darstellungsinhalte im FNP stets mit Bedacht genutzt werden sollten.

Giesecke weist auf die Grenzen dieser Darstellungen hin: Gerade bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) seien die Festlegungen zu zentralen Versorgungsbereichen nicht bindend, da das Recht hier auf die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse abstelle.

Einen Schwerpunkt legt sie auf das Zusammenspiel mit dem Naturschutz. Die Ziele der Landschaftspläne müssten zwingend in der Abwägung berücksichtigt werden, weshalb eine regelmäßige Prüfung auf Fortschreibung unerlässlich sei. Für Planungen in Landschaftsschutzgebieten, die dem Schutzzweck widersprechen, sei grundsätzlich eine Zustimmung des Umweltministeriums erforderlich. Giesecke verweist in diesem Kontext allerdings auf das Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung vom Juli 2025, das für bestimmte Landschaftsschutzgebiete Ausnahmen von der Genehmigungspflicht einführe – etwa für Agri-PV-Anlagen oder Vorhaben in der Nähe bebauter Ortsteile.

Abschließend thematisiert sie den sogenannten Bau-Turbo (§ 246e BauGB). Diese bis Ende 2030 befristete Sonderregelung ermögliche es, zugunsten des Wohnungsbaus von Vorschriften abzuweichen und – bei Zustimmung der Gemeinde – sogar entgegen den Darstellungen des FNPs zu bauen.



Im Nachgang an den Vortrag von Elisabeth Giesecke entwickelt sich eine vertiefende Diskussion, die insbesondere die rechtliche Einordnung des sogenannten Bau-Turbo (§ 246e BauGB) im Verhältnis zur übergeordneten Landesplanung thematisiert.

Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

Widerspricht der Bau-Turbo, der den Wohnungsbau beschleunigen soll, nicht faktisch den Vorgaben zur Eigenentwicklung, wie sie im LEP HR festgeschrieben sind? Hebelt das neue Gesetz die Begrenzungen der Landesplanung aus?

Das Ministerium befindet sich noch in der Abstimmung, sieht jedoch die Raumbedeutsamkeit als juristischen Hebel. Da Ziele der Raumordnung (LEP HR) nur bei raumbedeutsamen Vorhaben greifen, dürften kleinere Bau-Turbo-Vorhaben (z. B. 5-6 Häuser) diese Schwelle nicht überschreiten. Rechtlich liefe die Raumordnungsklausel somit ins Leere, sodass kein Widerspruch zum LEP HR bestünde – unabhängig von der politischen Bewertung dieses Ergebnisses.

Wer entscheidet im Rahmen dieser beschleunigten Verfahren über die zwingend erforderliche Zustimmung der Gemeinde? Liegt die Kompetenz bei der Gemeindevertretung oder handelt die Bauaufsicht als untere staatliche Verwaltungsbehörde?

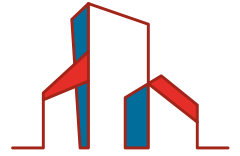
Die Zuständigkeiten sind in den Bundesländern teils unterschiedlich geregelt und führen in der Praxis zu Unsicherheiten. Grundsätzlich ist die Bauaufsichtsbehörde die genehmigende Instanz. Die Gemeinde wird über das Zustimmungserfordernis beteiligt. Anders als beim Einvernehmen kann eine versagte Zustimmung nicht ersetzt werden. Bei der konkreten praktischen Anwendung des § 246e BauGB besteht allerdings in vielen Punkten noch Klärungsbedarf.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 247

zu finden.

3.6 Fachlicher Impulsvortrag: (Aktuelle) Rechtsprechung mit Bezug zur Flächennutzungsplanung



©MIL

Prof. Dr. Olaf Reidt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht bei Redeker Sellner Dahs Partnerschaft von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten mbB



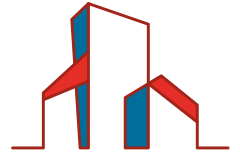
Prof. Dr. Reidt widmet sich in seinem Impulsvortrag der aktuellen Rechtsprechung im Kontext der Flächennutzungsplanung und beleuchtet dabei insbesondere die verfahrensrechtlichen Hürden. Eingang stellt er fest, dass es derzeit kaum gerichtliche Entscheidungen gebe, die den FNP unmittelbar betreffen. Als wesentlichen Grund für diese geringe gerichtliche Relevanz führt er an, dass für Bürgerinnen und Bürger oder Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger schlicht kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung oder Änderung eines solchen Plans bestehe.

Noch entscheidender sei jedoch das Fehlen unmittelbarer Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Darstellungen des FNP. Prof. Dr. Reidt erläutert, dass – mit der speziellen Ausnahme der Ausschlussplanung etwa bei der Windenergie – weder eine Normenkontrollklage noch eine Feststellungsklage zulässig sei. Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan weder unmittelbar Baurecht gewähre noch dieses einschränke, fehle es an der

direkten Außenwirkung, die für solche Klagen notwendig wäre.

Auch in der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit spiele der FNP oft nur eine untergeordnete Rolle. So habe er bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder im festgesetzten Plangebiet nach § 30 BauGB faktisch keine Bedeutung. Selbst im Verhältnis zu Bebauungsplänen sei das Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Praxis abgeschwächt: Ein Verstoß hiergegen sei in der Regel unbeachtlich, da der FNP der Gemeinde große Entwicklungsspielräume lasse. Ein relevanter Mangel entstehe gemäß § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann, wenn die städtebauliche Konzeption für das gesamte Gemeindegebiet beeinträchtigt werde.

Eine gewichtige, steuernde Funktion komme dem FNP jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB zu. Hier stelle ein Widerspruch zu den Darstellungen des FNP einen öffentlichen Belang dar, der privilegierten Vorhaben entgegenstehen könne.



Bei sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB genüge bereits eine gegenläufige Darstellung – etwa eine ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft –, um die öffentlichen Belange zu beeinträchtigen und das Vorhaben zu verhindern.

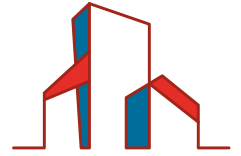
Abschließend thematisiert er eine deutliche Bedeutungsverschiebung der Abwägung im Außenbereich zugunsten übergeordneter gesetzgeberischer Wertungen. Insbesondere § 2 EEG, der erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse und vorrangiges Gewicht zuweise, hebe die Steuerungswirkung des FNP teilweise auf: Selbst eine landwirtschaftliche Darstellung im FNP widerspreche einem erneuerbaren Energien-Vorhaben dann nicht mehr zwingend. Ähnliche Verschiebungen schaffe der Bau-Turbo gemäß § 246e BauGB, der den Wohnungsbau im Außenbereich – bei Zustimmung der Gemeinde – auch explizit entgegen den Darstellungen des FNP ermögliche.

Die Präsentation zu diesem Vortrag ist ab

SEITE 265

zu finden.

3.7 Podiumsdiskussion: Flächennutzungsplanung ist nicht gleich Flächennutzungsplanung – Gemeinsamkeiten, Unterschiede und spezifische Herausforderungen von der Stadt bis aufs Land



©MIL

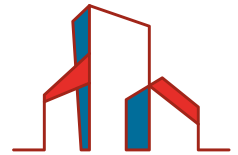
Marco Beckendorf (Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark), | **Dr. Andreas Heinrich** (Zweiter Beigeordneter 2. Fachbereich Stadt- und Ortsteilentwicklung der Stadt Prenzlau) | **Christian Kielczynski** (Amtsleiter des Stadtplanungsamtes Oranienburg) | **Doreen Mohaupt** (Bürgermeisterin und Beigeordnete für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt der Stadt Cottbus).

Die Podiumsdiskussion widmet sich dem Thema „**Flächennutzungsplan ist nicht gleich Flächennutzungsplan**“ und den spezifischen Herausforderungen der Flächennutzungsplanung über alle Raumkategorien hinweg – von der ländlichen Gemeinde bis zur wachsenden Großstadt. Dabei wird schnell deutlich, dass zwar die rechtlichen Rahmenbedingungen identisch sind, die Problemlagen vor Ort jedoch stark variieren.

Beckendorf schildert die Strategie seiner amtsfreien Flächengemeinde Wiesenburg/Mark (ca. 220 km², ca. 4.200 Einwohnerinnen und Einwohner), die den Wandel von der reinen Verwaltung des Schrumpfens hin zu einer aktiven Stabilisierung vollziehe. Der 2016 angestoßene FNP diene primär dazu, die Einwohnerzahl zu halten und um die kritische Masse für die Infrastruktur (Schulen, Kitas) zu sichern. Beckendorf stellt ein Finanzierungs- und Steuerungsmodell vor: Die Gemeinde weise strategisch fast ausschließlich „Potenzialflä-

chen“ (ca. 60.000 m²) aus, die sich im kommunalen Eigentum befänden. Die Kosten der Planung würden später vollständig über den Baulandverkauf (ca. 5 €/m² Aufschlag) refinanziert. Beckendorf geht auch auf die Bodenpolitik ein: Die Gemeinde hob die Grundstückspreise gezielt von ca. 20 €/m² auf 80 €/m² an. Dies verfolge zwei Ziele: Zum einen solle der spekulative Kauf von günstigem Bauland für reine Zweitwohnsitze verhindert werden. Zum anderen verbessere der höhere Bodenwert die Beleihungsfähigkeit der Grundstücke für Einheimische bei den Banken, sodass diese überhaupt erst Kredite für notwendige Sanierungen (z. B. Heizung, Dach) erhalten.

Dr. Heinrich bringt die Perspektive des ländlichen Raums mit landwirtschaftlichem Fokus ein. Nach der Gebietsreform stand Prenzlau (ca. 143 km², ca. 18.900 Einwohnerinnen und Einwohner) vor der Aufgabe, die flickenteppichartigen Pläne der Ortsteile und der Kernstadt zu konsolidieren. Sei-



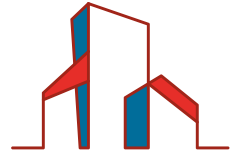
ne größte Sorge gelte dem Flächenverbrauch zu lasten hochwertiger Böden. Die Stadt sehe sich im Außenbereich mit einer Flut von Anfragen für Batteriespeicher und Windkraftanlagen konfrontiert. Als Reaktion habe man einen strengen Kriterienkatalog durchgesetzt, der etwa PV-Freiflächenanlagen auf Böden mit einer Ackerzahl von über 23/24 Punkten ausschließt. Heinrich betonte zudem die Bedeutung kommunaler Tochterunternehmen: Angesichts privater Investitionszurückhaltung in strukturschwachen Räumen müssten Daseinsvorsorge und Wohnungsbau verstärkt in kommunalen Händen (Stadtwerke, Wohnungsbau-Gesellschaften) gebündelt werden, um handlungsfähig zu bleiben. Gleichzeitig müsse man den Mut haben, in der Kernstadt auch Rückbau (Abriss von Plattenbauten) als Instrument der Aufwertung zu nutzen („Feuerwerk statt Gießkanne“).

Für die stark wachsende Stadt Oranienburg (ca. 164 km², ca. 49.100 Einwohnerinnen und Einwohner) beschreibt Kielczynski den enormen Druck, der auf dem Speckgürtel lastet. Mit Neubau-Kalmmieten von bis zu 18 €/m² und einem massiven Nachfrageüberhang stehe die Stadt vor ganz anderen Problemen. Kielczynski kritisiert deutlich die Überregulierung und die Länge der Verfahren: Sein FNP benötige von der Aufstellung bis zur Genehmigung zehn Jahre. Ein zentrales Hemmnis sei die Kostenexplosion bei Umweltberichten sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese machten Planverfahren, insbesondere im gewerblichen Bereich, für die Kommune zunehmend unwirtschaftlich. Er warnt davor, dass die gute Absicht des Umweltschutzes in der Praxis dazu führe, dass dringend benötigte Entwicklungsprojekte schlichtweg nicht mehr finanzierbar seien.

Mohaupt gibt mit Cottbus (ca. 166 km²; ca. 95.100 Einwohnerinnen und Einwohner) einen Einblick in die hochdynamische Entwicklung einer Großstadt im extremen Strukturwandel. Die Neubearbeitung des Cottbuser FNP gliche einem Marathon: Ursprünglich unter der Prämisse der Schrumpfung gestartet, mussten über 30 Änderungsverfahren und Alt-Pläne integriert werden, während sich die Vorzeichen durch den Kohleausstieg komplett drehten. Getrieben durch Strukturwandel-Investitionen von rund fünf Milliarden Euro (u. a. Uniklinikum, Wissenschaftspark) plane Cottbus nun offensiv Wachstum. Mohaupt erläutert die Strategie, Flächen für – bewusst mehr als aktuell benötigt – bis zu 10.000 Wohneinheiten auszuweisen, um durch ein Überangebot preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Sie schildert eindrücklich die neuen Zielkonflikte: Bestehende städtebauliche Ziele würden zunehmend durch neue fachrechtliche Vorgaben, etwa aus dem Forstrecht („Klimawald“), konterkariert, was kurz vor dem Abschluss stehende Planungen wieder infrage stelle.

In der Schlussrunde kristallisieren sich übergreifende Forderungen heraus: Die Digitalisierung allein werde keine Beschleunigung bringen, solange die kommunalpolitischen Entscheidungsprozesse und die Abstimmungen mit Fachbehörden („25-seitige Stellungnahmen“) so zeitintensiv blieben. Einhellig wurde der Wunsch an die Politik geäußert, die Regelungsdichte zu reduzieren und stattdessen mehr Vertrauen in die kommunale Planungshoheit zu setzen. Die Kommunen benötigten Flexibilität, um auf ihre spezifischen Lagen – ob Schrumpfung oder Boom – adäquat reagieren zu können, statt durch starre Vorgaben „gegängelt“ zu werden.

4 Abkürzungsverzeichnis



Agri-PV – Agri-Photovoltaik

B-Plan – Bebauungsplan

BauGB – Baugesetzbuch

BbgBO – Brandenburgische Bauordnung

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz

FNP – Flächennutzungsplan

GG – Grundgesetz

GL – Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

HVB – Höhere Verwaltungsbehörde

LEP HR – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

MD – Dorfgebiet

MI – Mischgebiet

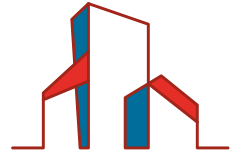
MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

PV – Photovoltaik

ROG – Raumordnungsgesetz

TÖB – Träger öffentlicher Belange

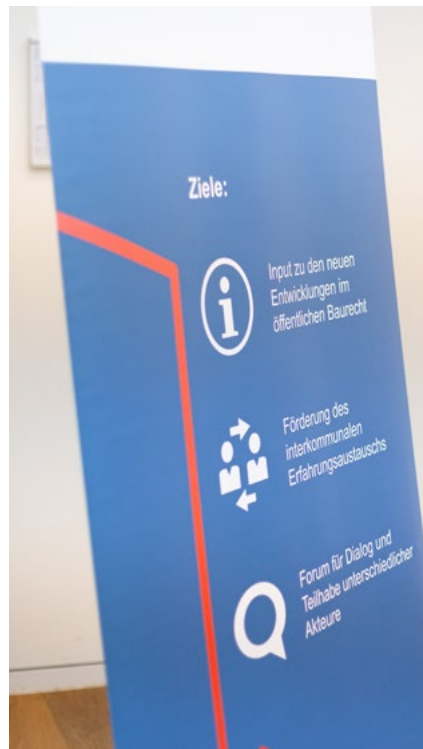
5 Impressionen



©MIL



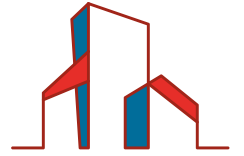
©MIL



©MIL



©MIL



©MIL

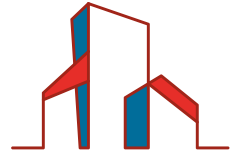
©MIL



©MIL



©MIL



©MIL

Flächennutzungsplan vorbereitender Bauleitplan	Bebauungsplan verbindlicher Bauleitplan
Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für die gesamte Gemeindegebiet die auf der bestmöglichen städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.	Der Bebauungsplan regelt mittels zusätzlicher und konkreter Festsetzungen verbindlich und präzisierend die städtebauliche Ordnung.
§ 1 Abs. 2 Alt. 1, §§ 5 - 7 BauGB	§ 1 Abs. 2 Alt. 2, §§ 8 - 10a BauGB

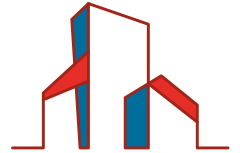


©MIL



©MIL

Impressum

**Herausgeber:**

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
des Landes Brandenburg (MIL)
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Fachliche Betreuung:

Referat 23 (Städtebaurecht)

Webseite:

www.mil.brandenburg.de

Gestaltung:

Agentur Medienlabor,
Alleestraße 4
14469 Potsdam

Webseite:

www.agentur-medienlabor.de

Bildnachweis:

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL)

Hinweis:

Diese Dokumentation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger/ der Empfängerin zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Die in dieser Dokumentation veröffentlichten Präsentationen wurden von den jeweiligen Vortragenden erstellt. Für die Inhalte der Präsentationen, insbesondere die verwendeten Quellenangaben und die Einhaltung urheberrechtlicher Bestimmungen, sind ausschließlich die Vortragenden verantwortlich.

Bedeutung und Mehrwert der Flächennutzungsplanung

Jörg Finkeldei

Leiter des Referats 23 „Städtebaurecht“
im Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg

Positionsbestimmung: Bauleitplanung

Kommunale Bauleitplanung

- obliegt der Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 GG, §§ 1 Abs. 2, 2 Abs. 1 BauGB)
- hat die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB)

Flächennutzungsplan



vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

§ 1 Abs. 2 Alt. 1, §§ 5 - 7 BauGB

Bebauungsplan



verbindlicher Bauleitplan

Der Bebauungsplan regelt mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen rechtsverbindlich und parzellenscharf die städtebauliche Ordnung.

§ 1 Abs. 2 Alt. 2, §§ 8 - 10a BauGB

Gegenüberstellung: Flächennutzungsplan ↔ Bebauungsplan

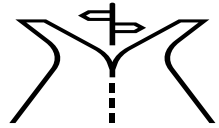
Übergreifende Anforderungen Bauleitplanung (Gemeinsamkeiten)

- Aufstellung unterfällt der kommunalen Planungshoheit hinsichtlich „Ob“ und „Wie“
Rahmen: Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Allgemeine Grundsätze und Anforderungen, u.a.
 - Anpassung an Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)
 - Ermittlung und Berücksichtigung berührter Belange (§ 1 Abs. 6, § 2 Abs. 3 BauGB),
Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)
 - Vorschriften zu Umweltschutz und Umweltprüfung, §§ 1 a, 2 Abs. 4 BauGB
 - Begründung, § 2a BauGB
- Verfahrensanforderungen (§§ 3 ff. BauGB)



Aber: Aus den unterschiedlichen Funktionen und Inhalten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan können sich ebenenspezifische Besonderheiten ergeben

Gegenüberstellung: Flächennutzungsplan ↔ Bebauungsplan

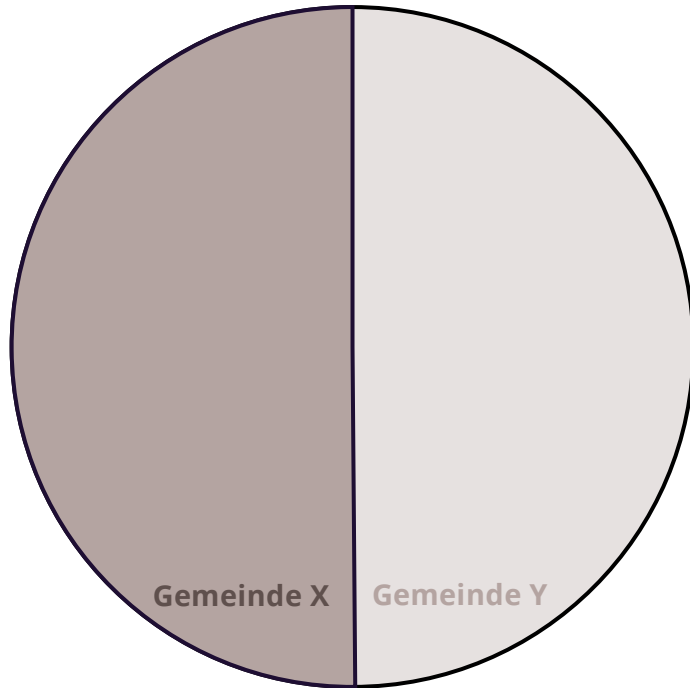


Unterschiede Flächennutzungsplan - Bebauungsplan

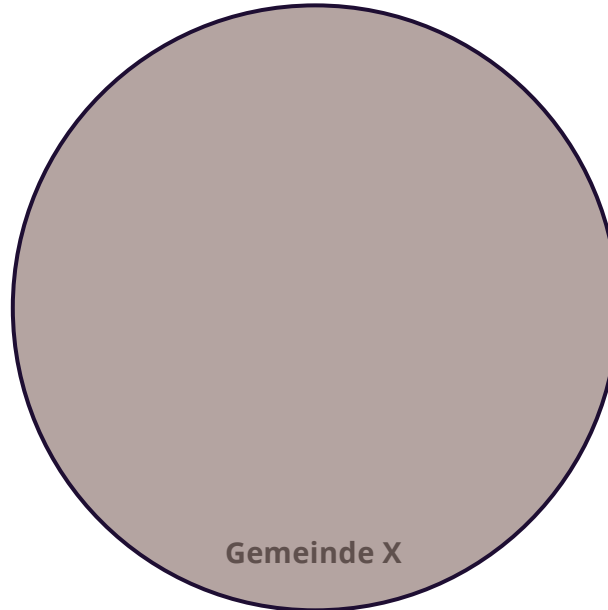
	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Geltungsbereich	grds. gesamtes Gemeindegebiet	i.d.R. Teilbereich des Gemeindegebiets
Maßstab	grobmaschiger (1 : 10.000 bis 1 : 25.000)	parzellenscharf (1 : 500 bis 1 : 1.000)
Detaillierungsgrad	Darstellung der Grundzüge („vorbereiten“)	rechtsverbindliche Festsetzungen des planungsrechtlich Zulässigen („leiten“)
Charakter und Wirkung	keine Rechtsnorm ⇒ grds. „bloß“ verwaltungsinterne Bindungswirkung	Satzung (Rechtsnorm) ⇒ unmittelbare Außenwirkung für jedermann
Genehmigungsbedürftigkeit	genehmigungsbedürftig durch höhere Verwaltungsbehörde	grds. nicht genehmigungsbedürftig durch höhere Verwaltungsbehörde
Rechtsschutz/ Angreifbarkeit	grds. nicht unmittelbar angreifbar	Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO)

Spielarten der Flächennutzungsplanung

**Gemeinsamer
Flächennutzungsplan
§ 204 Abs. 1 BauGB**

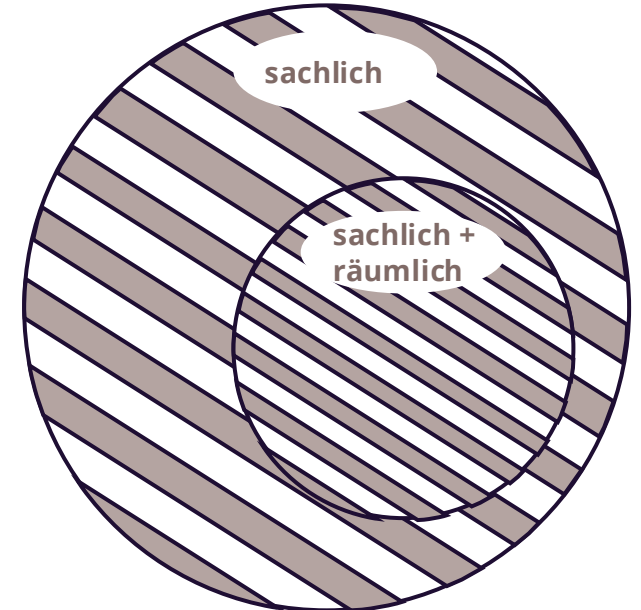


**(Gesamt-)
Flächennutzungsplan
§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB**



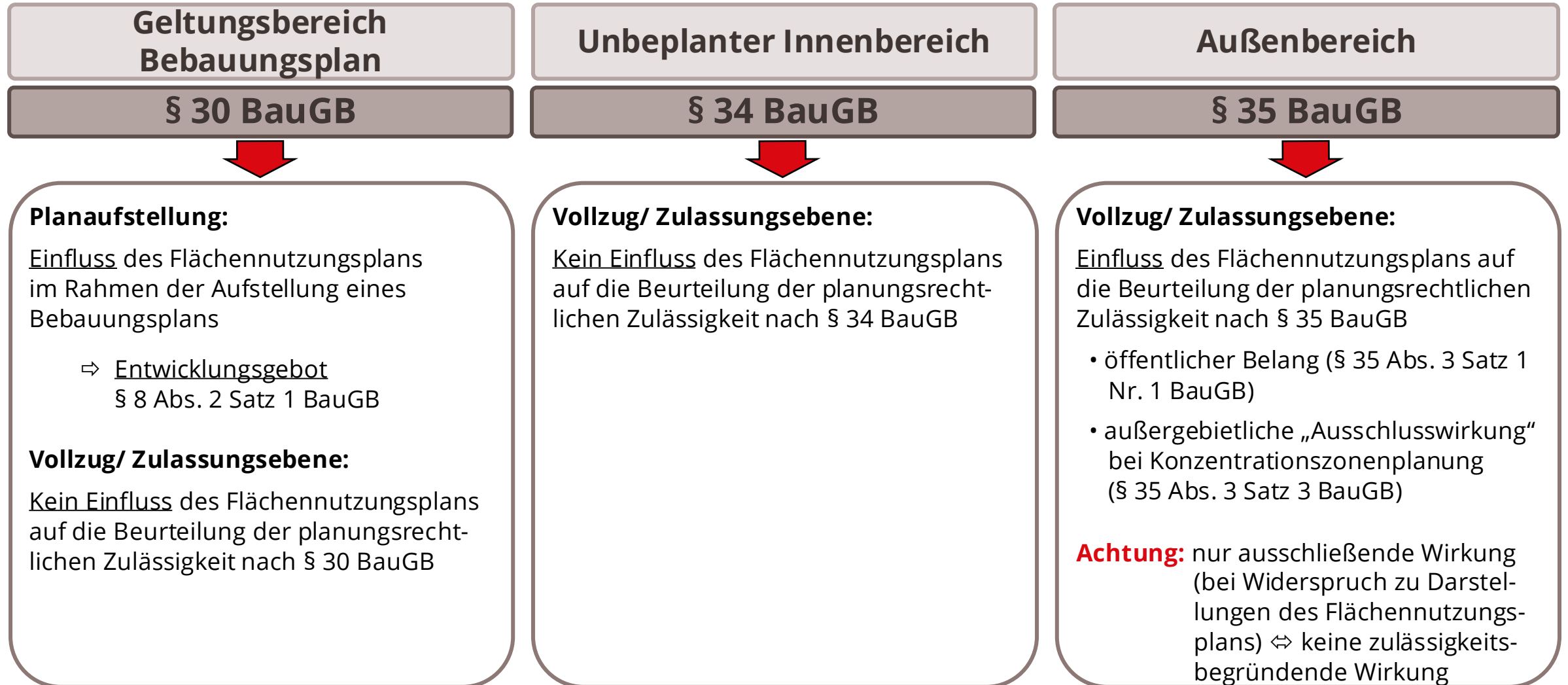
Regelfall

**Teilflächennutzungsplan
§ 5 Abs. 2b BauGB**



(Steuerungs-) Wirkung des Flächennutzungsplans

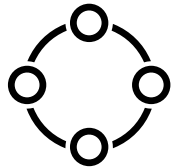
Die Wirkung des Flächennutzungsplans richtet sich maßgeblich nach dem planungsrechtlichen Status der in Rede stehenden Flächen:



Was kann der Flächennutzungsplan?



... ermöglicht eine räumlich und inhaltlich umfassende und übergreifende Betrachtung abseits isolierter und kleinteiliger Einzelplanungen.



... bündelt sektorale Planungen und setzt sie räumlich und funktional zueinander in Beziehung.

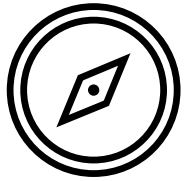


... ist zentrale Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet und Rahmengerber für die verbindliche Bauleitplanung durch Bebauungspläne.



... veranschaulicht die mittel- bis längerfristig verfolgten stadtentwicklungs- und bodenpolitischen Ziele der Gemeinde (Zeithorizont: 10 - 15 Jahre).

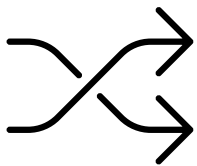
Was kann der Flächennutzungsplan? (Fortsetzung)



... schafft Planungssicherheit und Transparenz für Gemeinde, Träger öffentlicher Belange, Vorhabenträger/Investoren und Einwohnerschaft.



... entfaltet aufgrund der Beteiligungserfordernisse im formalisierten Verfahren akzeptanzfördernde und integrierende Wirkung.



... bietet aufgrund des nicht abschließenden Darstellungskatalogs Flexibilität, um auch neueren Entwicklungen und untypischen Zielen Rechnung tragen zu können.

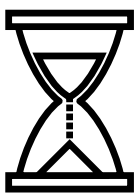


... entfaltet (mittelbare) Steuerungswirkung für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich.

Was kann der Flächennutzungsplan (noch) nicht?



... kann weder positiv die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben begründen noch konkrete Vorgaben für deren Ausgestaltung machen (Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung durch Bebauungsplan).



... kann aufgrund der Komplexität und Schwerfälligkeit der Verfahren nicht schnell und flexibel auf aktuelle Entwicklungen reagieren (Folge: vielfach veraltete Pläne).



... trägt aufgrund des immanenten Wachstumsparadigmas regressiven Entwicklungen wie Bevölkerungsrückgang, Nutzungsaufgabe und Raumentleerung bisher kaum Rechnung.

Was kann der Flächennutzungsplan (noch) nicht? (Fortsetzung)



... ist in der Bundesrepublik immer noch nicht flächendeckend vorhanden (v.a. in den östlichen Bundesländern verfügen etwa 50 % über keinen Flächennutzungsplan).



... ist aufgrund der fehlenden Steuerungswirkung für die Zulässigkeit von Vorhaben im (beplanten und unbeplanten) Innenbereich kaum geeignet zur Steuerung und Stärkung der Innenentwicklung.



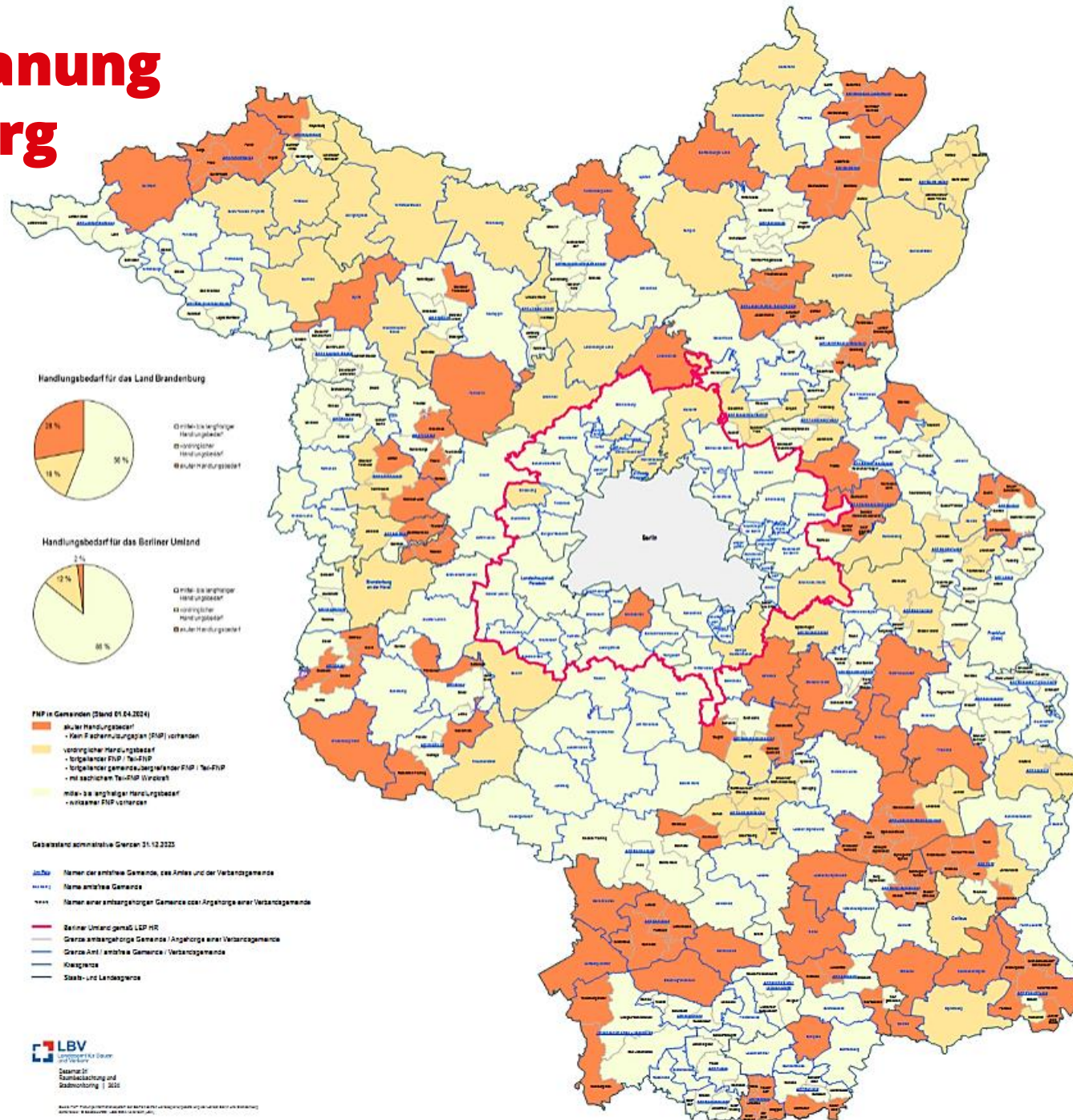
... bietet kaum Möglichkeiten, den Herausforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung angemessen Rechnung zu tragen.

Flächennutzungsplanung im Land Brandenburg

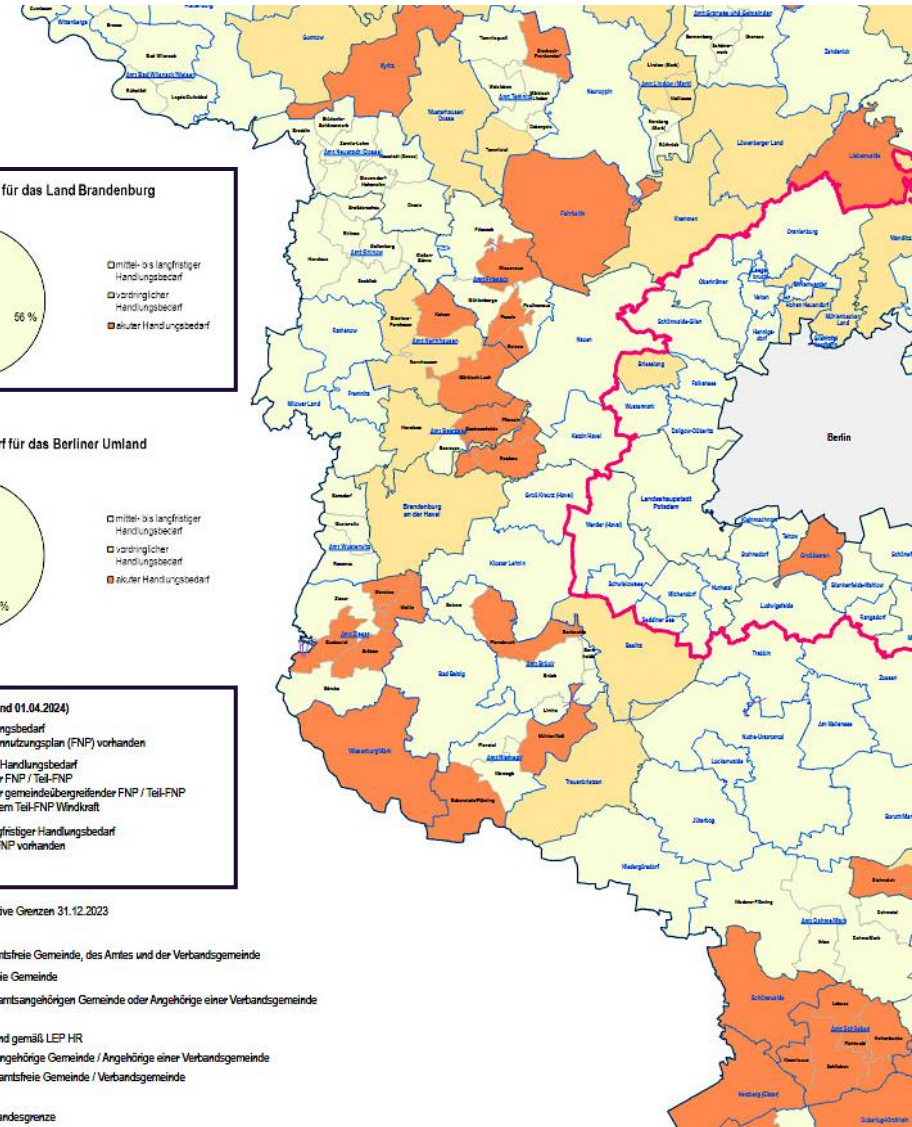
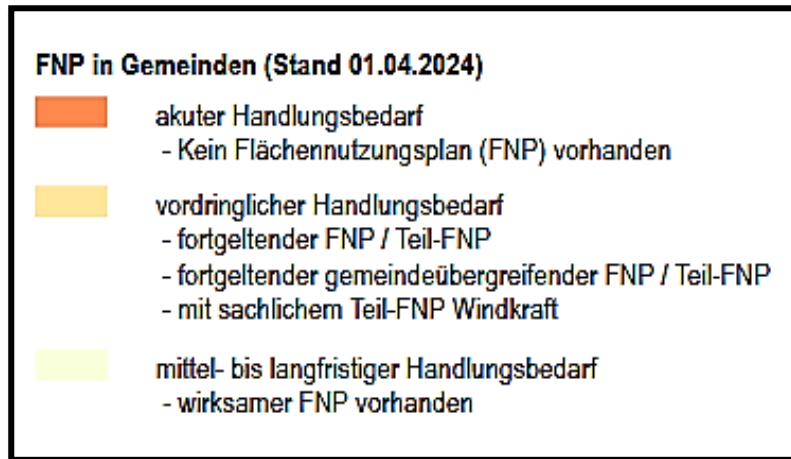
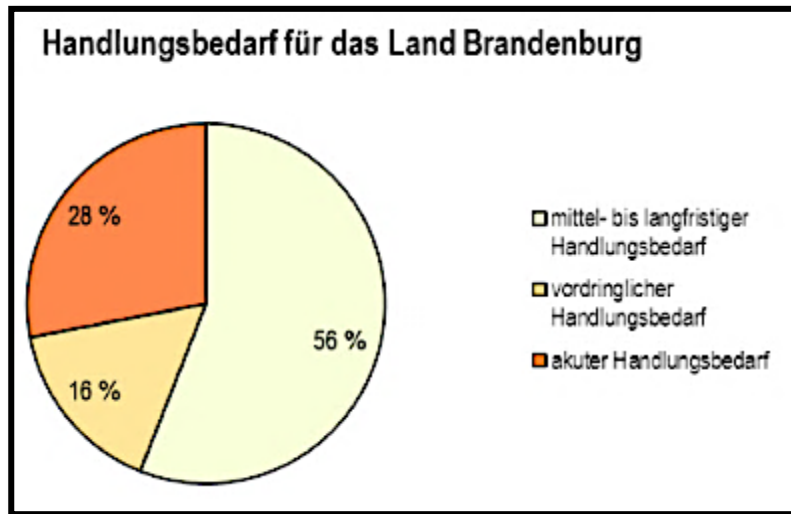
Gemeindlicher Handlungsbedarf

Stand: 24.04.2024

Quelle Abbildung: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Dezernat 31 - Raumbeobachtung und Stadtmonitoring;
Kartenbasis: © GeoBasis-DE / LGB 2024, verändert (LBV)



Flächennutzungsplanung im Land Brandenburg



Gebietsstand administrative Grenzen 31.12.2023

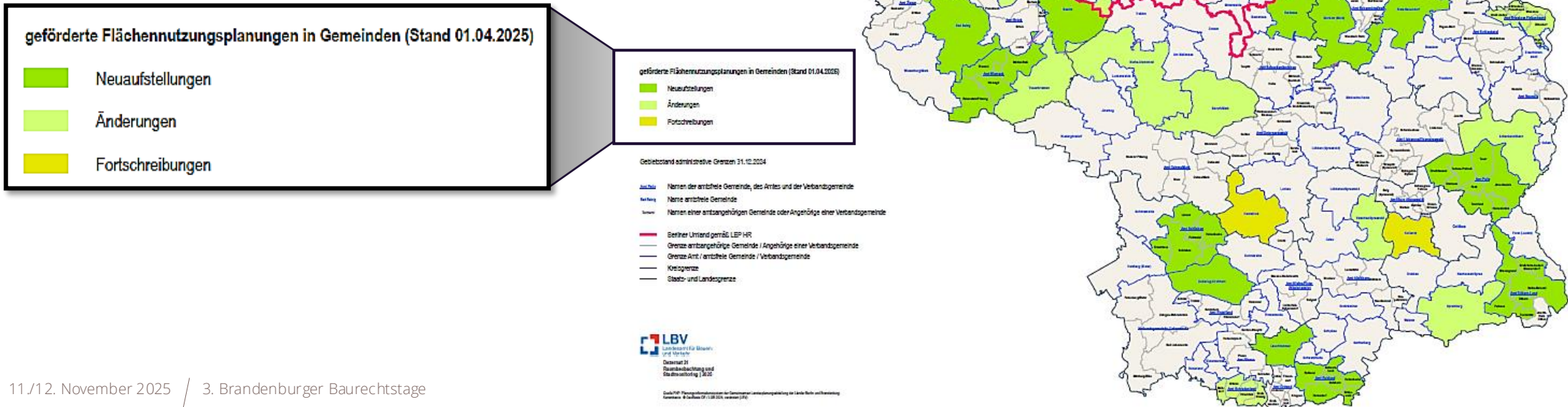
- amtliber** Namen der amtsfreien Gemeinde, des Amtes und der Verbandsgemeinde
- amtlibid** Name amtsfreie Gemeinde
- amtliban** Namen einer amtsangehörigen Gemeinde oder Angehörige einer Verbandsgemeinde
- berlin** Berliner Umland gemäß LEP HR
- grenze** Grenze amtsangehörige Gemeinde / Angehörige einer Verbandsgemeinde
- grenze** Grenze Amt / amtsfreie Gemeinde / Verbandsgemeinde
- kreis** Kreisgrenze
- staats** Staats- und Landesgrenze

Quelle Abbildung: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV),
Dezernat 31 - Raubeobachtung und Stadtmonitoring;
Kartenbasis: © GeoBasis-DE / LGB 2024, verändert (LBV)

Auswirkungen der Planungsförderung Brandenburg auf die Flächennutzungs- planung

Planungsförderungs- richtlinie - geförderte Flächennutzungspläne 2021 - 2024

Quelle Abbildung: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV),
Dezernat 31 - Raumbeobachtung und Stadtmonitoring;
Kartenbasis: © GeoBasis-DE / LGB 2024, verändert (LBV)



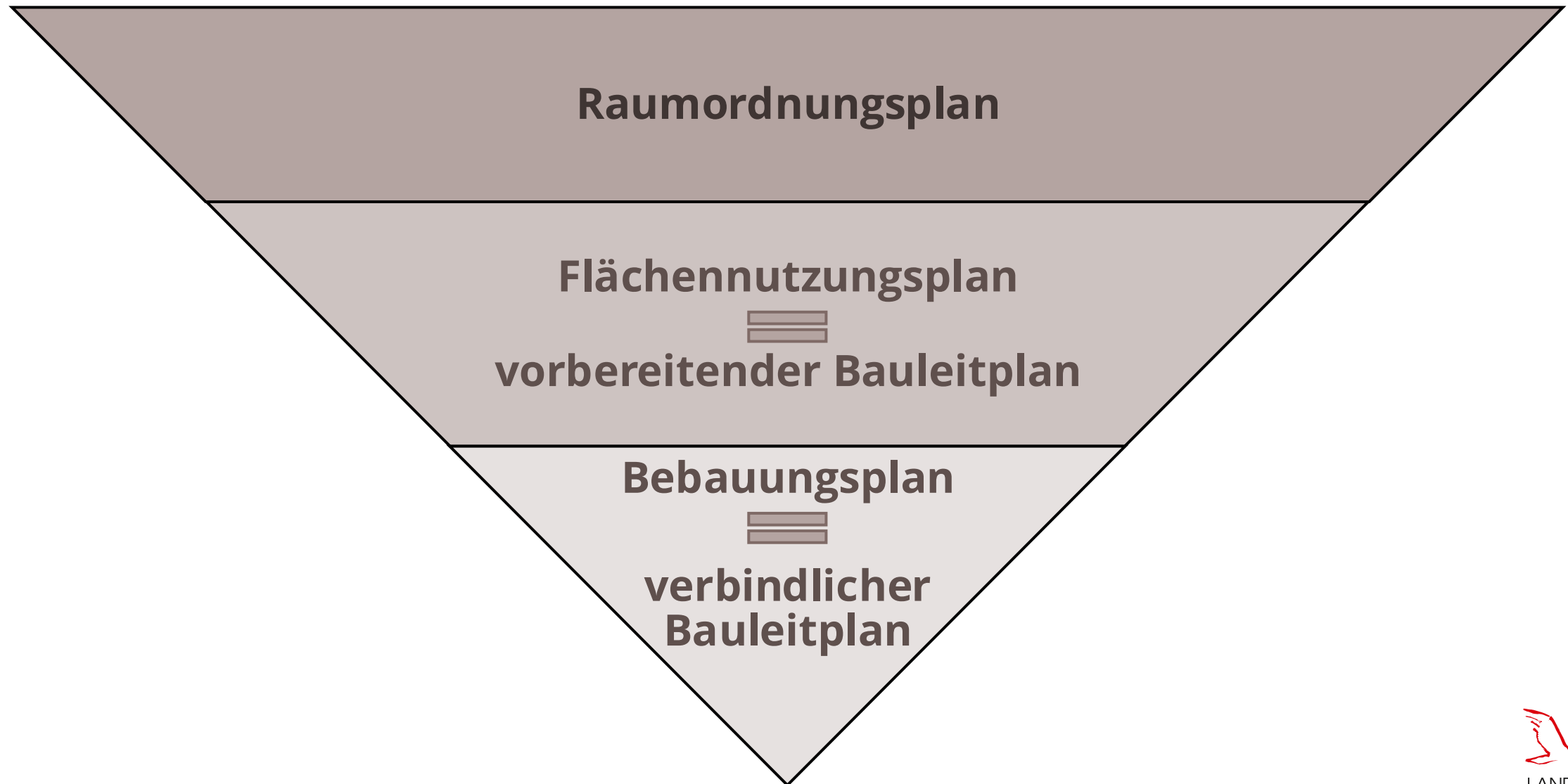
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Das Stufenverhältnis der Bauleitplanung: Vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan

Sandra Harnisch

Referentin im Referat 23 „Städtebaurecht“
im Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg

Stufenverhältnis der räumlichen Planung

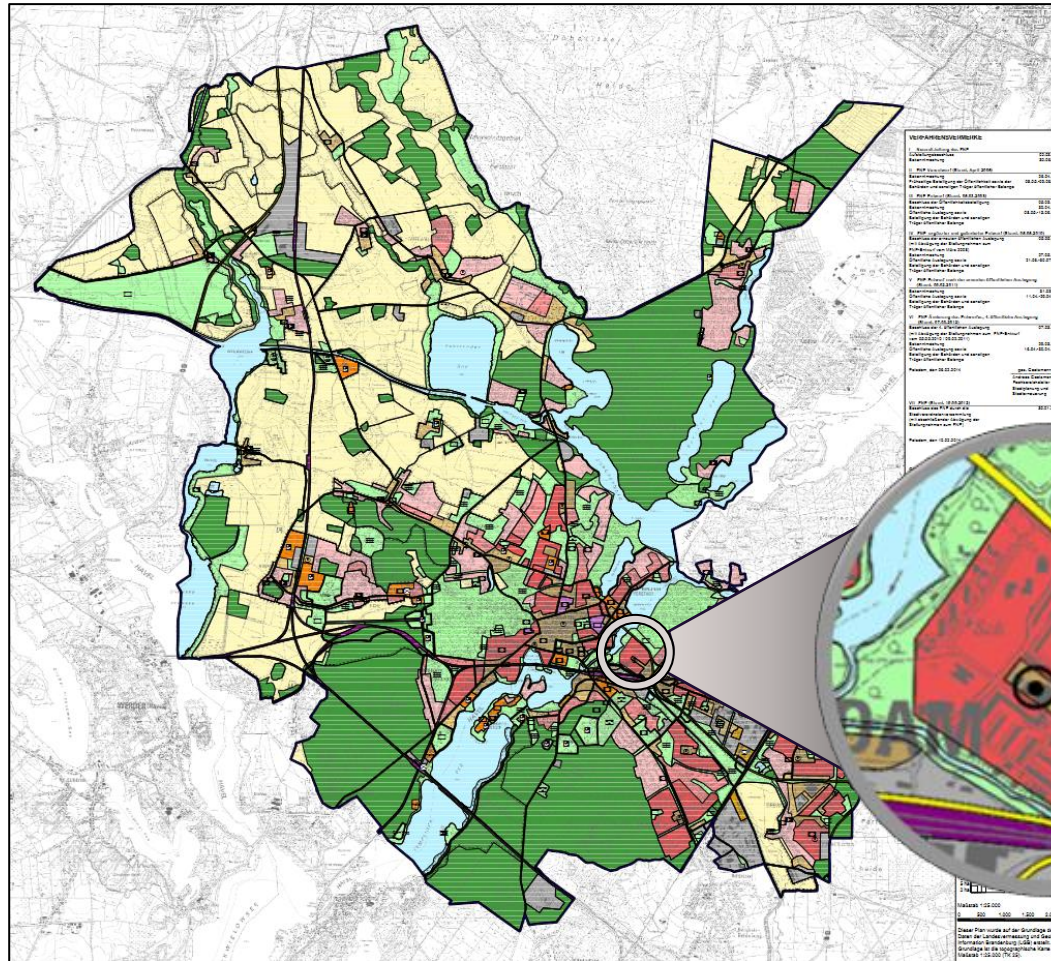


Positionsbestimmung: Bauleitplanung

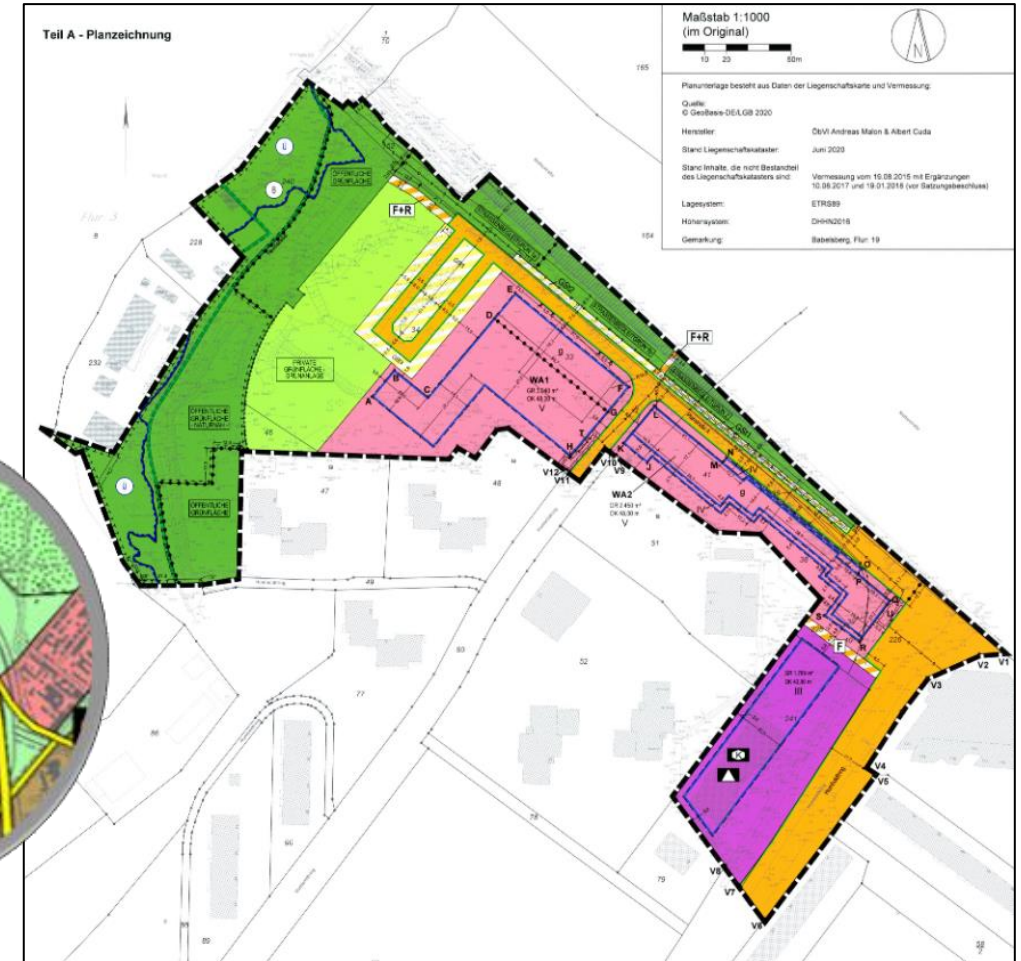
Flächennutzungsplan \Rightarrow Bebauungsplan

	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Geltungsbereich	grds. gesamtes Gemeindegebiet	i.d.R. Teilbereich des Gemeindegebiets
Maßstab	grobmaschiger (1 : 10.000 bis 1 : 25.000)	parzellenscharf (1 : 500 bis 1 : 1.000)
Detaillierungsgrad	Darstellung der Grundzüge („vorbereiten“)	rechtsverbindliche Festsetzungen des planungsrechtlich Zulässigen („leiten“)
Genehmigungsbedürftigkeit	genehmigungsbedürftig durch höhere Verwaltungsbehörde	grds. nicht genehmigungs- bedürftig durch höhere Verwaltungsbehörde

Positionsbestimmung: Bauleitplanung Flächennutzungsplan ⇒ Bebauungsplan (Beispiel)



Quelle Abbildung: Potsdam; Kartengrundlage: Geobasisinformation Brandenburg (LGB), https://www.potsdam.de/system/files/documents/a0_genehmigungsexemplar_fnp_stand_3_0.01.2013.pdf



Quelle Abbildung: Potsdam; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2020), https://www.potsdam.de/system/files/document/BP%20145%20PZ%20mit%20OU_1.pdf

Entwicklungsgebot - Systematik

§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplans

(1) ...

(2) ¹**Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.**

²Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) ¹Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). ²Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(...)

Grundsatz: Entwicklungsgebot

„Ausnahme“: **selbstständiger Bebauungsplan**

„Ausnahme“: **Parallelverfahren** ohne vorzeitige Bekanntmachung Bebauungsplan

Ausnahme: **Parallelverfahren** mit vorzeitiger Bekanntmachung Bebauungsplan

Entwicklungsgebot - Systematik (Fortsetzung)

§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplans

(...)

(4) ¹Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan). ²Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Ausnahme: **vorzeitiger Bebauungsplan**

Ausnahme: **vorzeitiger Bebauungsplan**
bei fortgeltenden Flächennutzungsplänen

§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. (...)
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;

Ausnahme: **Berichtigung des Flächennutzungsplans** bei
Bebauungsplänen der Innenentwicklung

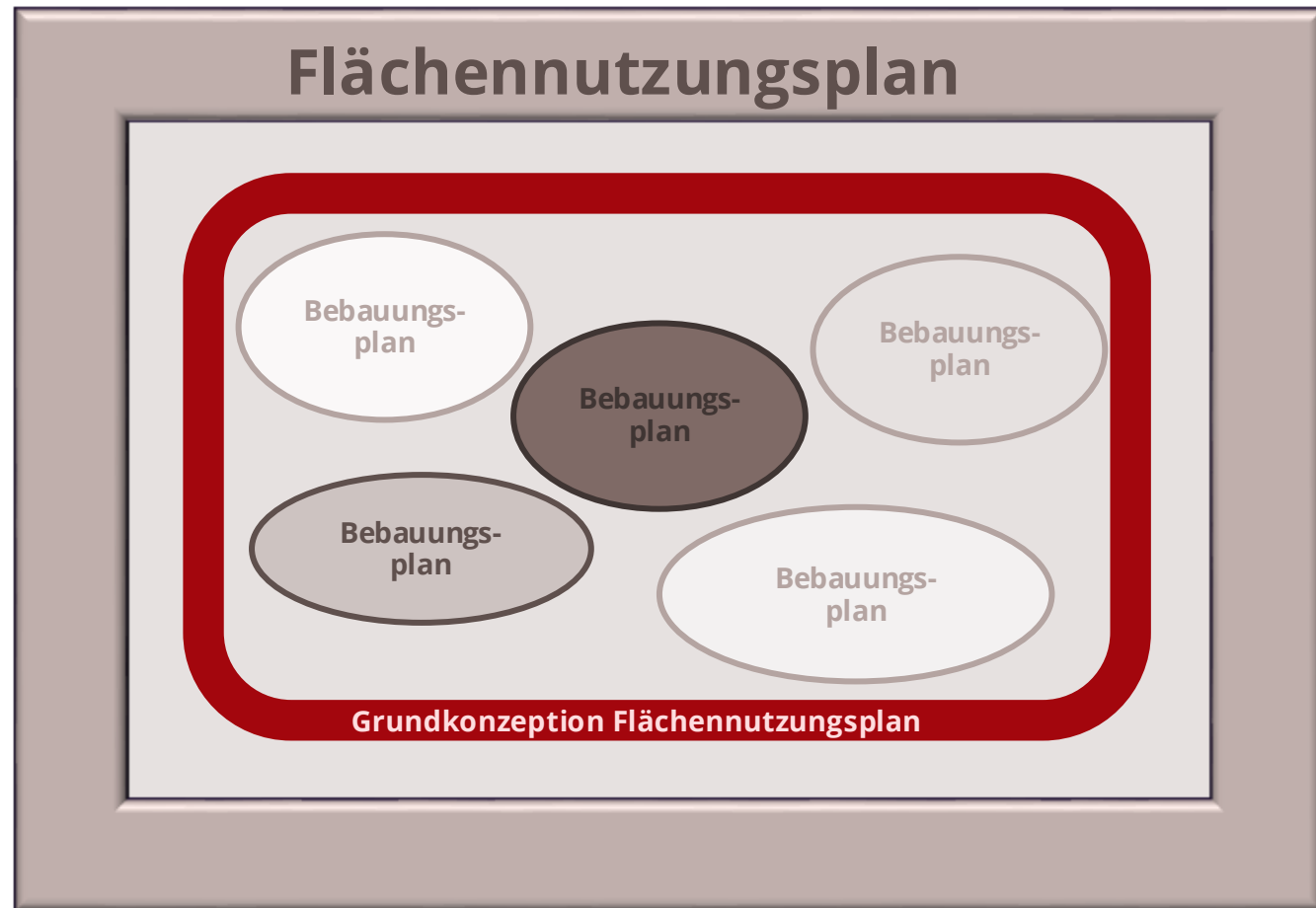
(...)

Bedeutungsgehalt Entwicklungsgebot

BVerwG, Beschl. v. 12.02.2003 - 4 BN 9/03

„Die Bauleitplanung ist nach § 1 Absatz II BauGB durch ein zweistufiges System gekennzeichnet. **Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab.** Wie sich aus § 5 Absatz I 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Absatz II 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. **Aus diesem gesetzlich vorgegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad eignet, der für Festsetzungen eines Bebauungsplans typisch ist.** Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben in dieser Planungsabfolge freilich nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. Der Flächennutzungsplan lässt auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. **Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen.** Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot. **Ob den Anforderungen des § 8 Absatz II 1 BauGB genügt ist, hängt davon ab, ob die Konzeption, die ihm zu Grunde liegt, in sich schlüssig bleibt.** Mit dem Entwicklungserfordernis will der Gesetzgeber verhindern, dass auf den verschiedenen Planungsstufen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (...).“

Bedeutungsgehalt Entwicklungsgebot (Fortsetzung)



Bedeutungsgehalt Entwicklungsgebot (Fortsetzung)

BVerwG, Urt. v. 28.02.1975 - IV C 74/72

„Der Rechtsbegriff „Entwickeln“ läßt es nicht nur zu, den groben Raster des Flächennutzungsplanes mit genaueren Festsetzungen auszufüllen; sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen, noch näher abzugrenzenden Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, (...), wie auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen. Andererseits bedeutet „Entwickeln“ nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, daß sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplans, d.h. seiner „Grundzüge“ (§ 5 I BBauG) in diesem Sinne (...) halten muß, daß er also - selbst aus verständigen Gründen - nicht von diesen Grundentscheidungen abweichen darf. **Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption. Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 II 1 BBauG gedeckt, als sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht.** Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb insoweit als unwesentlich anzusehen sind. **Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreicht, läßt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. (...)**“

Entwicklungsgebot - Beispiele

Entwicklungsgebot gewahrt	Entwicklungsgebot überschritten
<ul style="list-style-type: none">• geringfügige Anpassung von Baugebietsgrenzen• Festsetzung von der Hauptnutzung funktional dienenden Nutzungen („Zubehör“) in Teilbereichen eines Baugebietes (z.B. öffentliche Grünfläche im Wohngebiet)• tatsächlichen Entwicklungen Rechnung tragende Festsetzung eines artverwandten Gebietes (z.B. MI statt MD)	<ul style="list-style-type: none">• erhebliche Reduzierung der für eine Nutzung im FNP vorgesehenen Flächen• Umwandlung einer Grünfläche in ein Baugebiet (z.B. WA)• Festsetzung einer nicht artverwandten Nutzungsart (z.B. WA statt GE)• Festsetzung einer abweichenden Nutzungsart, die im FNP an anderer Stelle vorgesehen ist



Wichtig!

Bei der Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kommt es stets auf den jeweiligen Einzelfall an.

Kommunaler Handlungsrahmen

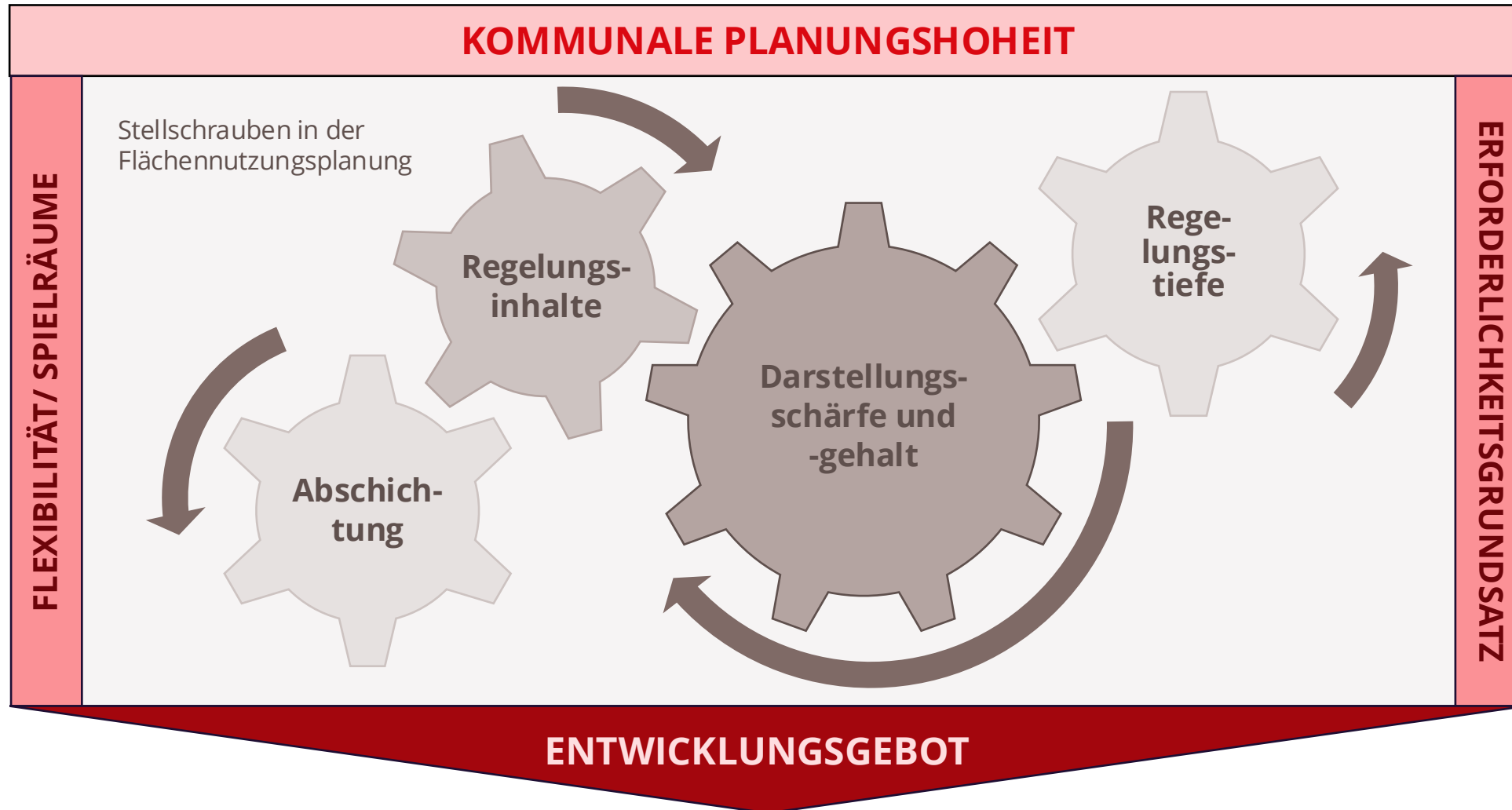


Jede Gemeinde bestimmt den Entwicklungsspielraum ihres Flächennutzungsplans grundsätzlich selbst!

- Das Entwicklungsgebot lässt eine weitere Ausdifferenzierung der Planungsziele und -inhalte des Flächennutzungsplans auf Ebene der Bebauungsplanung nicht nur zu, sondern setzt diese grundsätzlich voraus
- Je konkreter und kleinteiliger der Flächennutzungsplan ist, desto geringer ist der Gestaltungsspielraum bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus diesem
- grundsätzliche Empfehlung für die Ausgestaltung des Flächennutzungsplans:

So viel wie nötig, so wenig wie möglich

Kommunaler Handlungsrahmen (Fortsetzung)



Beachtlichkeit von Fehlern im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebot

1. Fehler bei Anwendung des Entwicklungsgebots?
2. Unbeachtlichkeit nach § 214 Abs. 2 BauGB?

Nr. 1		Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Alt. 1	Alt. 2			
Selbstständiger Bebauungsplan	Vorzeitiger Bebauungsplan	Entwicklungsgebot	Unwirksamkeit Flächennutzungsplan	Parallelverfahren
§ 8 Abs. 2 Satz 2	§ 8 Abs. 4	§ 8 Abs. 2 Satz 1	§§ 5 ff., 214 f.	§ 8 Abs. 3
Fehlbeurteilung der Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB	Fehlbeurteilung der Anforderungen an dringende Gründe für vorzeitige Aufstellung nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB	Verletzung Entwicklungsgebot ohne Beeinträchtigung geordneter städtebaulicher Entwicklung	Nach Bekanntmachung des entwickelten Bebauungsplans festgestellte Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans	Verstoß gegen § 8 Abs. 3 BauGB ohne Beeinträchtigung geordneter städtebaulicher Entwicklung

3. Unbeachtlichkeit infolge rügelosen Fristablaufs nach § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB?

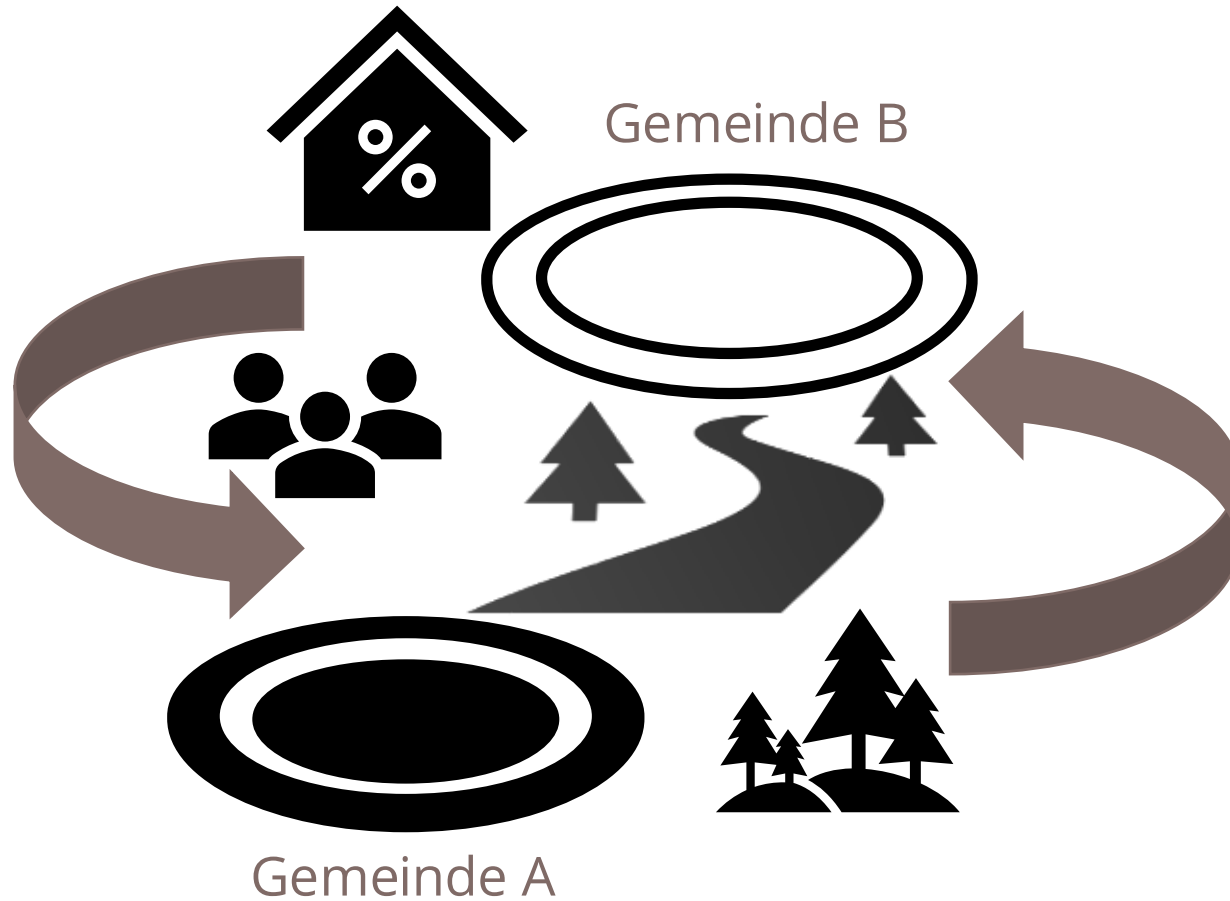
**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Planung gemeinsam denken – Interkommunale Wege in der Flächennutzungsplanung

Paul Piesker
BTU Cottbus-Senftenberg
FG Bau- und Planungsrecht

Gemeinsam planen – warum eigentlich?

Städtebauliche Entwicklungen und Herausforderungen wirken über Gemeindegrenzen



Konkurrenz:
„Kirchturmdenken“

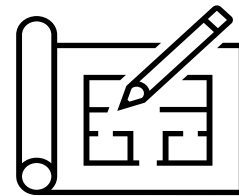


Kooperation:
Gemeinsame Lösungen

Gemeinsam planen – inwiefern ist der FNP dafür geeignet?

Die Entwicklungspotenziale (...) sollen durch interkommunale (...) Zusammenarbeit (...) aktiviert werden. Kooperationen (...) sollen zum Interessenausgleich beitragen.

§ 8 LEPro 2007



Flächennutzungsplan

**Strategische
Bedeutung**

**Behördenintern
verbindlich**

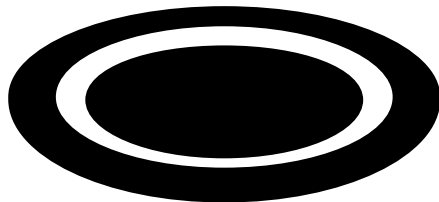
**gesamtes
Gemeindegebiet**

Alternativlos – das interkommunale Abstimmungsgebot

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

§ 2 Abs. 2 BauGB

Planaufstellende Gemeinde

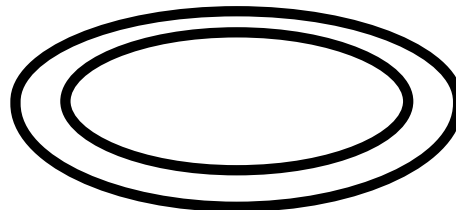


Beteiligung



Stellungnahme

Benachbarte Gemeinde



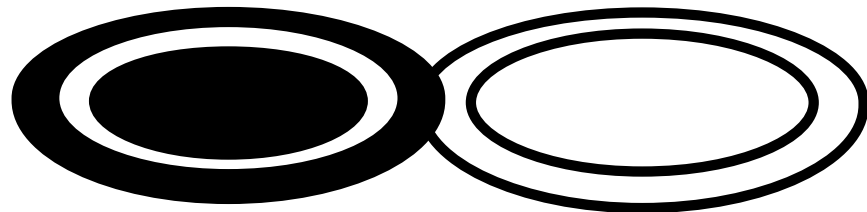
Abwägung
Interessenausgleich

Gemeinsame Flächennutzungsplanung – Voraussetzungen



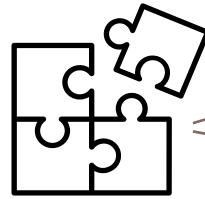
§ 204 Abs. 1 Satz 1 & 2 BauGB

Mind. 2 benachbarte Gemeinden Koordinationsbedarf



Gemeinde A

Gemeinde B



und / oder

Gemeinsame
Voraussetzungen &
Bedürfnisse

Gemeinsame Planung
ermöglicht Ausgleich

Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden,

- wenn die Ziele der Raumordnung,
- die Umsetzung eines Wärmeplans oder mehrerer Wärmepläne
- sowie Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.

Gemeinsame Flächennutzungsplanung – Verpflichtend?



§ 204 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Benachbarte Gemeinden **sollen** einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen...

Wenn Voraussetzungen für gemeinsame Flächennutzungsplanung vorliegen, besteht eine Pflicht diese durchzuführen, außer in atypischen Einzelfällen. Pflicht kann kommunalrechtlich durchgesetzt werden. (u.A. Battis / Krautzberger / Löhr Kom. zum BauGB)

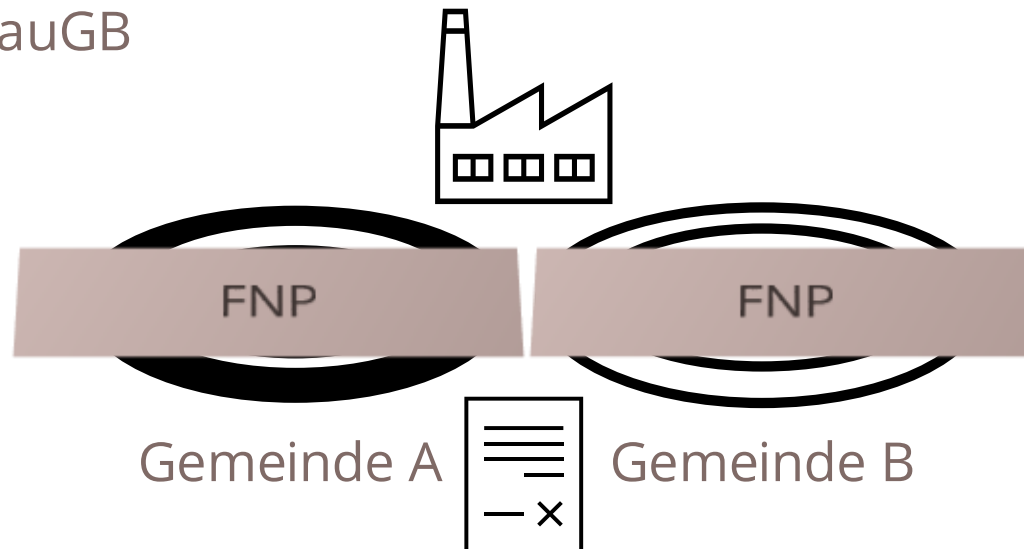
Die Formulierung hat nur Anstoßfunktion, gemeinsame Flächennutzungsplanung ist nicht „einklagbar“. (Brügelmann Kom. zum BauGB)



„Gemeinsame“ Flächennutzungsplanung durch Vertrag

Ist eine **gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich**, genügt anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine **Vereinbarung** der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen...

§ 204 Abs. 1 Satz 4 BauGB



Vertrag über bestimmte Darstellung in den **einzelnen** Flächennutzungsplänen

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan nach § 204 BauGB

Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für mindestens zwei Gemeinden.

Der Geltungsbereich und die Darstellungen des gemeinsamen Flächennutzungsplans erstrecken sich über die Gemeindegrenzen.

Der Gemeinsame Teilflächennutzungsplan

Gemeinsame sachliche Teilflächennutzungspläne zur Steuerung von Außenbereichsvorhaben können auch zukünftig ein relevantes Instrument der interkommunalen Zusammenarbeit sein.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan – Besonderheiten?

Es gelten u.a. die Allgemeinen Vorschriften §§ 1-4c und §§ 5-7 BauGB
Im Aufstellungsverfahren sind einige Besonderheiten zu beachten.

Informelle
Vorlaufphase und
Rückgriff auf § 4b
BauGB

Frühzeitige vertragliche
Regelungen über Ziele,
Zeitplan, Abstimmung
Kostenverteilung etc.

Identische Beschlüsse
in allen beteiligten
Gemeinden
erforderlich

Aufstellungs-
beschluss

Frühzeitige
Beteiligung


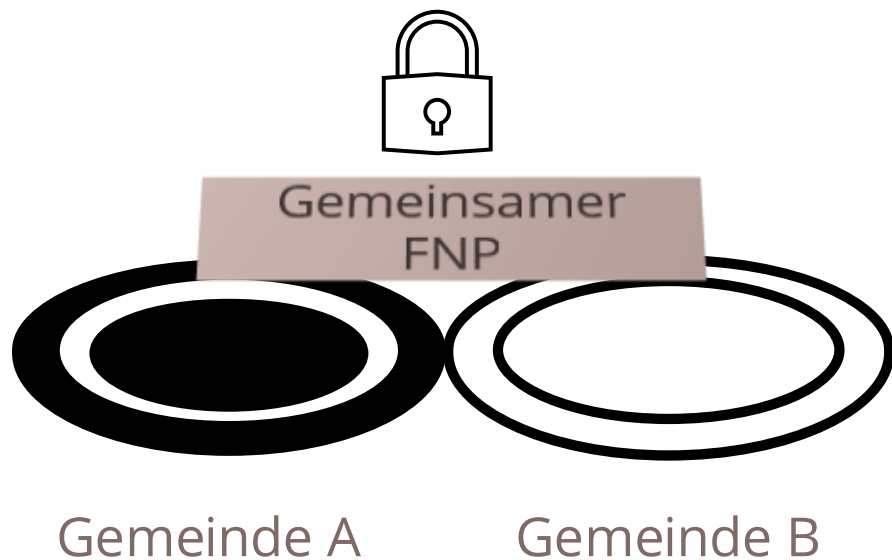
Auslegung
Planentwurf

Beschluss

Feststellung

Gemeinsamer Flächennutzungsplan – Bindungswirkung

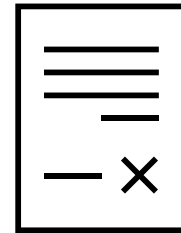
§ 204 Abs. 1 Satz 3 BauGB: Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann (...) nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden...



...erst wenn die Voraussetzungen für eine gemeinsame Planung entfallen oder ihr Zweck erreicht wurde, können die beteiligten Gemeinden den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ändern oder ergänzen. (§ 204 Abs. 1 Satz 5 BauGB)

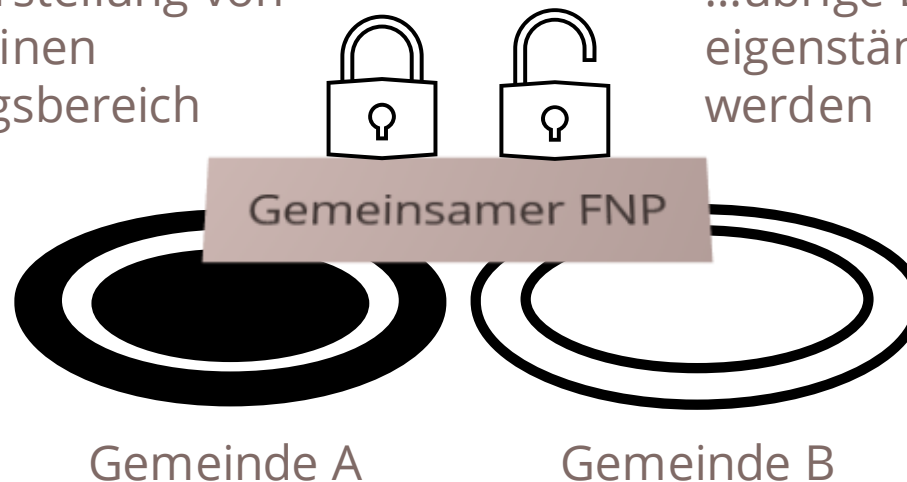
Gemeinsamer Flächennutzungsplan – mit eingeschränkter Bindungswirkung

...die Gemeinden können vereinbaren, dass sich die **Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche** erstreckt. (§ 204 Abs. 1 Satz 3 Hs.2 BauGB)

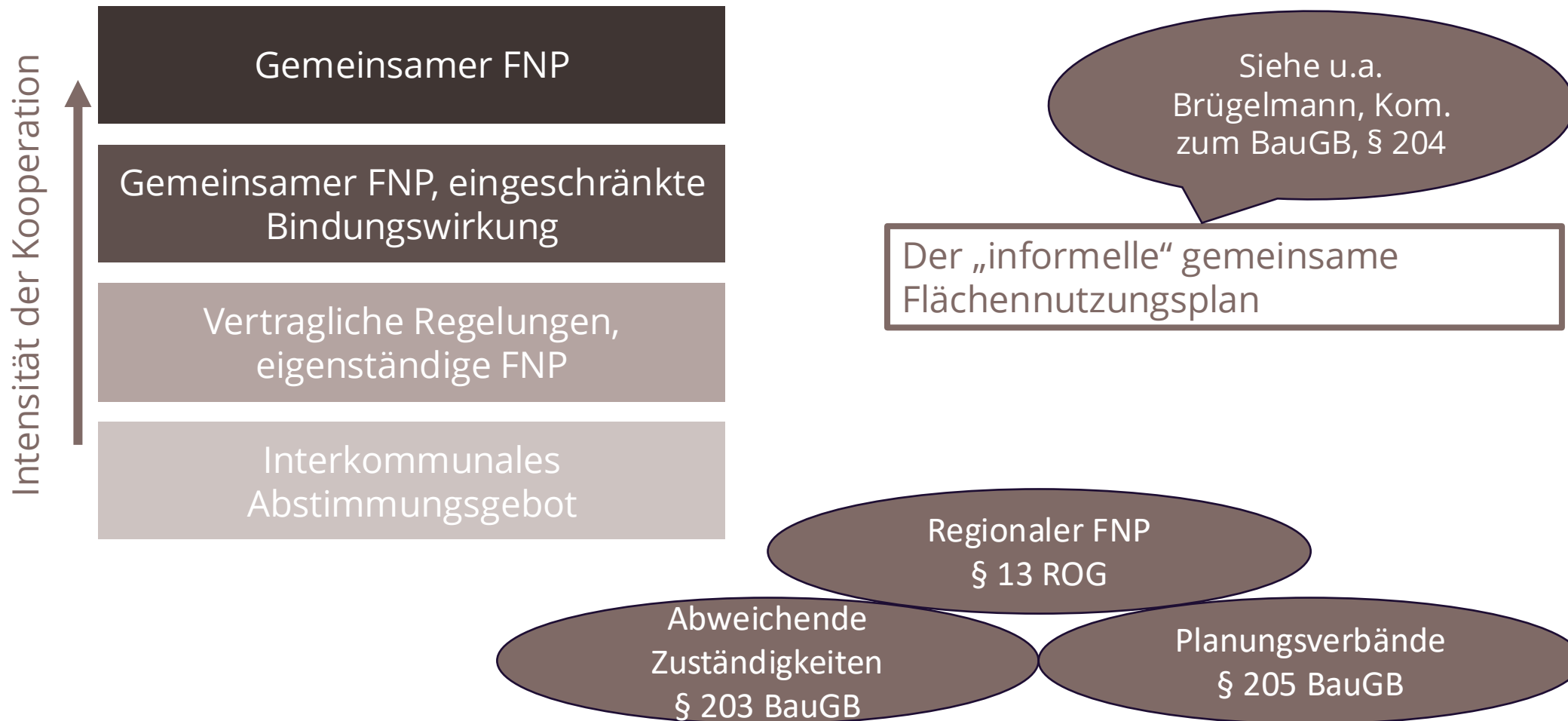


Bindung wird zb. auf Darstellung von Wohnbauflächen oder einen räumlichen Verflechtungsbereich beschränkt...

...übrige Bestandteile können eigenständig geändert oder ergänzt werden



Viele (interkommunale) Wege führen zum Ziel



Gemeinsame Flächennutzungsplanung – denkbare Vorteile



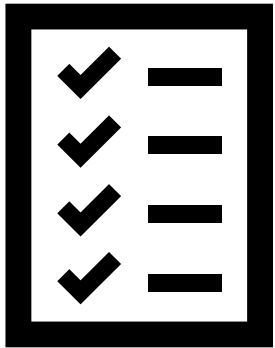
- Synergieeffekte und nachhaltige Lösungen
- Gemeinsames Vorgehen statt Konkurrenz und Wettbewerb
- Effektivität und Effizienz im Planungsprozess
- Weitere Felder der Zusammenarbeit
- Wissensaustausch

Gemeinsame Flächennutzungsplanung – Stolpersteine



- Aufwand / Komplexität des Aufstellungsverfahrens wird nicht geringer
- Hoher Abstimmungsbedarf
- Ggf. schwierige Konsensbildung
- Während des Verfahrens können sich u. A. politische Mehrheiten oder übergeordnete Vorgaben ändern und die gemeinsame Planung erschweren

Gemeinsame Flächennutzungsplanung – Schlussfolgerungen

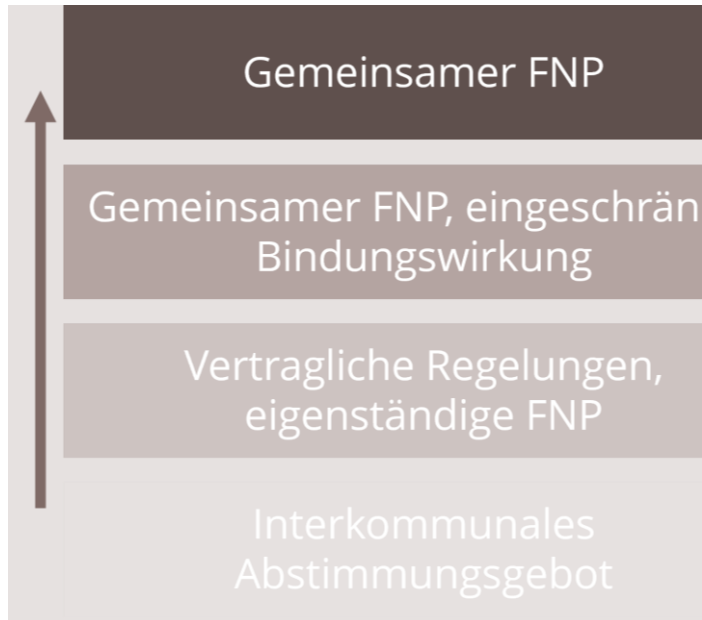


- „Freiwillige vor!“
- Günstige Voraussetzungen: Gemeinsame Ideen und Identität, „grenzüberschreitendes Denken“, Amtszugehörigkeit...
- Vertrauen und Verständnis erforderlich
- Frühzeitig, transparent und verbindlich Rahmen festlegen (Kostenverteilung, Ziele, Abstimmungen etc.)

Fazit und Ausblick

Vielfältige städtebauliche Herausforderungen sprechen für eine gemeinsame Flächennutzungsplanung

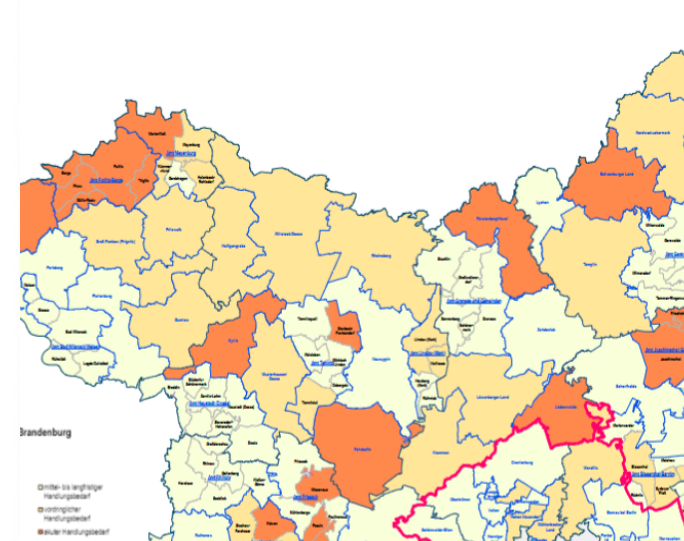
Fazit und Ausblick



Anpassungsbedarf?



Planung - Gemeindlicher Handlungsbedarf



Quelle Abbildung: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Dezernat 31 - Raumbeobachtung und Stadtmonitoring;
Kartenbasis: © GeoBasis-DE / LGB 2024, verändert (LBV)

Rudi Arndt, Bürgermeister von Frankfurt (Main) zur Gründung des dortigen Planungsverbandes 1975

(x): Hier Brandenburger Orte Ihrer Wahl einsetzen...

*Es kann den Bürgern in (x) und (x) nicht egal sein, wie viele Büroräume in der (x) City gebaut werden (...) und wie die sozialen und kulturellen Einrichtungen in (x) und (x), die zentrale Funktion haben, aussehen. Und es kann den (x) und (x) Bürgern nicht gleichgültig sein, wie viele Menschen und Gewerbebetriebe in (x) und (x) angesiedelt werden, **weil die Lebensfähigkeit dieses gesamten Raumes entweder für alle besteht oder für alle nicht besteht.***

[\(https://www.region-frankfurt.de/%C3%9Cber-uns/Zur-Geschichte-des-Regionalverbandes/\)](https://www.region-frankfurt.de/%C3%9Cber-uns/Zur-Geschichte-des-Regionalverbandes/)

Die Relevanz der Flächennutzungsplanung mit Blick auf den zunehmenden Bedeutungsverlust verbindlicher Bauleitplanung

Prof. Dr. Michael Sauthoff

Agenda

- (Abnehmende) Bedeutung des B-Plans
- Planbereich
- **Unbeplanter Innenbereich**
- Außenbereich
- **Abweichung von BauGB generell**
- Resumee

Bedeutung BPlan

Ausschalten des BPlans

- Bplan
 - Befreiung von Festsetzungen nach § 31 BBauG/BauGB und ergänzenden Normen
- Unbeplanter Innenbereich
 - Zulassung nach § 34 BBauG/BauGB und ergänzenden Normen
- Außenbereich
 - Zulassung nach BBauG/ § 35 BauGB und ergänzenden Normen
- Generelle Freistellung von Vorgaben des BauGB

Ausschalten des F-Plans

- Ausnahmen vom Entwicklungsgebot (§ 8 BauGB)
 - Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen
 - Parallelverfahren
 - vorzeitiger Bebauungsplan
- Bebauungspläne der Innenentwicklung
 - Nur Berichtigung nach BPlan
- Planerhaltungsvorschriften in §§ 214 und 215 BauGB
- Lockerung bei Anlagen zur Tierhaltung (§ 245a Abs. 3 BauGB)

Entwicklung des Bauplanungsrechts in großen Zügen

Ausgangspunkte BBauG 1960

§ 1

Zweck und Arten der Bauleitplanung

(1) Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten.

§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist.

Ausgangspunkte BBauG 1960

§ 8

Zweck des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. § 2 Abs. 2 bleibt unberührt. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

(2) Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Ausgangspunkte BBauG 1960

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

In Gebieten, für die die Gemeinde noch nicht beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 aufzustellen, oder für die die Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes nicht erforderlich ist, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich ist.

Ausgangspunkte BBauG 1960

§ 35

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einer Landarbeiterstelle dient,
3. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient oder

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- und Abwasseranlagen, für die Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Ortsbild verunstaltet oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Ausgangspunkte BBauG 1960

- Bebauung grundsätzlich auf Basis eines **B-Plans**
- → **Bedeutung des F-Plans**
 - Wegen Entwicklungsgebot nach § 8 BBauG daher wesentliche Bedeutung des F-Plans
 - Entgegenstehender Belang bei Außenbereichsvorhaben
 - Aber nur als sonstiger öffentlicher Belang nach § 35 Abs. 3 BBauG

1. Wendepunkt BBauG 1976

§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1. Wendepunkt BBauG 1976

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, sofern § 30 keine Anwendung findet, ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht widerspricht und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

1. Wendepunkt BBauG 1976

- **§ 34 Abs. 1 BBauG**
- Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn
- sich einfügt entsprechend der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung in die vorhandene Bebauung nach
 - Art
 - Maß
 - Bauweise
 - überbauter Grundstücksfläche
- die Erschließung gesichert ist und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2. Wendepunkt BauGB 1986

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2. Wendepunkt BauGB 1986

- **§ 34 Abs. 1 BBauG**
- Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn
- sich einfügt entsprechend der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung in die vorhandene Bebauung nach
 - Art
 - Maß
 - Bauweise
 - überbauter Grundstücksfläche
- die Erschließung gesichert ist
- Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Ortsbild müssen gewahrt bleiben
- Entfällt: sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Weitere Wendepunkte BauGB 1986

- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von Festsetzungen des B-Plans
- Erweiterte Ausschlüsse des Einfügungserfordernisses nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB
- Erweiterte Privilegierung von Außenbereichsvorhaben
 - Vollprivilegierung
 - Teilprivilegierung

Plangebiet

Zulassung durch Befreiung

- **Befreiung von Festsetzung des B-Plans**
- § 31 Abs. 2 BauGB: allgemeine Befreiung
 - Die Abweichung möglich, wenn städtebaulich vertretbar
 - sie könnte unter Berücksichtigung der § 1 Abs. 5–7, § 1a BauGB Inhalt eines Bebauungsplans sein (BVerwG, U. v. 17. 12. 1998 - 4 C 16–97 - BVerwGE 108, 190).
 - → keine positive
 - Muss aus F-Plan zu entwickeln sein, es sei denn für geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich, § 8 Abs. 1 BauGB)
- § 31 Abs. 3 BauGB 2025: Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus
 - 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.

Unbeplanter Innenbereich - § 34 BauGB

Gegenwärtige Lage

- **Fehlende Bedeutung des FPlans bei § 34 BauGB**
- Darstellungen des F-Plans können sonst zulässigem Vorhaben nicht entgegen gehalten werden.
 - BVerwG Urt. v. 3. 4. 1981 – 4 C 61/78, BVerwGE 62, 151
- Auch nicht Ziele der Raumordnung
 - BVerwG Urt. v. 11. 2. 1993 – 4 C 15/92, NVwZ 1994, 285
- Auch nicht Interesse der Gemeinde, Planungsmöglichkeiten offen zu halten
 - BVerwG Urt. v. 20. 1. 1984 – 4 C 43/81, BVerwGE 68, 311

Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 34 BauGB

- **Absehen von Einfügensfordernis**
- § 34 Abs. 3a BauGB (erweitert 2025)
- Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung bestimmter Vorhaben
 - → muss **städtebaulich vertretbar** sein
 - Maßgebend planerische Konzeption der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 Satz 1), nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange und Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7)
 - → **F-Plan von Bedeutung**.
- Bis 31.12. 2027 gilt § 34 Abs. 3a Satz 1 entsprechend für Nutzungsänderung zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 248 Abs. 8 BauGB).
- Abweichung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 S. 3 BauGB)

Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 34 BauGB

- **Absehen von Einfügenserfordernis**
- § 34 Abs. 2 b BauGB 2025
- 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,
 - **<RegEntw noch: städtebaulich vertretbar ist >** → letztendlich gestrichen
 - auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist

Gegensteuern der Gemeinde bei § 34 BauGB

- **Bebauungsplan**

- Aufstellungsbeschluss für B-Plan
- Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder
- Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB

- Risiko

- Zeitrahmen
- Entschädigungsansprüche

Gegensteuern der Gemeinde bei § 34 BauGB: Sektoraler B-Plan

- Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)
- Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)
- Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen (§ 9 Abs. 2c BauGB)
- Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2 d BauGB, Einleitung des Verfahrens bis 31.12.2024, Abschluss bis 31.12.2026)

Gegensteuern der Gemeinde bei § 31, 34, 35 BauGB

- **Versagung des Einvernehmens (§ 36 BauGB)**
 - Nur zulässig, wenn Vorhaben mit § 34 BauGB nicht vereinbar
 - Risiko des Ersetzens des Einvernehmens
 - Versagung zulässig, wenn Vorhaben mit Veränderungssperre nicht vereinbar (§ 14 Abs. 2 BauGB)

Außenbereich - § 35 BauGB

Außenbereich - § 35 BauGB

- Privilegierte Vorhaben (Abs. 1) → öffentliche Belange nach Abs. 3 dürfen nicht entgegenstehen
- Sonstige Vorhaben (Abs. 2) → öffentliche Belange nicht beeinträchtigt
- öffentliche Belange (Abs. 3 S. 1 Nr. 1) → u.a. Widerspruch zu Darstellungen des F-Plans
- Teilprivilegierte Vorhaben (Abs. 4) → Kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen

Abweichung von BauGB generell

BauTurbo - § 246e BauGB 2025

- § 246 e Abs. 1 BauGB 2025
- Mit **Zustimmung** der Gemeinde
- kann
- für Vorhaben zu **Wohnzwecken**
- von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden
 - also Festsetzungen eines Bplans, § 34 und § 35 BauGB (dazu aber Abs. 1 S. 2),
- wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und

- Frist: 31. Dezember 2030

BauTurbo - § 246e BauGB 2025

- **Anwendungsfälle**
- Kategorie A: Beplantes Gebiet, in dem Wohnnutzung grundsätzlich zulässig ist
- Kategorie B: Beplantes Gebiet, in dem Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig ist
- Kategorie C: Gebiete nach § 34 Absatz 1 BauGB
- Kategorie D: Außenbereich nach § 35 BauGB

§ 36a BauGB neu – Zustimmung der Gemeinde

- Vorhaben nach
 - § 31 Abs. 3 BauGB
 - § 34 Abs. 3b BauGB
 - 246e BauGB
- sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig,
 - auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist (anders als bei § 36 BauGB).
- 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.

§ 36a BauGB - Gegensteuern der Gemeinde

- Entscheidungsparameter
 - „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“
 - → wesentliche Bedeutung der Planvorstellungen der Gemeinde?
 - „Bei der Prüfung, ob sie ihre Zustimmung für ein auf § 246e BauGB gestütztes Vorhaben erteilt, dürfte sich die Gemeinde insbesondere daran orientieren können, ob die so geschaffenen städtebaulichen Verhältnisse auch mittels einer Planung hätten herbeigeführt werden können (wollen?). Aus Sicht der Bundesregierung ist zu empfehlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen (vgl. § 36a Absatz 2 BauGB). Die Gemeinde kann die Erteilung ihrer Zustimmung vom Abschluss städtebaulicher Verträge abhängig machen oder davon, dass der Vorhabenträger sich bei Schaffung von Wohnungen auf Grundlage des § 246e BauGB verpflichtet, für einen Teil dieser Wohnungen die geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten.“ (BTag-Drs. 21/781 (neu) S. 27 f.).

§ 36a BauGB –“Vorstellungen“

- Müssen wohl **planerische Grundlagen** sein,
 - es dürfte nicht ein bloßer Willensbeschluss der Gemeindevertretung genügen
 - Anforderung aus Art. 14 Abs. 1 GG
 - Gründe müssen städtebauliche sein
- **F-Plan**
- Informelle Planungen der Gemeinde (→ § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

§ 36a BauGB neu – Zustimmung der Gemeinde

- **Verfahren**
- **Fiktive Zustimmung**
 - 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.
- **Öffentlichkeitsbeteiligung**
 - 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.

Flüchtlingsunterbringung - § 246 Abs. 14 BauGB

- Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können,
- kann
- von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften
- in erforderlichem Umfang abgewichen werden.
- Die **Gemeinde ist anzuhören**; Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens.
- bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027

Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie - § 246 b BauGB

Ähnlich § 246 Abs. 14 BauGB

Resumee

- **Einfluss des F-Plans**
- Unmittelbar
 - Steuerung der B-Pläne (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)
 - Versagungsgrund bei § 35 BauGB-Vorhaben (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Mittelbar
 - Parameter bei Beurteilung der „städtebaulichen Vertretbarkeit“ (?)
 - Konkretisierung der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nach § 36a BauGB (Zustimmung)
 - Dort relevant auch sonstige **informelle Pläne** (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- **Gemeinde sollte F-Plan an ihre aktuellen städtebaulichen Vorstellungen anpassen**
 - auch um rasche BPlan entwickeln zu können

Einfluss der Raumordnung auf die Flächennutzungsplanung

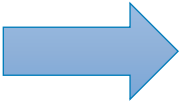
Manuela Hahn

Abteilungsleiterin der Gemeinsamen
Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Agenda

- Herausforderungen und Raumentwicklungstrends
- Rolle der Raumordnung
 - Aufbau der räumlichen Gesamtplanung, Verhältnis zur Bauleitplanung
 - Steuerungsaufträge und Themen des LEP HR
 - Handlungsrahmen und Umsetzung in der Bauleitplanung
 - Regionalplanung
- Ausblick Orientierungshilfe

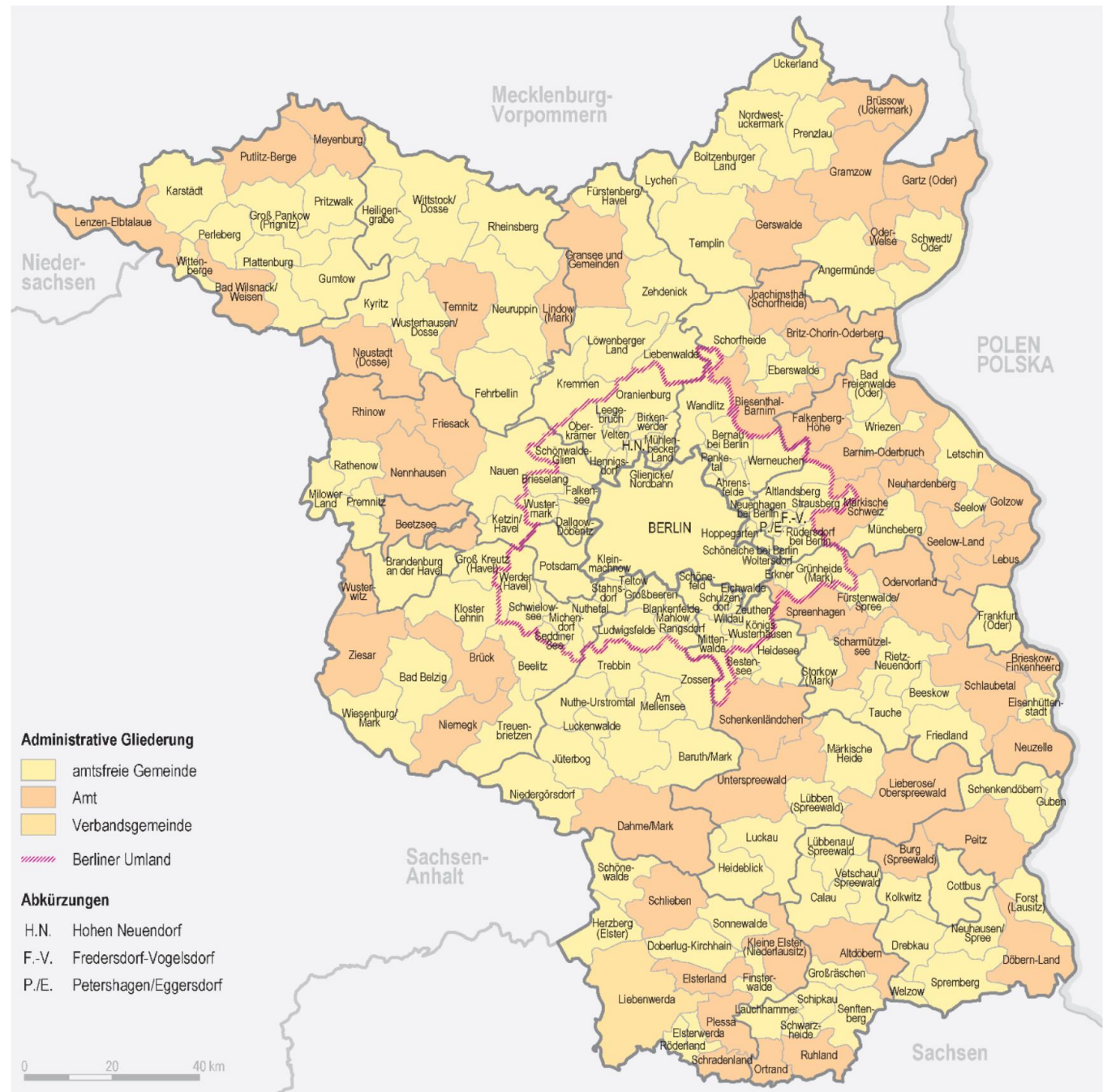
Herausforderungen in der Hauptstadtregion

- Megatrends haben deutliche Auswirkungen auf das räumliche Gesamtgefüge in unserer Region
 - Energiewende
 - Wirtschaftlicher Strukturwandel
 - Digitalisierung
 - Demographischer Wandel
 - Globalisierung
 - Weltpolitische Lage
 - Klimawandel
 - Pandemien
- 
- Anhaltende Zunahme von raumstrukturellen Verflechtungen „Menschen leben regional“
 - Steigender Nutzungsdruck und Flächenkonkurrenzen im Siedlungs- und im Freiraum
 - steigende Preise für Bauland und für Landwirtschaftliche Flächen
 - Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Kern der Region
 - Verlust landwirtschaftlicher Flächen für die Nahrungsmittelproduktion
 - Zunahme von Groß-Projekten mit übergemeindlichen, oft regionalen Auswirkungen

Gemeinden in Brandenburg

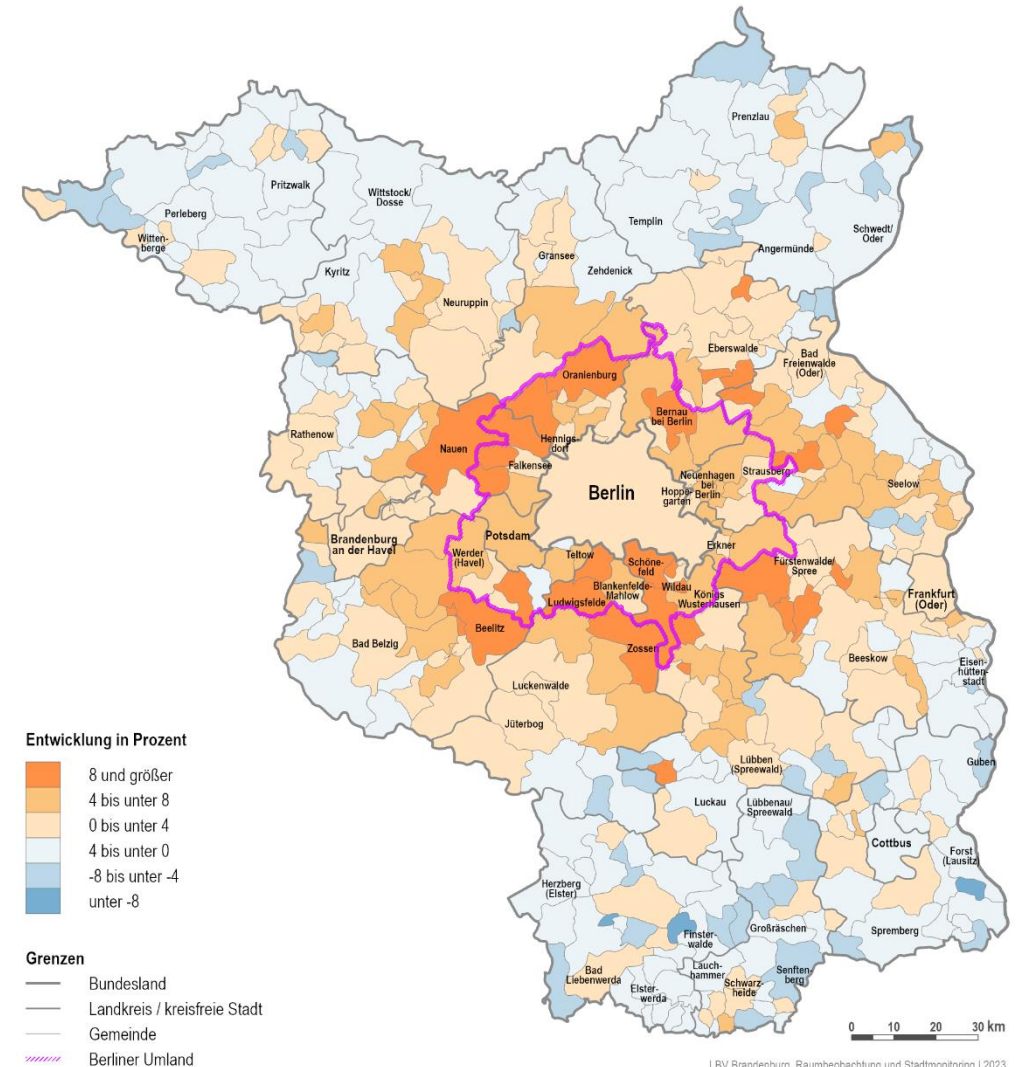
Brandenburg besteht aus

- 413 politisch selbstständigen Städten und Gemeinden, hiervon sind:
 - 113 Städte
 - 300 sonstige Gemeinden
- 31 Städte und 235 Gemeinden haben sich zu 50 Ämtern zusammengeschlossen
- 4 weitere Städte bilden eine Verbandsgemeinde



Raumentwicklungstrends in der Hauptstadtregion Bevölkerung 2018-2022

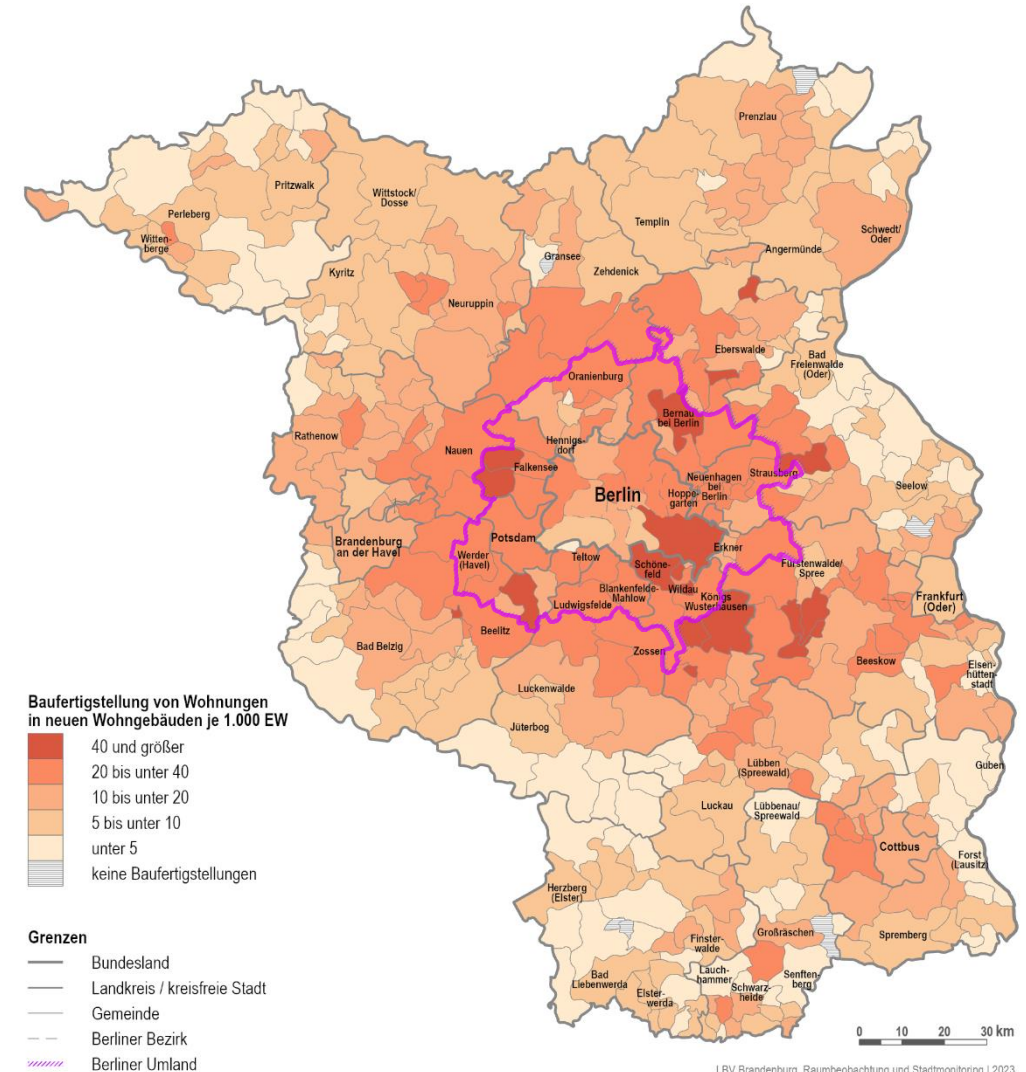
- Weiterhin starkes zentral-peripheres Gefälle
- Berlin (BE) wächst in absoluten Zahlen am stärksten (über 140.000 EW)
- Berliner Umland (BU) zeigt höchstes prozentuales Wachstum (6,3 %)
- Größtes prozentuales Wachstum: Schönefeld mit 31,1%
- Weiterer Metropolenraum (WMR) in großen Bereichen schrumpfend



Raumentwicklungstrends in der Hauptstadtregion

Baufertigstellungen 2018-2022

- Entwicklung verstärkt zentral-peripheres Gefälle, Zunahme v.a. in BE und BU
- in Brandenburg stärkste Neubauintensität im BU und an BU angrenzende Gemeinden
- im preisgünstigeren WMR ab 2020 leichte Zunahme (WE jedoch v.a. in EFH/ZFH)



LBV Brandenburg, Raumbewachung und Stadtmonitoring | 2023

Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

Aufgabe der Raumordnung

(§ 1 Abs. 1 Raumordnungsgesetz):

„Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu **entwickeln, zu ordnen und zu sichern.**

Dabei sind

- **unterschiedliche Anforderungen** an den Raum aufeinander **abzustimmen** und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden **Konflikte auszugleichen**
- **Vorsorge** für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu **treffen**“

Leitvorstellung der Raumordnung

(§ 1 Abs. 2 Raumordnungsgesetz)

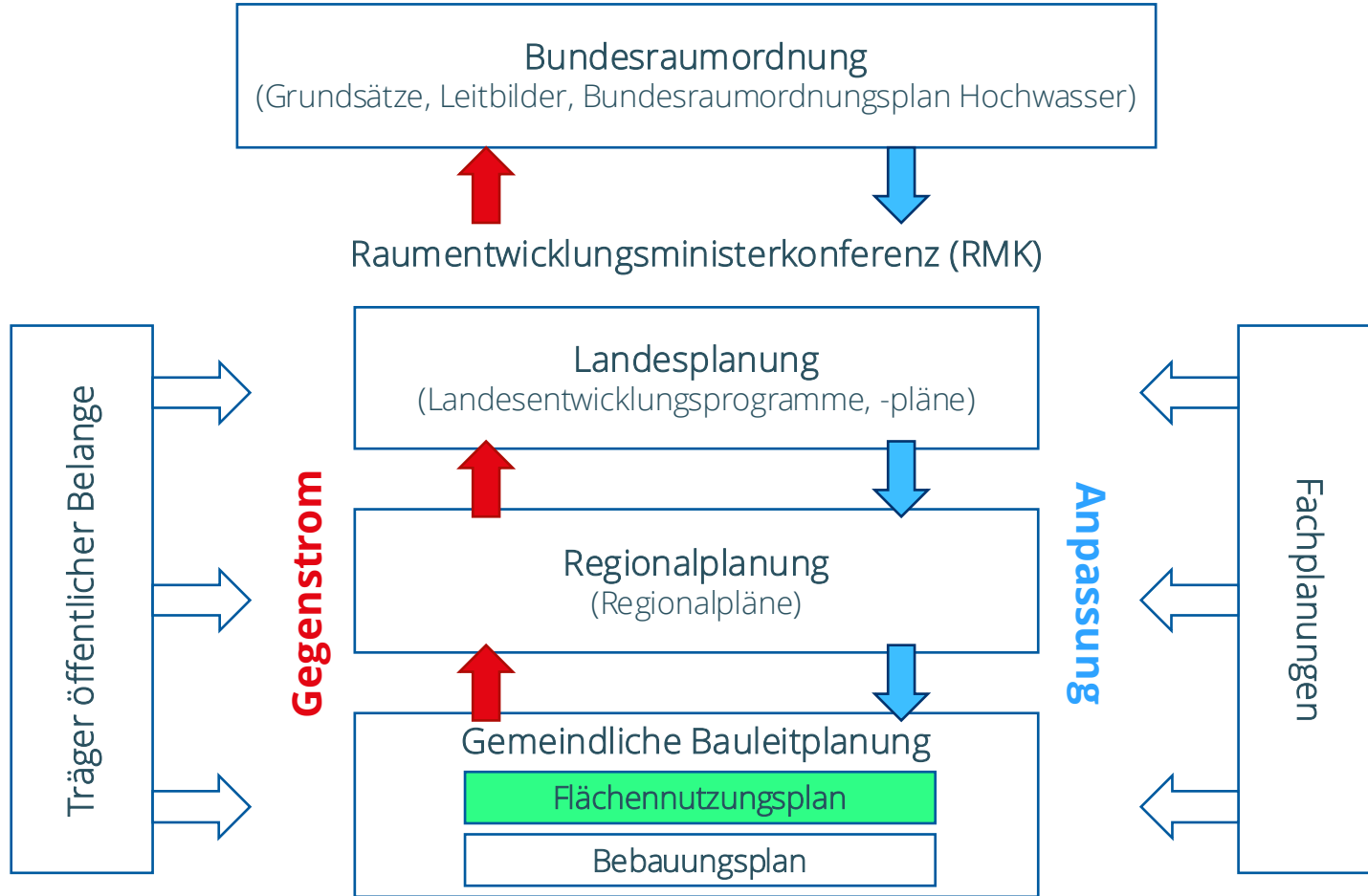
„Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine **nachhaltige Entwicklung**, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit **gleichwertigen Lebensverhältnissen** in den Teilräumen führt.“

Rolle der Raumordnung

- Regionales „Sichtbarmachen“ von Raumansprüchen und Raumnutzungskonflikten
- Raumordnung kann negative Auswirkungen von Raumentwicklungstrends begrenzen (Ausgleichsauftrag) und ist demokratisch legitimiert (Aushandlungsprozess)
- Verbindliche Vorgaben für eine wirksame Koordination im Interesse der Gesamtregion erforderlich
- Im Sinne des Gemeinwohls und einer nachhaltigen Raumentwicklung müssen sich Vorhaben in das Gesamtgefüge einfügen, um eine sozialgerechte und umweltschonende Bodennutzung gewährleisten zu können.



System der räumlichen Gesamtplanung



↓ Anpassungspflicht (§ 4 Abs. 1 ROG):
Ziele sind zu beachten
Grundsätze sind zu berücksichtigen

„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“
(§ 1 Abs. 4 BauGB)

→ Anpassungspflicht kann
Aufstellung / Änderung von
Bauleitplänen im Sinne des § 1
Abs. 3 BauGB erforderlich machen
(Planungspflicht)

↑ Gegenstromprinzip (§ 1 Abs. 3 und §
13 Abs. 2 S. 2 ROG):
d.h. Berücksichtigung der
Bauleitpläne der Kommunen in der
Raumordnung

Kommunale Planungshoheit im System der räumlichen Gesamtplanung

- Kommunen haben das Recht, „alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln“ (Art. 28 Abs. 2 GG)
- Kommunen regeln die Flächennutzung für ihr Gemeindegebiet eigenverantwortlich und sind damit auch für die planerische Steuerung der gesamten kommunalen Entwicklung verantwortlich
- FNP hat wesentliche Funktion bei der Umsetzung der städtebaulich bedeutsamen Ziele der Raumordnung, denn der FNP ist maßgebliche Grundlage für B-Planung (Schaffung Baurecht)
- Die kommunale Planungshoheit muss bei der übergeordneten Planung berücksichtigt werden
- Gleichzeitig: „im Rahmen der Gesetze“ → Vorgaben der Raumordnung sind über die Bindungswirkungen des § 4 ROG und über die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten / zu berücksichtigen

Anpassungs- und Mitteilungspflichten in der Bauleitplanung

gemäß Landesplanungsvertrag (Novellierung 08/24)

Artikel 12 Anpassung der Bauleitplanung

(1) Im gemeinsamen Planungsraum sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Artikel 17 Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen

(2) Die Behörden der vertragschließenden Länder, die Gemeinden und Landkreise sowie die der Aufsicht der beiden Länder unterstehenden sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind verpflichtet, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung alle von ihnen beabsichtigten oder zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so rechtzeitig mitzuteilen, dass die Wahrnehmung der Belange der gemeinsamen Landesplanung gewährleistet ist.

(4) Die in Absatz 2 genannten Stellen haben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf Verlangen über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Auskunft zu erteilen.

Anpassungs- und Mitteilungspflichten in der Bauleitplanung

gemäß Landesplanungsvertrag (Novellierung 08/24)

Daraus folgt:

Pflicht zur digitalen Mitteilung über die Bekanntmachung und das Inkrafttreten

- aller Bauleitpläne,
- eingestellter oder ruhender Planungen und rechtswirksamer Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB sowie
- informeller Planungen (z.B. Einzelhandelskonzepte, Stadtentwicklungskonzepte u.ä.)

an: GL5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie PLIS@lbv.brandenburg.de

Raumordnungspläne (Landesplanung)

In Raumordnungsplänen sind für einen bestimmten Planungsraum und einen regelmäßig mittelfristigen Zeitraum

Festlegungen als Ziele und Grundsätze der Raumordnung

zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, insbesondere zu den Nutzungen und Funktionen des Raums, zu treffen.
(ROG § 7 Abs. 1 Satz 1)

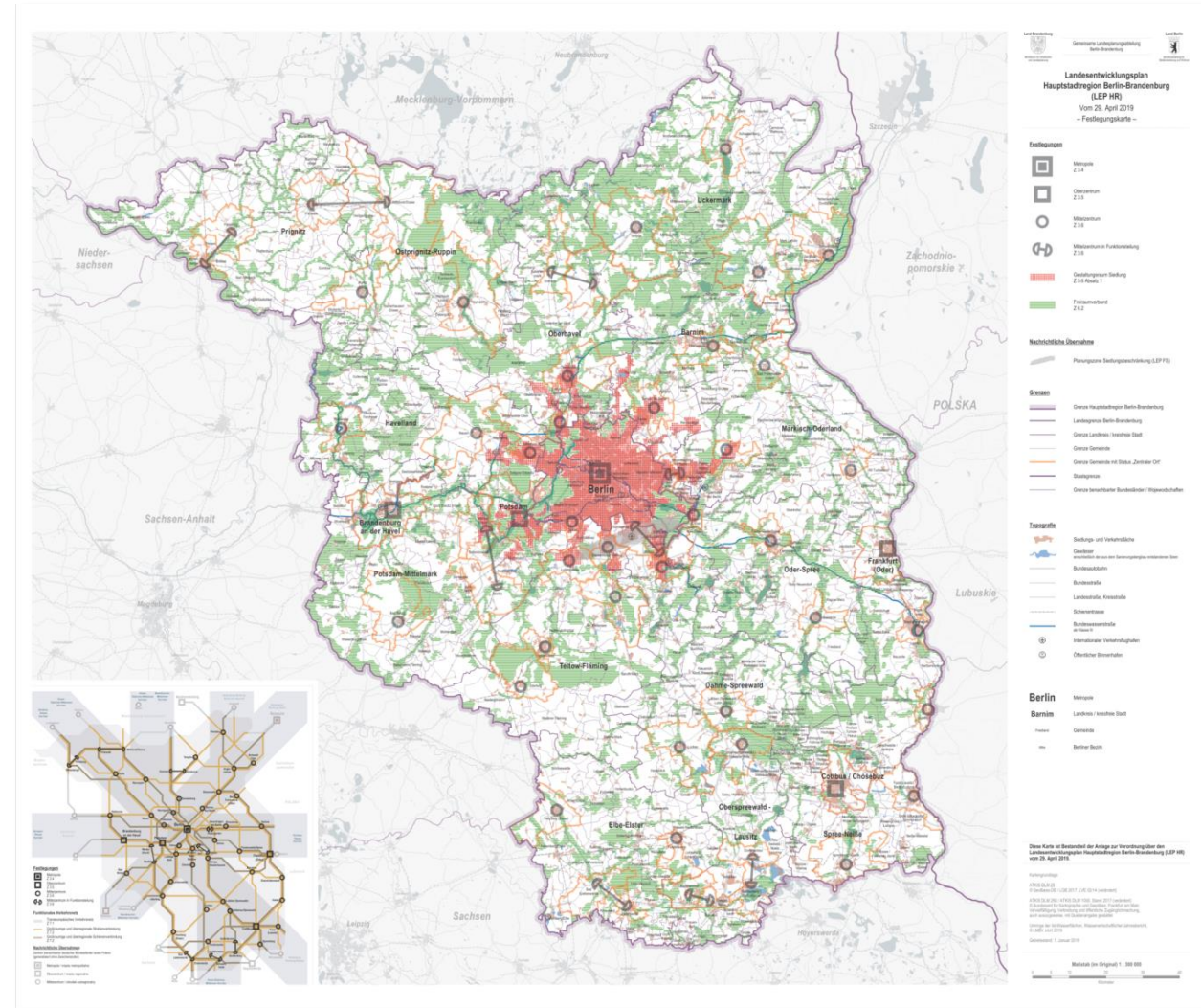
→ Landesentwicklungsplan = Räumliches Kursbuch:

- Rechtsnorm mit Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form (Textteil und Kartenteil)
- Grundlage mit verbindlichen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung
- Mittelfristiges und strategisches Rahmenwerk für die Hauptstadtregion

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Bestandteile:

- Raumnutzungskarte (zeichnerische Festlegungen)
- Plansätze (textliche Festlegungen)
- Begründung



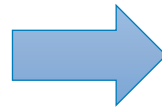
Steuerungsaufträge und deren Umsetzung im LEP HR (Auswahl)

Steuerungsauftrag	Festlegung im LEP HR
Attraktive Stadt- und Ortszentren	Z 3.1 bis 3.6 – Zentralörtliche Gliederung
Daseinsvorsorge	Z 2.6 bis 2.14 – Steuerung des Großflächigen Einzelhandels
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innen- vor Außen	Z 5.2 – Siedlungsanschluss
Kompakte Siedlungsstrukturen	Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
Naherholung, Biodiversität, Klimatische Ausgleichsfunktionen	Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
Schutz landwirtschaftlicher Flächen	Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Schutz des Freiraums im Außenbereich	Z 6.2 – Freiraumverbund

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Inhalte des Landesentwicklungsplans
nach § 13 Abs. 5 ROG

- Siedlungsstruktur:
 - z. B. Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung
- Freiraumstruktur:
 - z. B. Freiraum-, Hochwasserschutz
- Infrastruktur:
 - z. B. Verkehr, Erneuerbare Energien



Bindungswirkungen
nach § 4 Abs. 1 ROG

Umsetzung in textliche und ggf. zeichnerische

Festlegungen von

Zielen (Z) und Grundsätzen (G),

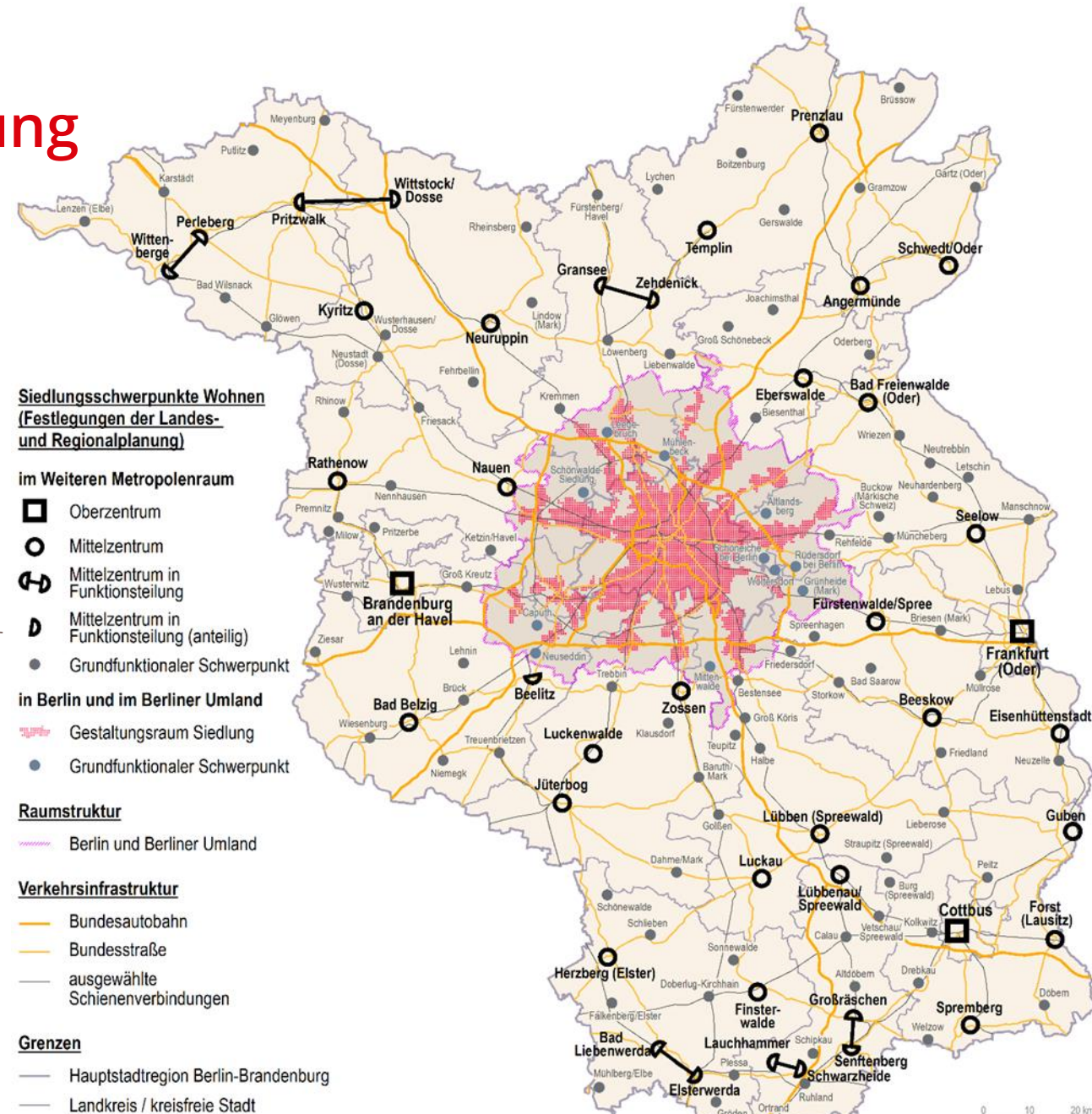
die u.a. von Kommunen

zu beachten (Z) bzw. zu berücksichtigen (G) sind.

Sonstige Erfordernisse, z.B. Entscheidungen von
Raumverträglichkeitsprüfungen und in Aufstellung
befindliche **Ziele** der Raumordnung, sind ebenfalls
zu berücksichtigen

Steuerung der Siedlungsentwicklung

- Herausforderungen
 - Hohe Flächeninanspruchnahme
 - Hoher Nutzungsdruck und Flächenkonkurrenzen
 - Wohnraummangel in Wachstumsräumen
 - Tragfähigkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen in ländlichen Räumen
- Zielsetzungen
 - Vorrang der Innenentwicklung
 - Kompakte, verkehrsreduzierende Siedlungsstruktur
- Umsetzung / Regelungen des LEP HR
 - Berlin und Berliner Umland: Konzentration auf Gestaltungsraum Siedlung
 - Weiterer Metropolitanraum: Konzentration auf Zentrale Orte
 - Festlegung funktionsstarker Ortsteile als Grundfunktionale Schwerpunkte
 - Eigenentwicklung in übrigen Räumen



Steuerung der Siedlungsentwicklung – Häufige Themen aus der Praxis

1) Siedlungsanschluss: neue Siedlungsflächen im Außenbereich müssen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen

- dies gilt auch für
 - GE/GI-Flächen, außer es werden verkehrliche oder immissionsschutzrechtliche Gründe vorgetragen
 - für Großflächigen Einzelhandel
 - Campingplätze, Tiny-house-Anlagen, sonstige Freizeit- und Tourismusanlagen

2) Raumordnerische **Innenentwicklung** uneingeschränkt möglich, für die **Außenentwicklung** gilt:

- Allen Gemeinden und Ortsteilen, die **nicht** den **Schwerpunkten** der Wohnsiedlungsflächenentwicklung angehören, wurde die Eigenentwicklungsoption von 0,5 auf 1 ha/1.000 EW erhöht.
- Regionalplanerisch festgelegte GSP außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung erhalten zusätzlich eine Wachstumsreserve bis zu 2 ha/1.000 EW

Innen vor Außen und Außen mit Anschluss!



1,2 Die hier dargestellten Bilder entsprechen keinem konkreten und aktuellen Vorhaben. Sie dienen einzig zur plakativen Darstellung für ein grundlegendes Verständnis des Sachverhaltes.

Steuerung des Großflächigen Einzelhandels

- Herausforderungen
 - Andauernder Strukturwandel im Einzelhandel mit Konzentrationsprozessen
 - Innenstädte: Bedeutungsverlust der Leitfunktion des Einzelhandels; Rückgang der Kaufkraft und Leerstände
 - Zusätzliche Verkehre und Flächeninanspruchnahme aufgrund autokunden-orientierter Standorte auf der grünen Wiese und Verdrängungswettbewerb
- Zielsetzungen
 - Sicherung attraktiver Innenstädte und Ortszentren
 - Flächendeckende Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen
 - Kompakte Siedlungsstrukturen und Vermeidung zusätzlicher MIV-Verkehre



Quelle Abbildung: GL

Steuerung des Großflächigen Einzelhandels

„Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren hat häufig Auswirkungen, die über die Grenzen der jeweiligen Standortgemeinden weit hinausgehen und die Versorgungsstrukturen ganzer Regionen verändern können.“

Bunzel, in: Kruse, Handbuch Einzelhandel, 2012, S. 89 f.

- Regelungen des LEP HR bei Raumbedeutsamkeit, d.h. im Einzelhandel:
 - Kriterium der **Großflächigkeit** (> 800 qm Verkaufsfläche)
 - Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO
 - Agglomerationen mehrerer – für sich genommen nicht großflächiger – Einzelhandelsbetriebe
 - Unterscheidung in zentrenrelevante **Sortimente** für die **Nahversorgung**, zentrenrelevante Sortimente und **nicht-zentrenrelevante** Sortimente

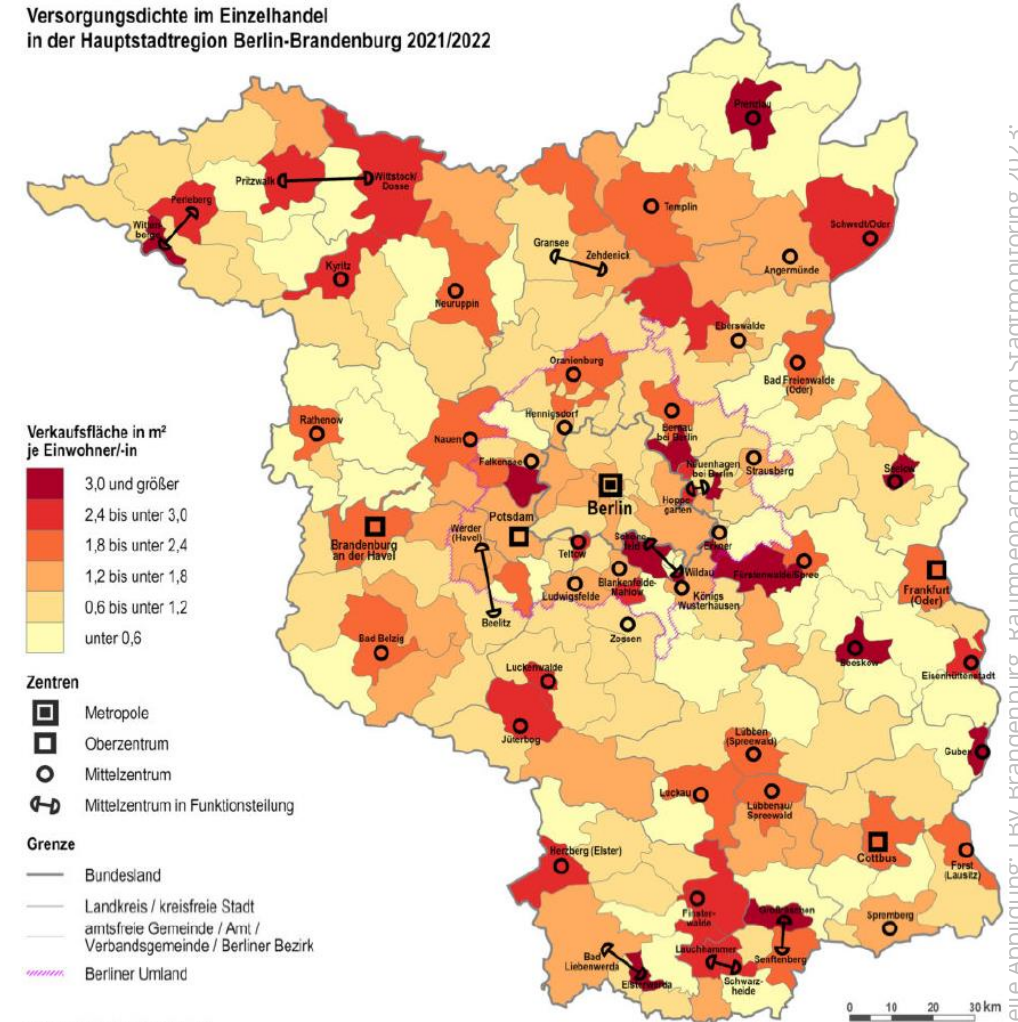
Steuerung des Großflächigen Einzelhandels

Ziel:

Konflikte im Vorfeld neuer Ansiedlungen vermeiden

- Konzentrationsgebot
Bindung an Zentrale Orte
- Beeinträchtigungsverbot
Schutz benachbarter Zentren
- Kongruenzgebot
angemessene Dimensionierung
- Integrationsgebot
Einordnung in Zentrale Versorgungsbereiche

Versorgungsdichte im Einzelhandel
in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2021/2022



Kartenbasis: © GeoBasis-DE / BKG 2022
Datenbasis: Junker + Kruse mit Dr. Accolla 2021/2022, BBE Handelsberatung 2022, eigene Berechnungen LBV 2023
LBV Brandenburg, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2023

Quelle Abbildung: LBV Brandenburg, Raumbeobachtung und Stadtmonitoring 2023;
Einzelhandelserfassung: Kartenbasis: © GeoBasis-DE / BKG 2022, Datenbasis: Junker
+ Kruse mit Dr. Accolla 2021/2022, BBE Handelsberatung 2022, eigene
Berechnungen LBV 2023

Steuerung des Großflächigen Einzelhandels: Nahversorgung

- Zur Sicherung der **Nahversorgung** können großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb Zentraler Orte angesiedelt werden, soweit

→ 75 % nahversorgungsrelevantes Sortiment

→ Verkaufsfläche maximal 1.500 m²

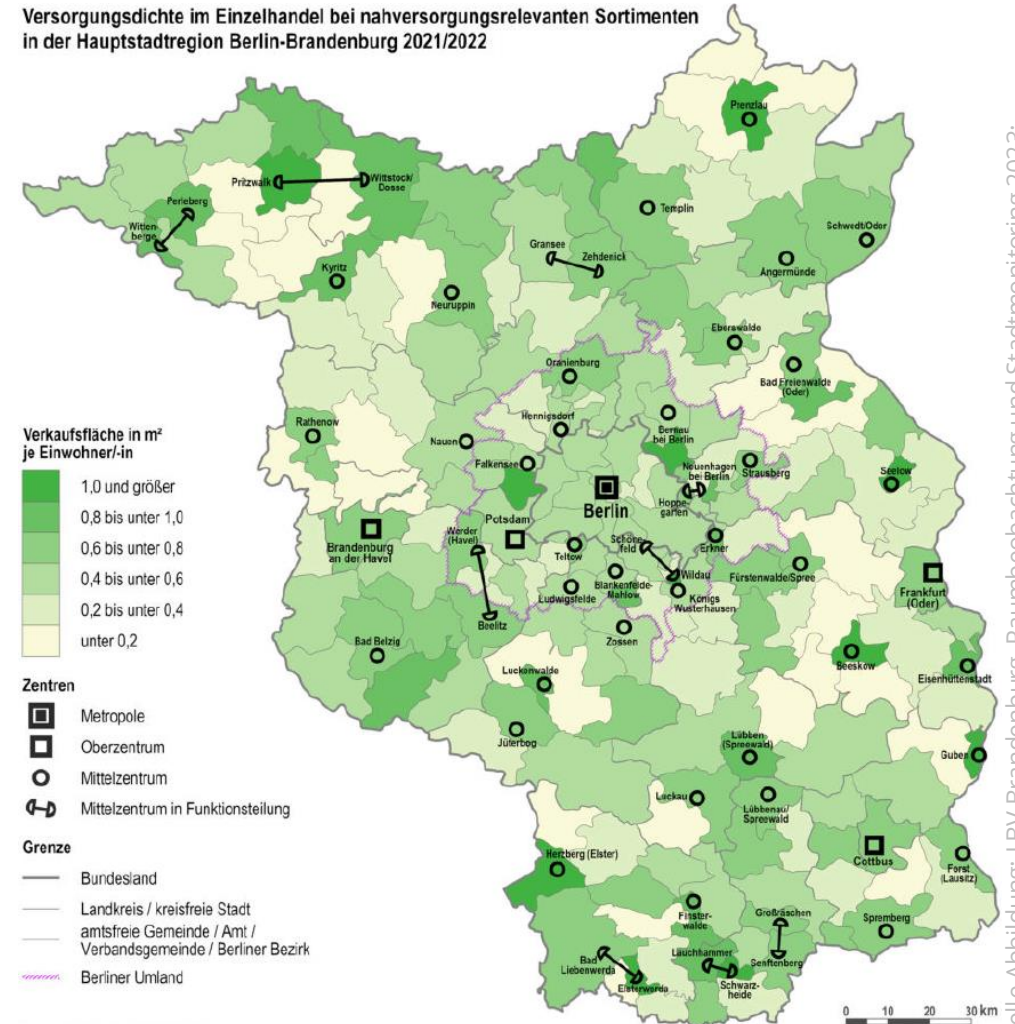
→ Lage im Zentralen Versorgungsbereich

- In Grundfunktionalen Schwerpunkten:

→ zusätzlich 1.000 m² Verkaufsfläche

→ ohne Sortimentsbegrenzung

Versorgungsdichte im Einzelhandel bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2021/2022



Kartenbasis: © GeoBasis-DE / BKG 2022
 Datenbasis: Junker + Kruse mit Dr. Accocella 2021/2022; BBE Handelsberatung 2022; eigene Berechnungen LBV 2023
 LBV Brandenburg, Raumbesobachtung und Stadtmonitoring | 2023

Quelle Abbildung: LBV Brandenburg, Raumbesobachtung und Stadtmonitoring 2023; Versorgungsdichte; Kartenbasis: © GeoBasis-DE/ BKG 2022, Datenbasis: Junker + Kruse mit Dr. Accocella 2021/2022, BBE Handelsberatung 2022, eigene Berechnungen LBV 2023

Steuerung des Großflächigen Einzelhandels

Beispiele:

- Großflächiger Einzelhandel nur in Zentralen Orten (Z 2.6 LEP HR)
- Ausnahmen für **Nahversorgung in nicht-zentralen Orten** (Z 2.12 LEP HR) mit Verkaufsflächenbeschränkungen und nachgewiesener Lage im **Zentralen Versorgungsbereich** (faktischer ZVB oder Festlegung ZVB in beschlossenenem gesamtgemeindlichen Konzept oder FNP)

Exkurs:

- **Interkommunales Abstimmungsgebot** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB:
„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen **durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen** sowie auf **Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche** berufen.“

Steuerung der Freiraumentwicklung: LEP HR

Herausforderung:

Verlust ökologisch hochwertiger und landwirtschaftlicher Flächen durch:

- Erneuerbare Energien (Wind, Freiflächen-PV)
- Siedlungs- und Verkehrsflächen
- Freizeitgroßvorhaben

Ziel:

- hochwertige Freiräume werden räumlich gesichert und in einem länderübergreifenden Verbund vernetzt
- raumbedeutsame Inanspruchnahme und Zerschneidung nur in Ausnahmefällen zulässig
- Gebietsabgrenzung wird in Regionalplänen konkretisiert

Freiraumverbund - Steuerungswirkungen für raumbedeutsame Vorhaben

unberührt
bleiben

- bestehende Baurechte
- wirksame Bauleitpläne
- Bergbauberechtigungen, genehmigte Gewinnungsvorhaben

regelmäßig
zulässig

- landschaftsbezogene Erholung
- ordnungsgemäße Land-, Forst-, Fischereiwirtschaft
- baurechtlich privilegierte Außenbereichsvorhaben

ausnahms-
weise
zulässig

- überregional bedeutsame Vorhaben, insbes. linienhafte Infrastruktur, von öffentlichem Interesse
- Wohnsiedlungsflächen nach LEP HR unter bestimmten **Bedingungen**:
- nicht auf anderen Flächen möglich
- Inanspruchnahme wird minimiert

regelmäßig
unzulässig

- Freizeitgroßvorhaben
- großflächige, gewerblich-industrielle Vorhaben und technische Infrastruktur
- baurechtlich nicht privilegierte Biomasse- und PV-Freiflächenanlagen, gewerbliche Anlagen zur Tierhaltung, Windenergieanlagen
- Abbau oberflächennaher Rohstoffe

Regionalplanung

- TRP Rohstoffsicherung / Freiraum / GSP in Kraft
- Aufstellungsbeschluss Integrierter RP: 30.04.2019
- Auskopplung TRP WEN 2023

- TRP GSP / WEN in Kraft
- Aufstellungsbeschluss Integrierter RP: 27.06.2019
- Änderung TRP WEN 2025
- Ausweisung BG 2025 begonnen

- TRP GSP / IRP in Kraft
- Aufstellungsbeschluss TRP Hochwasserschutz und Klimaanpassung 29.11.2023
- Ausweisung BG 2025 begonnen

- TRP GSP von 2021 in Kraft
- Aufstellungsbeschluss Integrierter RP: 14.03.2016
- Auskopplung TRP „EE“ 2022
- Änderung TRP GSP 2025

- Teil-RP Rohstoffgewinnung / GSP in Kraft
- Aufstellungsbeschluss Integrierter RP: 20.11.2014
- Auskopplung TRP WEN

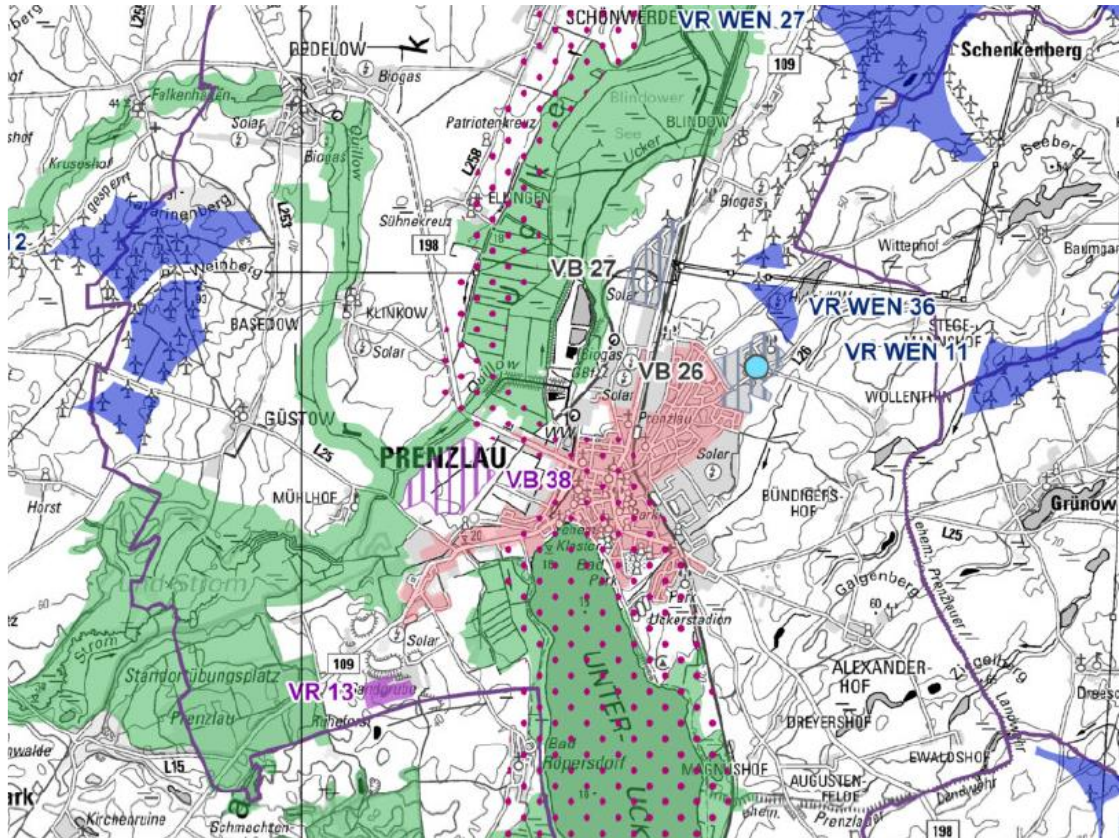


LBV, Raumbbeobachtung | 2011
Kartenbasis: LGB Brandenburg

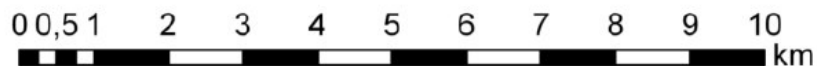
Quelle: LBV, Raumbbeobachtung 2011, Kartenbasis: LGB Brandenburg

Regionalplanung konkretisiert die Landesplanung

Beispiel: Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim 2024








Maßstab: 1:100.000 (1 cm in der Karte entspricht 1 km in der Natur)



Festlegungen

Wirtschaftliche Entwicklung

-  G 1.1 Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet
-  G 1.2 Potenzialstandort für die Wasserstoffproduktion
-  Z 2.1 Vorranggebiet Rohstoffgewinnung
-  G 2.2 Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung
-  G 3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus

Siedlungsentwicklung

-  G 4.1 Vorbehaltsgebiet Siedlung

Freiraumentwicklung

-  Z 6.1 Vorranggebiet Freiraumverbund

Erneuerbare Energien

-  Z 7.1 Vorranggebiet Windenergienutzung



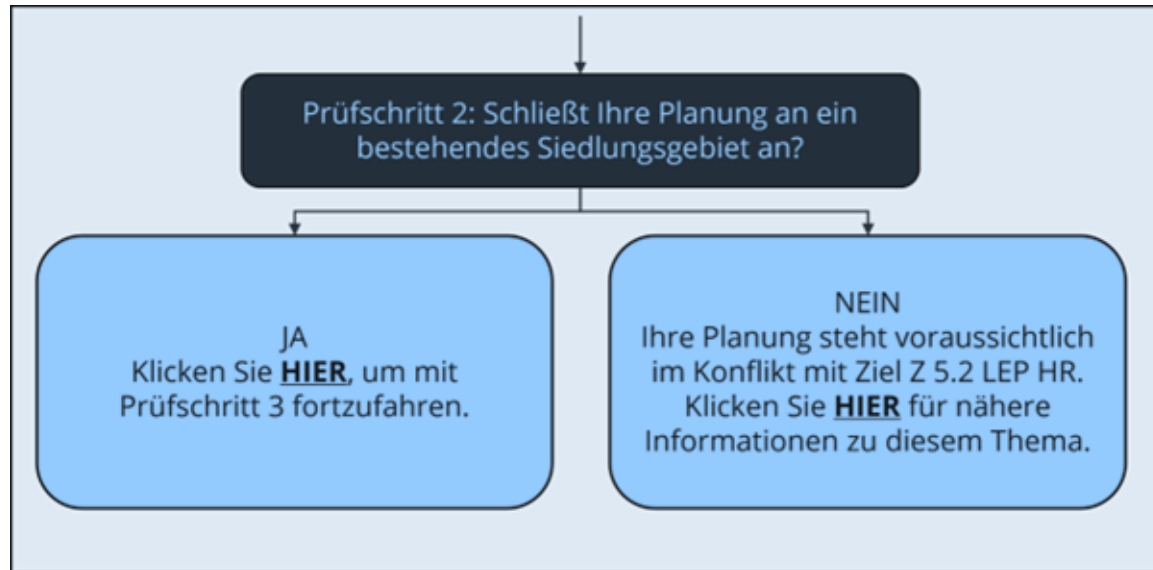
Quelle Abbildungen: Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim;
Geobasisdaten: Rasterdaten der DTK 100 Digitale Verwaltungsgrenzen des Landes
Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Geplante Orientierungshilfe zum LEP HR

- Ausgangslage: Verbindliche Zielanfrage ist 8/2024 entfallen
- Ziele:
 - Beschleunigung von Planungen
 - Vermeidung von Doppelprüfungen
 - Einsparung von Ressourcen
 - Vermeidung von Planungsrisiken
- Als Planungshilfe für Kommunen und Vorhabenträger ist die Veröffentlichung einer „Orientierungshilfe zur Anwendung der Ziele der Raumordnung“ auf der GL-Website in Vorbereitung (Geplante Veröffentlichung 1. Hj 2026)
- Die Orientierungshilfe umfasst:
 - erläuternde Texte zur Anwendung des LEP HR auf konkrete Planungen
 - schematische Darstellungen erforderlicher Prüfabläufe (Prüfschemata)

→ beide Bausteine sollen in einem interaktiven Tool zum „Durchklicken“ integriert werden

Geplante Orientierungshilfe zum LEP HR



Quelle: GL

Die Orientierungshilfe ermöglicht eine schnelle Prüfung (Pre-check) der beachtenspflichtigen Ziele des LEP HR für folgende Planungen:

- Wohnsiedlungsflächen
- Gewerbeflächen
- Großflächiger Einzelhandel
- Freizeitvorhaben

→ Identifikation der relevanten Ziele der Raumordnung (Jedoch kein Ersatz der landesplanerischen Stellungnahme!)

→ Frühzeitige Erkennung etwaiger Konflikte – Folge: Beratungsgespräch

GL als Kooperationspartner der Kommunen

Wir stehen Ihnen jederzeit gerne
beratend und unterstützend zur
Verfügung.

Ansprechpartnerinnen:

Manuela Hahn

Abteilungsleiterin

manuela.hahn@gl.berlin-brandenburg.de

0331 866-8701

Ulrike Schütz

Referatsleiterin GL5

ulrike.schuetz@gl.berlin-brandenburg.de

0331 866-8750

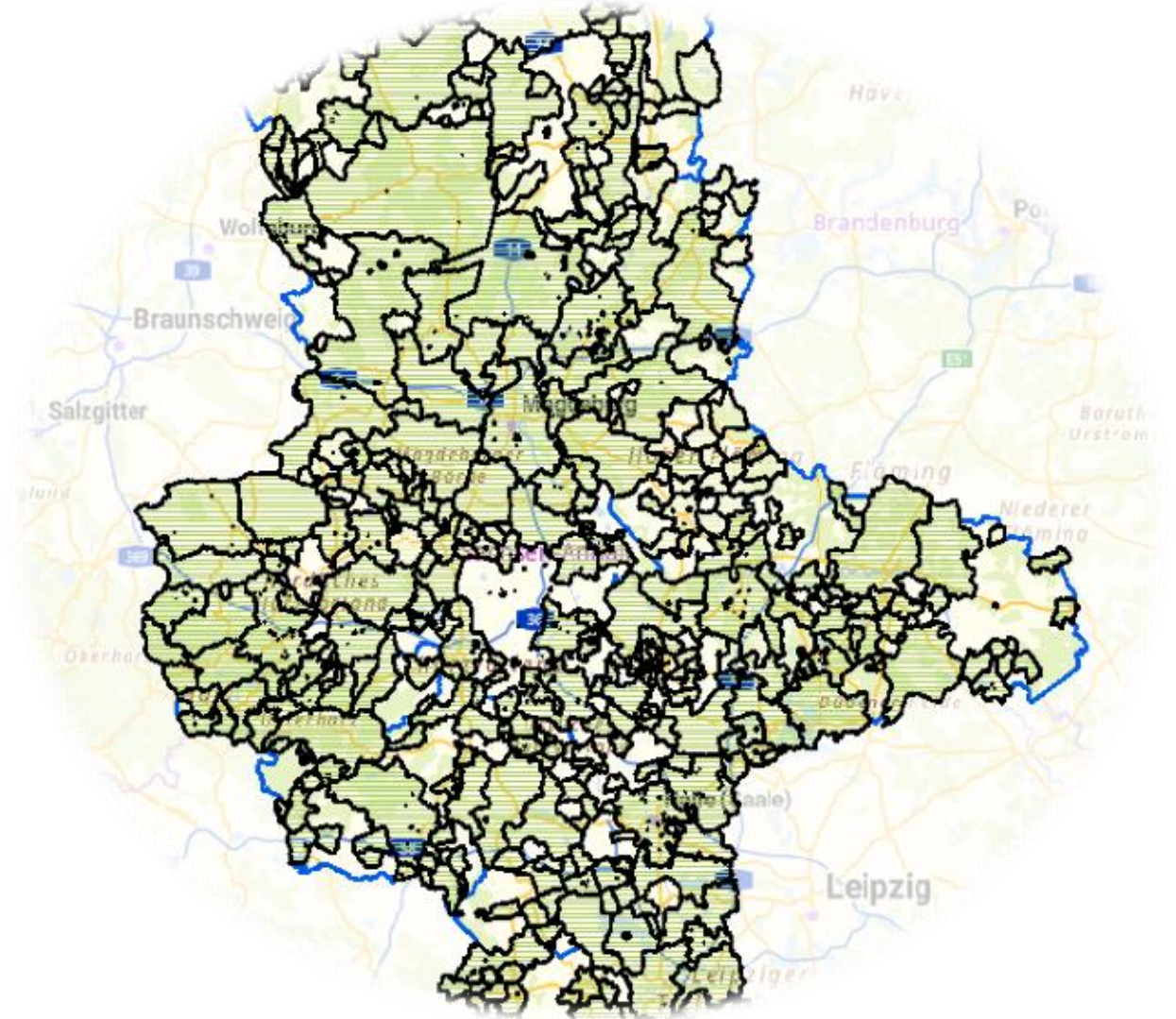
Der Stand der Flächennutzungsplanung in Sachsen-Anhalt

Ziele der Flächennutzungsplanung

- Grundlegende Darstellung der künftigen Ziele einer Gemeinde
- zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
- Grundlage für die Bebauungsplanung

Aktueller Stand – Sachsen-Anhalt gesamt

Auszug aus ARIS (amtliches
Raumordnungs-Informationssystem des
Landes Sachsen-Anhalt)



Quelle Abbildung: basemap.de / BKG 2023 und LVerGeo Sachsen-Anhalt via ARIS

Die Gemeindegebietsreform in Sachsen-Anhalt

- 2004/ 2005:

freiwillige Eingliederung von Gemeinden in Einheitsgemeinden mit weniger als 8000 Einwohnern

- 2009/2010/2011:

- Abschaffung der Verwaltungsgemeinschaften
- Flächendeckende Einführung von Einheits- und Verbandsgemeinden, um die Verwaltungseffizienz zu steigern
- Reduzierung der Gemeinden von 1033 zu 218

... und deren Folgen auf die Flächennutzungsplanung

- relativ hohe Flächendeckung von Flächennutzungsplänen
 - aber: größtenteils aus einer Zeit vor der Gemeindegebietsreform
 - Viele Gemeinden haben nach wie vor keinen gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplan (58 von 119 Gemeinden)
- > Erschwerung der Erreichung der Ziele einer Flächennutzungsplanung

Ziele und mögliche Maßnahmen

Eine Steigerung an gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplänen ist dementsprechend wünschenswert.

Herausforderungen u.a.:

- Aufwand/ Personal/ Verfahrensschritte
- Kosten

Lösungsansätze?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Isabel Eisentraut

Referentin im Referat Öffentliches Baurecht, Rechtsangelegenheiten der Abteilung

Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt

Tel.: +49 391 567 3510

E-Mail: Isabel.Eisentraut@sachsen-anhalt.de

Flächennutzungsplanung im Freistaat Thüringen

Oberbaurat Benjamin Herzer, M. Sc.

Freistaat Thüringen

- 605 Städte und Gemeinden, davon fünf kreisfreie Städte
- 17 Landkreise
- 2,09 Mio. Einwohner

	Thüringen	Brandenburg	Sachsen-Anhalt
Einwohner [Mio.]	2,09	2,56	2,14
Fläche [km ²]	16.202	29.654	20.476
Gemeinden	605	417	218

Thüringer Landesverwaltungsamt




- gegründet 1991
- obere Landesbehörde und Landesmittelbehörde in Weimar
- Zuständigkeiten im Bereich Bauleitplanung:
 - **höhere Verwaltungsbehörde nach § 6 BauGB für alle Städte und Gemeinden**
 - höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 BauGB für kreisfreie Städte und Große kreisangehörige Städte
 - Rechtsaufsichtsbehörde für kreisfreie Städte, Große Kreisstädte und Große kreisangehörige Städte
 - Aufsicht über Landratsämter u.a. bzgl. Genehmigung und Anzeige von Bebauungsplänen







Quelle Abbildung: © TLVwA, <https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/ueber-uns>

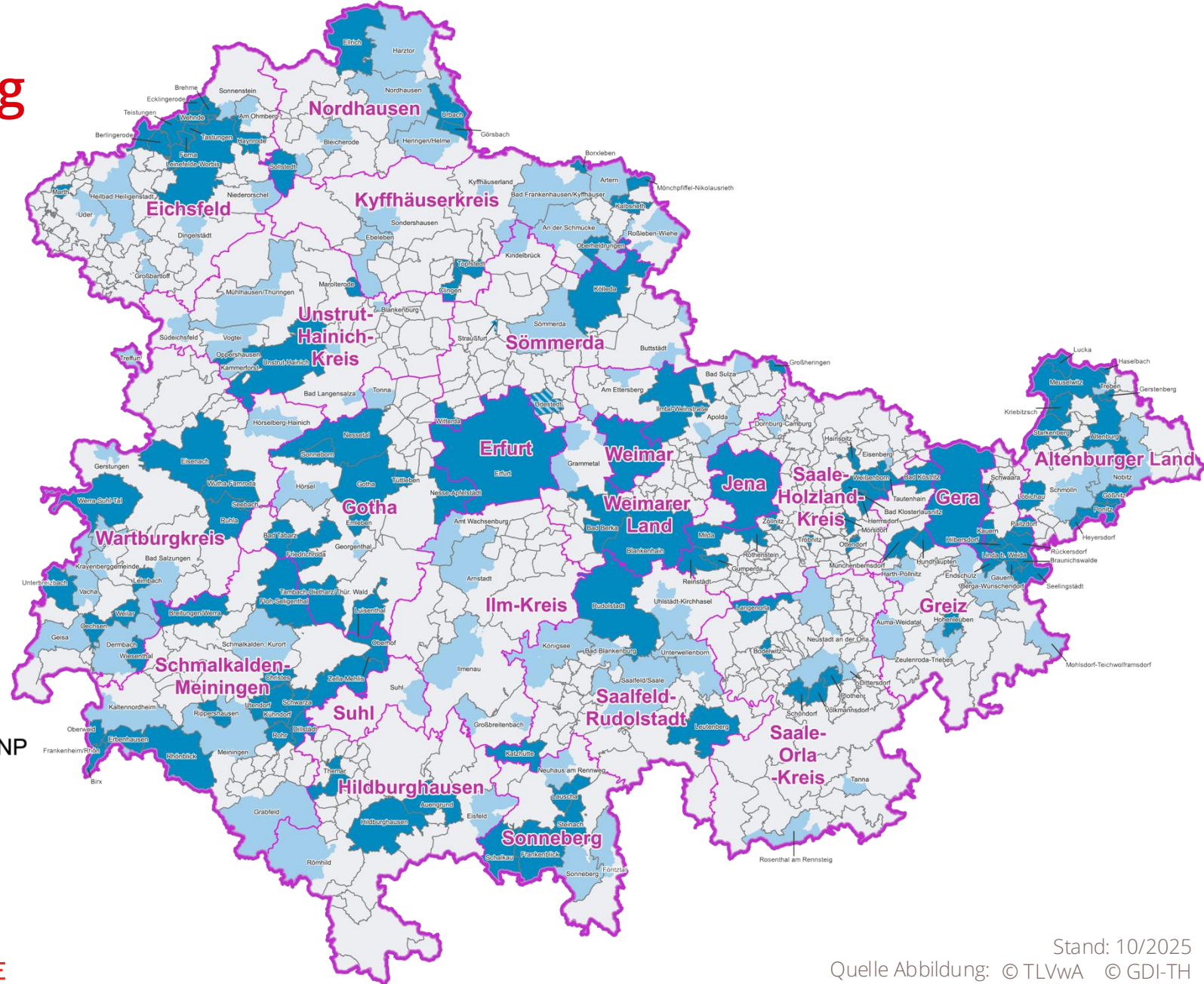
Flächennutzungsplanung im Freistaat Thüringen

Legende

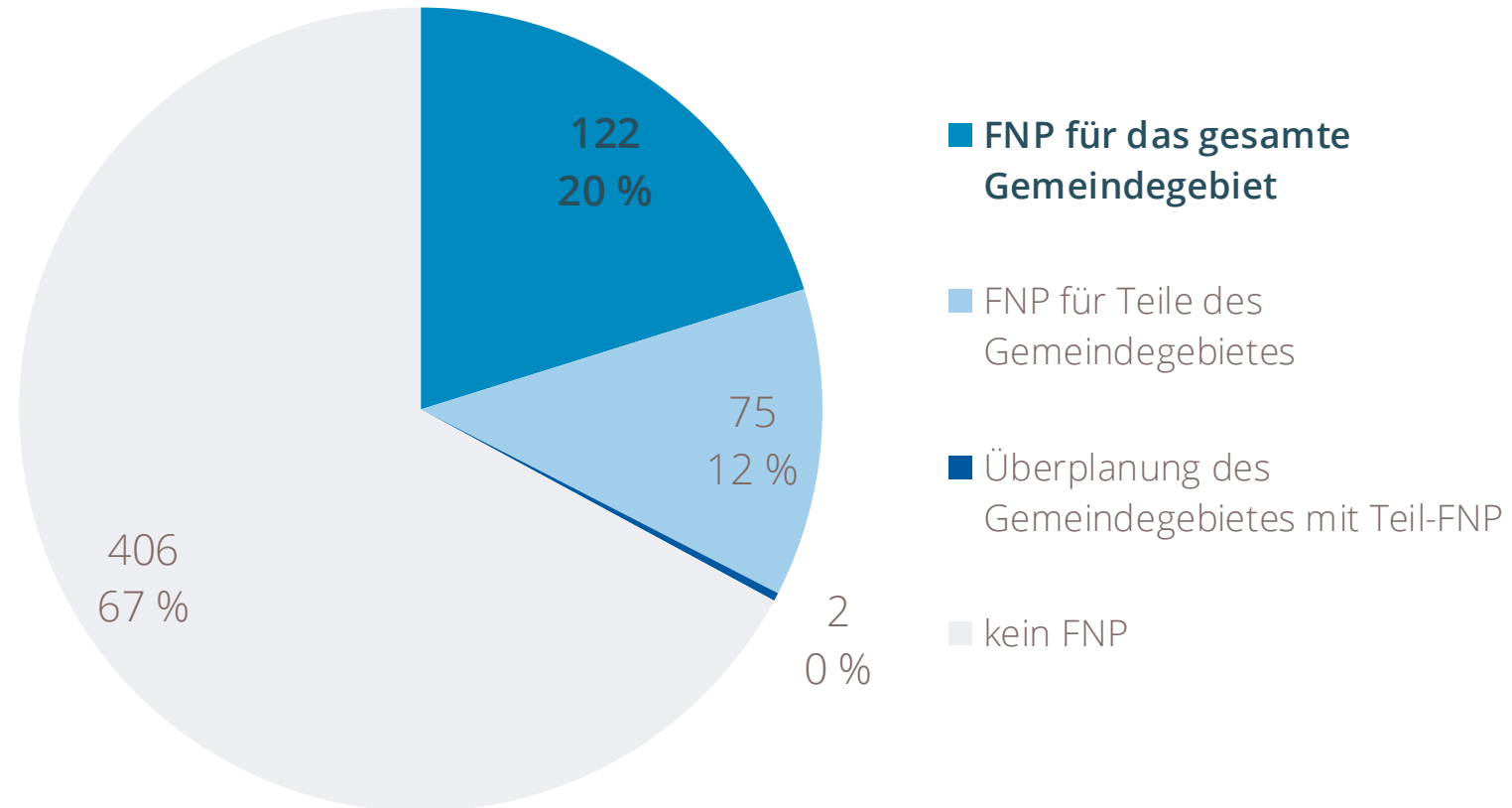
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze
-  Gemeindegrenze

Gemeinde

-  Vollständige Überplanung des Gemeindegebiets mit FNP
-  Überplanung des Gemeindegebiets mit Teil-FNP
-  Teilweise Überplanung des Gemeindegebiets mit FNP
-  Keine Überplanung des Gemeindegebiets mit FNP



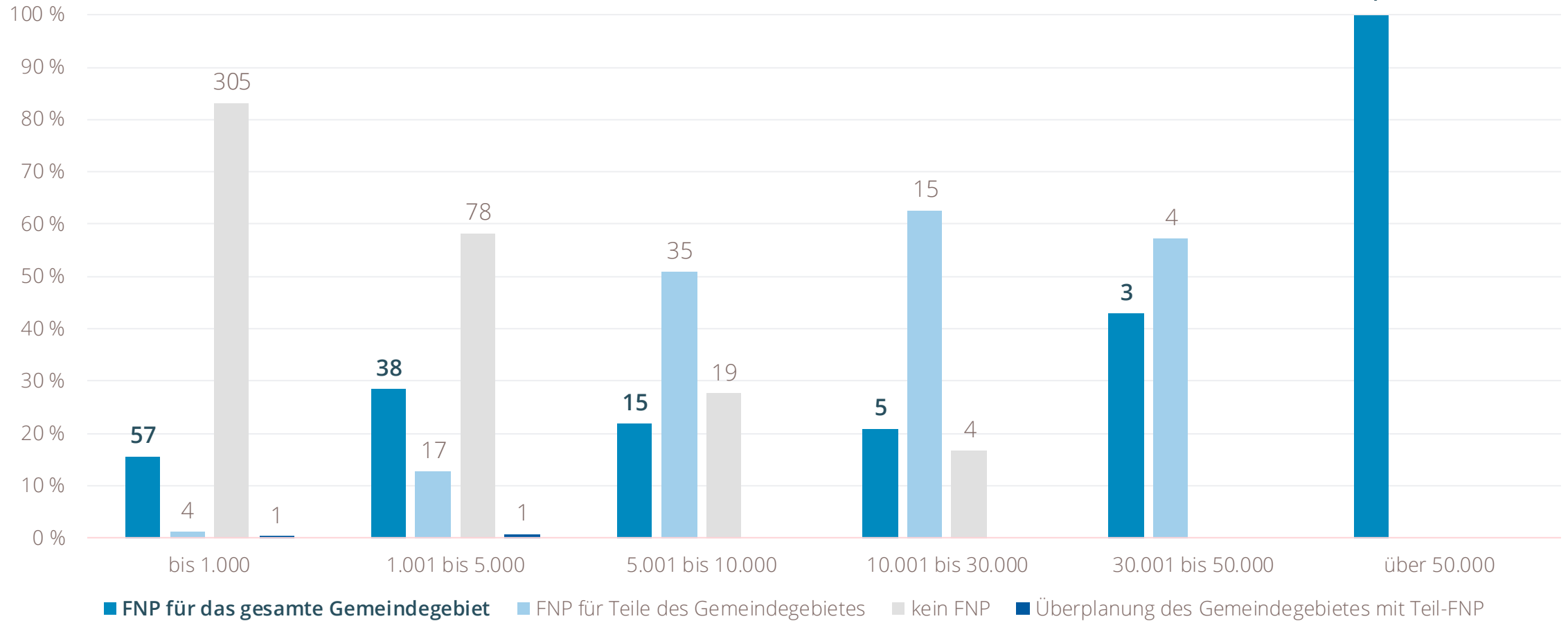
Flächennutzungsplanung im Freistaat Thüringen



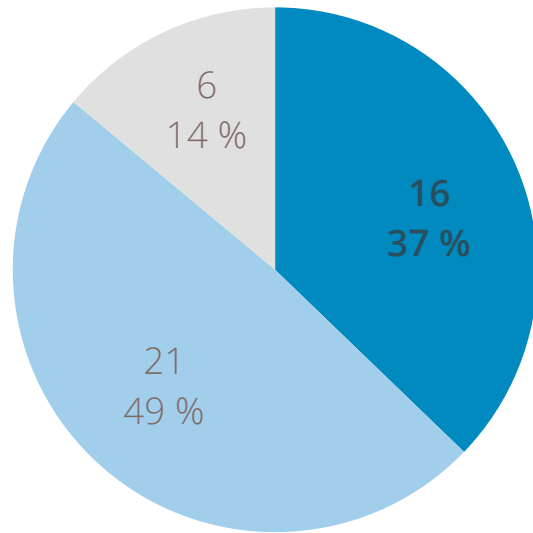
Stand: 10/2025

Flächennutzungsplanung im Freistaat Thüringen

Differenzierung nach Bevölkerungszahl der Städte und Gemeinden



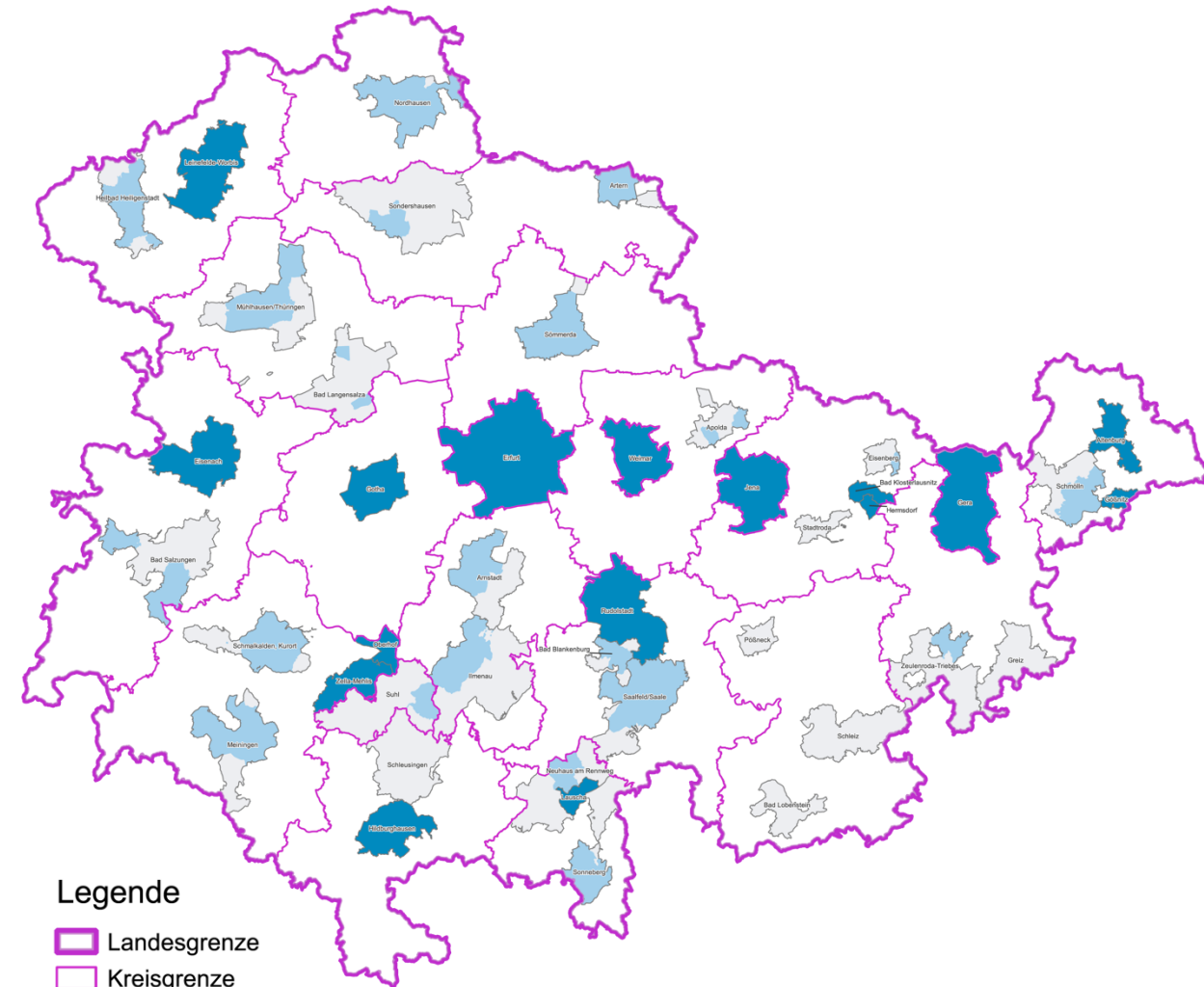
Flächennutzungsplanung in Mittel- und Oberzentren



■ FNP für das gesamte Gemeindegebiet

■ FNP für Teile des Gemeindegebietes

■ kein FNP



Legende

■ Landesgrenze

■ Kreisgrenze

■ Gemeindegrenze

Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion

■ Vollständige Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP

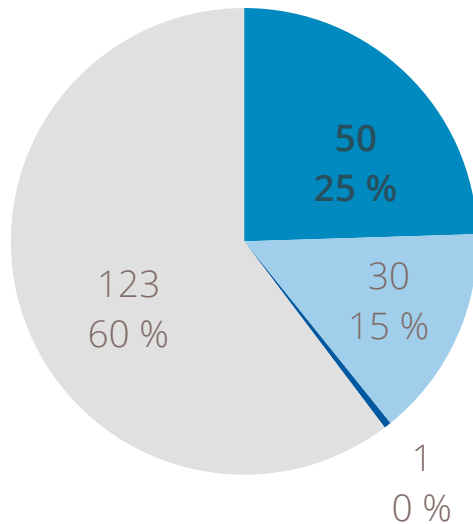
■ Teilweise Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP

■ Keine Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP

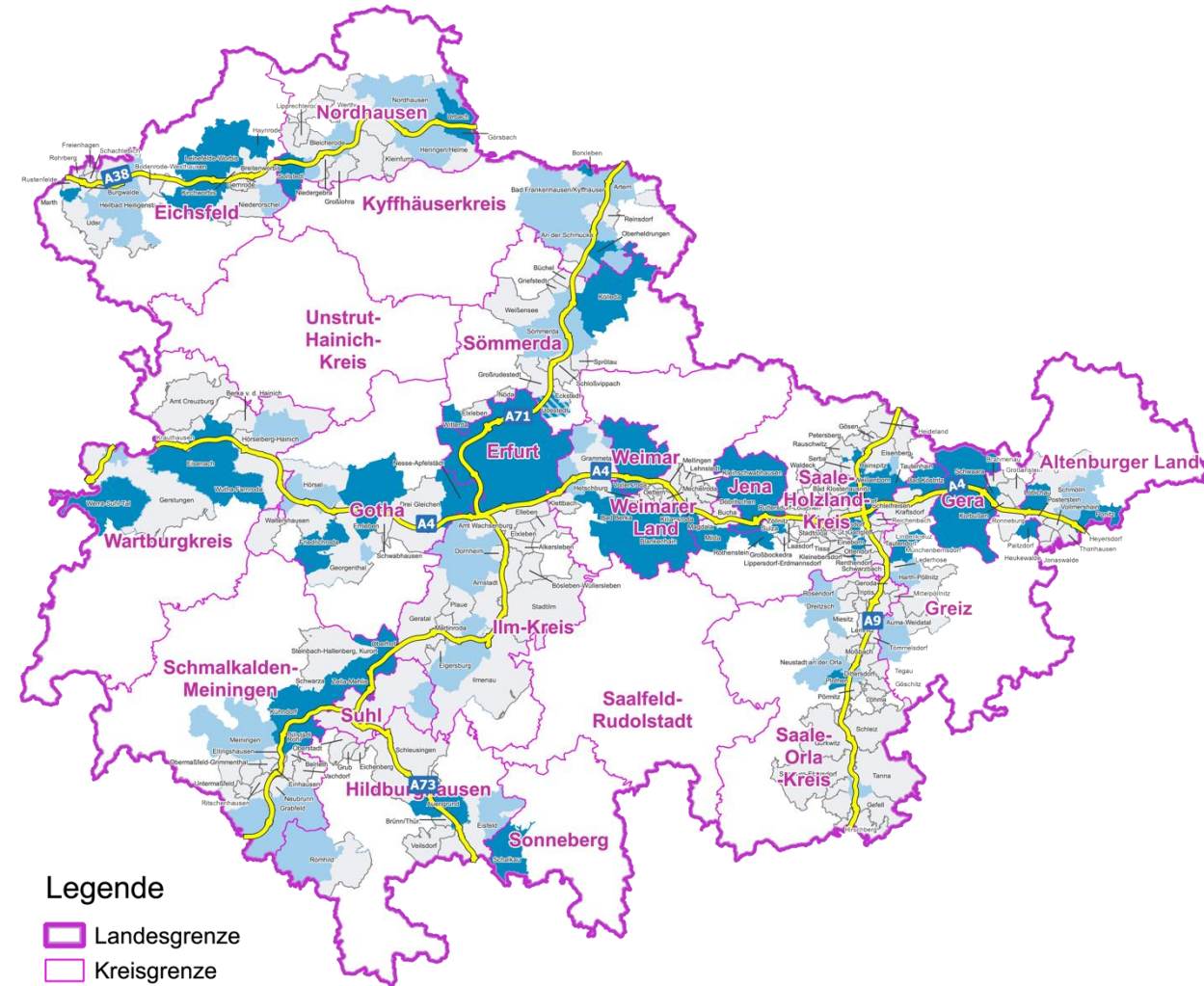
Stand: 10/2025

Quelle Abbildung: © TLVwA © GDI-TH

Flächennutzungsplanung in der Nähe von Autobahnanschlussstellen



- FNP für das gesamte Gemeindegebiet
- FNP für Teile des Gemeindegebietes
- Überplanung des Gemeindegebietes mit Teil-FNP
- kein FNP



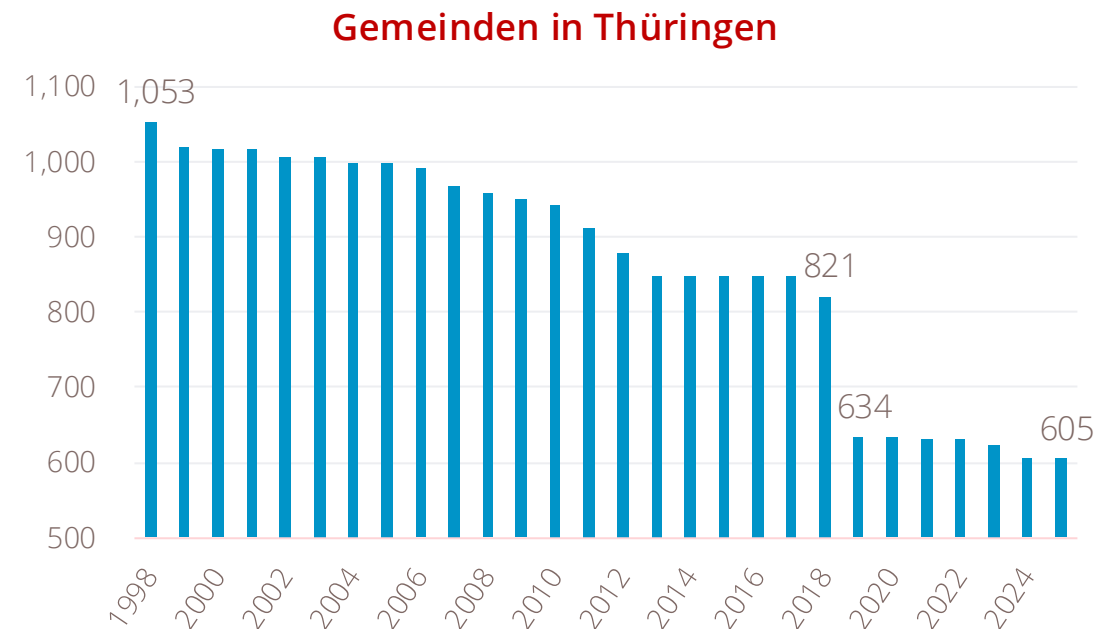
Legende

- ▭ Landesgrenze
- ▭ Kreisgrenze
- ▭ Gemeindegrenze
- Gemeinde
- Vollständige Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP
- ▨ Überplanung des Gemeindegebietes mit Teil-FNP
- Teilweise Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP
- Keine Überplanung des Gemeindegebietes mit FNP

Stand: 10/2025
Quelle Abbildung: © TLVWA © GDI-TH

Mögliche Ursache für fehlende Flächennutzungspläne

- kleinteilige Kommunalstruktur
- stetige Diskussionen um kommunale Neugliederungen (aktuell freiwillig)
- unzureichende personelle Ausstattung der kommunalen Planungsverwaltungen
- angespannte Haushaltssituation, relativ hohe Planungskosten
- keine Landesförderung
- nicht gewollte Selbstbindung der Gemeinden
- mangelnde Bereitschaft zur interkommunalen Zusammenarbeit
- allgemeiner Bedeutungsverlust der Flächennutzungsplanung



Lösungsansätze des Thüringer Landesverwaltungsamtes

- **Beratung** der Städte und Gemeinden
- **Austausch** mit den Landratsämtern
(i.d.R. zuständig für die Genehmigung von Bebauungsplänen)
- Austausch mit dem Gemeinde- und Städtebund Thüringen
- **Öffentlichkeitsarbeit**, u.a. Veröffentlichung der Broschüre
„Flächennutzungsplanung in Thüringen“
(<https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/bauen/raumordnung/bauleitplanung/flaechennutzungsplanung>)



Quelle Abbildung: © TLVWA

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Oberbaurat Benjamin Herzer, M. Sc.
Sachgebietsleiter und stellv. Referatsleiter

Thüringer Landesverwaltungsamt
Referat 224 | Raumordnung, Bauleitplanung
Jorge-Semprún-Platz 4, 99423 Weimar
bauleitplanung@tlwa.thueringen.de



Quelle Abbildung: © TLVwA, <https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/ueber-uns>

Aufgabe mit Weitblick – Aufgaben und Zuständigkeiten der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB

Joyce Gosemann und Sabine Jeschke

Referat 23 „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und
Landesplanung des Landes Brandenburg

Jeannette Lange und Laura Thimm

Höhere Verwaltungsbehörde Landkreis Uckermark und Landkreis
Barnim

Aufgaben und Zuständigkeiten der höheren Verwaltungsbehörde (HVB) nach BauGB

Gliederung

1. Rechtlicher Rahmen

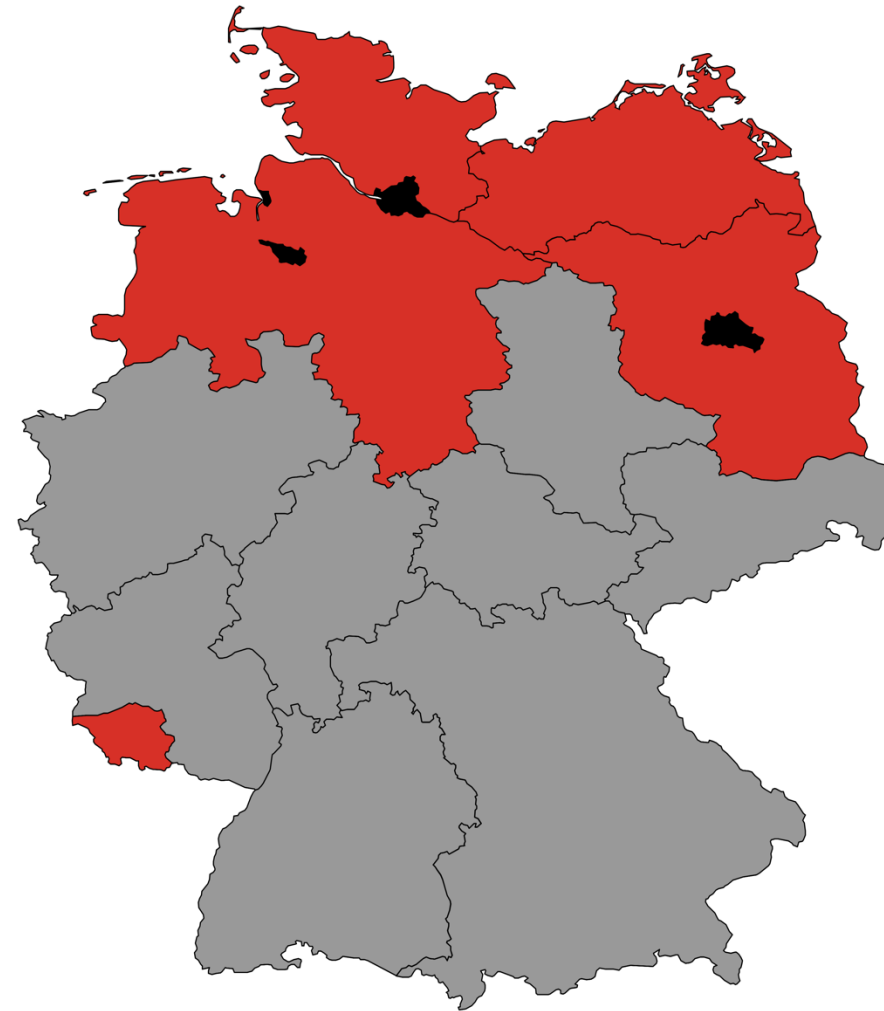
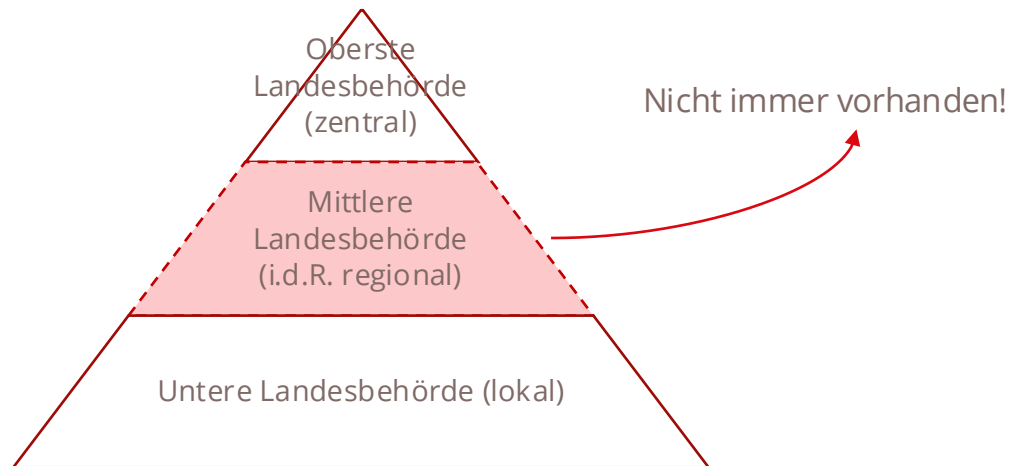
- Ansiedlung
- Theoretische Grundlagen: Genehmigungsverfahren der höheren Verwaltungsbehörde nach dem BauGB
- Sonstige Aufgaben nach dem BauGB
- Sonderaufsicht des MIL

2. Erfahrungsbericht aus der Praxis

- Kurzvorstellung
- Aufgaben/ Einordnung
- Prüfinhalte
- Herausforderungen
- Praxisbericht
- Zukunftsgedanken für eine Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren/ Austausch

HVB: Die originäre Ansiedlung

- Richtet sich nach dem Verwaltungsaufbau
- BauGB-Regelfall: Dreistufiger Verwaltungsaufbau
- Beim Fehlen einer höheren Verwaltungsbehörde fungiert die oberste Landesbehörde als solche (§ 206 Abs. 2 BauGB)
- Stadtstaaten Sonderregelung (§ 246 Abs. 4 BauGB)



Originäre Ansiedlung der höheren Verwaltungsbehörde

- Stadtstaaten Sonderregelung (§ 246 Abs. 4 BauGB)
- Oberste Landesbehörde (§ 206 Abs. 2 BauGB)
- Staatliche Mittelbehörde, z.B. Bezirksregierung

Quelle Abbildung: Eigen Darstellung, Karte erstellt mit bzw. Kartengrundlage: www.mapchart.net
Lizenz: CC BY-SA 4.0 <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>; Datenquelle: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Kalb/Külpmann BauGB § 206 Rn. 17-19

HVB: Die tatsächliche Ansiedlung

- § 203 Abs. 3 BauGB (+ Art. 84 Abs. 1 S. 2 GG): Übertragungsmöglichkeit
- Einzelne Zuständigkeiten variieren je nach Rechtsverordnung (s. Tabelle)

§ 203 BauGB – Abweichende Zuständigkeitsregelung

- (3) *Die Landesregierung kann durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen.*
- (4) *Unterliegen die Planungsbereiche gemeinsamer Flächennutzungspläne (§ 204) oder von Flächennutzungsplänen und Satzungen eines Planungsverbands (§ 205) der Zuständigkeit verschiedener höherer Verwaltungsbehörden, ist die Oberste Landesbehörde für die Entscheidung im Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren zuständig. Liegen die Geltungsbereiche in verschiedenen Ländern, entscheiden die Obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen.*

Baden-Württemberg	Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch [BauGB-DVO]) v. 2.3.1998 (GBl. S. 185), zuletzt geändert durch VO v. 23.2.2017 (GBl. S. 99, 214)
Bayern	Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) v. 5.7.1994 (GVBl. S. 573), zuletzt geändert durch G v. 10.7.2018 (GVBl. S. 523)
Brandenburg	Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung (BauGBZV) v. 15.10.1997 (GVBl. II S. 821), zuletzt geändert durch VO v. 31.7.2018 (GVBl. II/18 [Nr. 51])
Bremen	Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs v. 22.6.1993 (Brem.GBl. S. 234), zuletzt geändert durch G v. 27.5.2014 (Brem.GBl. S. 263)
Hessen	Ausführungsverordnung zum BauGB (BauGB-AV) v. 15.6.2018 (GVBl. S. 258)
Mecklenburg-Vorpommern	BaugesetzbuchausführungsG v. 30.1.1998 (GVObI. S. 110), zuletzt geändert durch G v. 28.10.2010 (GVObI. S. 615, 618)
Niedersachsen	Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO-BauGB) in der Fassung v. 24.5.2005 (Nds.GVBl. S. 183), zuletzt geändert durch G v. 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311)
Nordrhein-Westfalen	Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs v. 7.7.1987 (GV.NRW S. 220), zuletzt geändert durch die VO v. 28.8.2018 (GV.NRW S. 468)
Rheinland-Pfalz	Landesverordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch vom 21. Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 22)
Saarland	Verordnung über Zuständigkeiten nach dem BauGB v. 13.12.2012 (ABl. 2013 S. 3), zuletzt geändert durch VO v. 13.6.2018 (ABl. I S. 358)
Sachsen-Anhalt	Verordnung zur Übertragung von bauplanungsrechtlichen Aufgaben und Befugnissen v. 28.4.2010 (GVBl. LSA S. 296)
Schleswig-Holstein	Landesverordnung zur Übertragung von Zuständigkeiten auf nachgeordnete Behörden v. 9.4.1984 (GVObI. S. 83), zuletzt geändert durch LandesVO v. 27.5.2013 (GVObI. S. 257)
Thüringen	VO v. 25.3.1991 (GVBl. S. 67)

Quelle: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Kalb/Külpmann BauGB § 203 Rn. 63-75

Theoretische Grundlagen: Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Zuständigkeit im Land Brandenburg

Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung - BauGBZV)

§ 1

- (1) *Höhere Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch sind für die kreisfreien Städte das für das Bauwesen zuständige Ministerium und im Übrigen die Landkreise, soweit in den Sätzen 2 und 3 nichts anderes bestimmt ist. Das für das Bauwesen zuständige Ministerium ist höhere Verwaltungsbehörde auch für Landkreise, soweit denen durch Rechtsverordnung gemäß § 203 Absatz 1 des Baugesetzbuches die kommunale Planungshoheit übertragen wurde. Höhere Verwaltungsbehörde nach § 104 des Baugesetzbuches ist das Ministerium des Innern.*
- (2) *Die Landkreise erfüllen die Aufgaben nach Absatz 1 Satz 1 als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Sie unterliegen der Sonderaufsicht des für das Bauwesen zuständigen Ministeriums nach § 131 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in Verbindung mit § 121 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.*

HVB:

Zuständigkeit für (Stand 2025):

Landkreis

- Kreisangehörige Städte
- Kreisangehörige Ämter
- Kreisangehörige Gemeinden

Das für Bauwesen zuständige Ministerium (MIL)

- Kreisfreie Städte (Potsdam, Frankfurt/Oder, Cottbus, Brandenburg/Havel)

Das für Bauwesen zuständige Ministerium (MIL)

- Planungsbereiche gemeinsamer Flächennutzungspläne bzw. Flächennutzungspläne und Satzungen eines Planungsverbands der Zuständigkeit verschiedener höherer Verwaltungsbehörden

Enteignungsbehörde (§ 104 BauGB): Ministerium des Innern und für Kommunales

Theoretische Grundlagen: Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Genehmigungsantrag (§ 6 Abs. 1 BauGB)

„Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.“ (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Antrag notwendig für Flächennutzungspläne und genehmigungsbedürftige Bebauungspläne
(wenn kein FNP vorliegt oder ein im Parallelverfahren aufgestellter BP oder wenn der FNP noch nicht den Darstellungen des BP entspricht zur Vorweggenehmigung)



Inhalt des Antrages:

- Planzeichnung und Begründung in der Fassung zum Feststellungsbeschluss (FNP) oder zum Satzungsbeschluss (BP) (dreifache Ausführung)
- Dokumentation des korrekten Ablaufs des Beteiligungsverfahrens
- nicht berücksichtigte Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung mit Stellungnahme der Kommune

Quelle: Brügelmann/Gierke, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 10 Rn. 115, beck-online

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Genehmigungsfrist

„Über die Genehmigung ist binnen eines Monats zu entscheiden“ (§ 10 Abs. 2 Satz 2 iVm § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

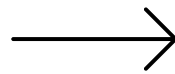
- Frist beginnt, wenn ein grundsätzlich prüffähiger Genehmigungsantrag vorliegt
- Berechnung der Frist nach §§ 187 bis 193 BGB: „Nicht mitgerechnet wird der Tag, an dem der Genehmigungsantrag bei der höheren Verwaltungsbehörde eingeht.“

Beispiel:

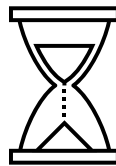
Eingang



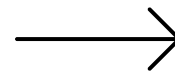
02. Mai



Fristbeginn



03. Mai



Fristende



03. Juni 00:00 Uhr (wenn
WE oder Feiertag dann
nächster Werktag)

Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 119-124

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Verlängerung der Genehmigungsfrist

„Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag ... verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten.“ (§ 10 Abs. 2 Satz 2 iVm § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

- Antrag auf Verlängerung vor Ablauf der 1-Monatsfrist bei der HVB (MIL) einzureichen:
 - Konkrete Bezeichnung des zur Genehmigung vorliegenden Bauleitplans + Kommune
 - Angabe Zeitpunkt Fristablauf
 - Angabe Zeitraum begehrteter Fristverlängerung
 - Begründung
- „Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen.“ (§ 6 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

Wichtiger Grund

- Umfang und Komplexität des zu prüfenden Bauleitplan(verfahren)s und der hiermit aufgeworfenen Fragen
- Übermäßige Belastung der höheren Verwaltungsbehörde aufgrund besonderen Arbeitsanfalls (v.a. aufgrund einer Vielzahl zeitgleich zur Genehmigung eingereichter Pläne)
- Verspätete Vorlage von Unterlagen oder sonstigen Angaben
- Erforderliche Beteiligung anderer Behörden

Kein wichtiger Grund

- Für den üblichen Arbeitsanfall nicht auskömmliche Personalausstattung
- In der Person des zuständigen Bearbeiters liegenden Gründe (z.B. Erkrankung, fehlende Erfahrung, erforderliche Einarbeitung aufgrund kürzlich erfolgter Übernahme des Aufgabenbereichs)

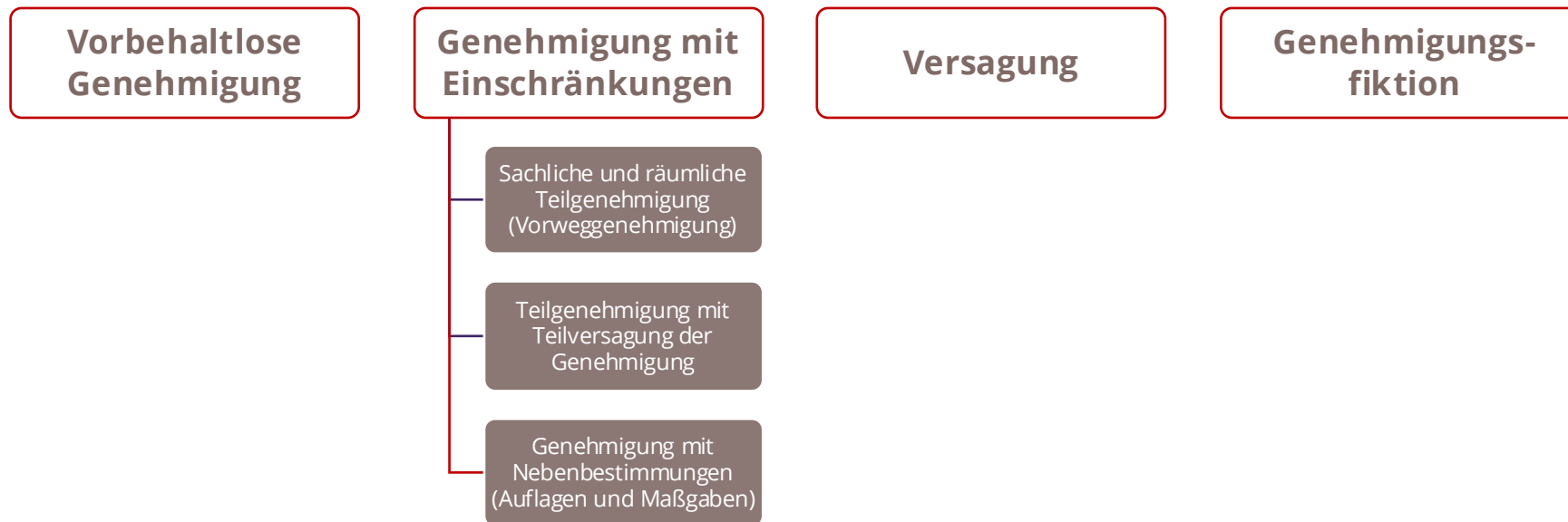
Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 125-131

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Entscheidung über den Genehmigungsantrag

(Entscheidung über) Genehmigung trägt einen Doppelcharakter:

- Entscheidung über den Antrag ist für die Gemeinde ein Verwaltungsakt
- Akt der Mitwirkung der HVB → Wirksamkeitsvoraussetzung für den BP als Rechtsnorm

Arten der Entscheidung:



Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 188 und 137-139, beck-online

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Entscheidung über den Genehmigungsantrag

I. **Vorbehaltlose Genehmigung** (und Inkrafttreten des BP nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB)

II. **Versagung**

- Anhörung der Gemeinde vor der Versagung erforderlich

III. **Genehmigung mit Einschränkungen**

a) *Sachliche und räumliche Teilgenehmigung (Vorweggenehmigung)*

- Voraussetzung: sachliche und räumliche Abtrennbarkeit eines Teils des BP
- ein Teil genehmigungsreif → Inkraftsetzung durch die Gemeinde möglich
- der andere Teil grundsätzlich genehmigungsfähig und eine Änderung hat keine Auswirkungen auf den genehmigungsreifen Teil

Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 137-139, 150-154

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Entscheidung über den Genehmigungsantrag

b) Teilgenehmigung mit Teilversagung der Genehmigung

- Voraussetzung: sachliche und räumliche Abtrennbarkeit eines Teils des BP
- der genehmigte Teil muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten
- Abschließende Entscheidung der Genehmigungsbehörde über den gesamten BP
- Gemeinde beschreitet den Rechtsweg oder stellt das Planverfahren ein oder leitet es neu ein

c) Genehmigung mit Nebenbestimmungen (Auflagen und Maßgaben)

- § 36 VwVfG Rechtsgrundlage für Auflagen und andere Nebenbestimmungen
- Auflagen: selbständig durchsetzbare Nebenbestimmungen (z.B. Behebung redaktioneller Mängel)
- Maßgaben: können sich auf den Planinhalt beziehen (ohne Eingriff in die Planungshoheit)
förmlicher Beitrittsbeschluss der Gemeinde und erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich
- Inkraftsetzung des BP erst nach Umsetzung und Abarbeitung der Auflagen und Maßgaben

Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 140-149, 155-185

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Genehmigungsfiktion

„Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.“ (§ 10 Abs. 2 Satz 2 iVm § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)

- gleiche Rechtswirkung wie eine ausdrücklich erteilte Genehmigung
- steht der Zulässigkeit einer Normenkontrollklage durch die Genehmigungsbehörde nicht entgegen

Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 140-149, 186-187

Genehmigungsverfahren der HVB nach dem BauGB – Entscheidung über den Genehmigungsantrag

Rücknahme und Widerruf:

- § 48 VwVfG Zurücknahme einer rechtswidrigen Genehmigung ab dem Inkrafttreten des BP nicht möglich
- Normenkontrollklage der HVB zur Überprüfung des BP
- kein Widerruf einer rechtmäßig erteilten Genehmigung

Genehmigungsbescheid; Rückgabe der geprüften Unterlagen:

- Übergabe des Bescheides vor Ablauf der Genehmigungsfrist an die Gemeinde zusammen mit der Urschrift des BP und der Begründung (Genehmigungsvermerke auf beiden Dokumenten)
- Der Genehmigungsbehörde ist das Inkrafttreten von der Gemeinde mitzuteilen
- Das Original ist entsprechend der Archivordnung des Landes Brandenburg zu verwahren

Quelle: Brügelmann/Lenz/Schmidt-Eichstaedt, 136. EL Oktober 2025, BauGB § 6 Rn. 200-203, 207-217, 193-198

Weitere Aufgaben: Entscheidung über Entschädigung bei Nichteinigung

§ 18 Abs. 2 BauGB – Entschädigung bei Veränderungssperre

§ 28 Abs. 6 BauGB – Verfahren und Entschädigung (Vorkaufsrecht)

§ 43 Abs. 2 BauGB – Entschädigung und Verfahren

§ 126 Abs. 2 BauGB – Pflichten des Eigentümers (Erschließung)

§ 185 Abs. 2 BauGB - Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

} Betreffende Normen

- Die HVB wird im Entschädigungsrecht **nicht automatisch**, sondern **punktuell und subsidiär** tätig bei keiner Entscheidungsfindung der Gemeinde oder keinem Einvernehmen der Parteien
- Ersetzen der kommunalen Entscheidungsfindung
- Funktionen z. B.:
 - Prüfung von Anspruch dem Grunde nach
 - Entscheidung über Höhe und Fälligkeit der Entschädigung
 - Ggf. Verpflichtung der Gemeinde zur Zahlung

Sonstige Aufgaben nach dem BauGB

- (§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde)
- § 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder
- (§ 104 Enteignungsbehörde)
- § 126 Pflichten des Eigentümers
- § 138 Auskunftspflicht
- § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- § 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen
- § 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme
- § 198 Oberer Gutachterausschuss

Sonstige Aufgaben nach dem BauGB

- § 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung
- § 209 Vorarbeiten auf Grundstücken
- § 245f Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung
- § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte
- § 246b Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie
- § 246c Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung

Sonderaufsicht des MIL gemäß BauGBZV

Brandenburg: Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Baugesetzbuch (Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung - BauGBZV)

§ 1

(2) Die Landkreise erfüllen die Aufgaben nach Absatz 1 Satz 1 als Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Sie unterliegen der Sonderaufsicht des für das Bauwesen zuständigen Ministeriums nach § 131 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in Verbindung mit § 121 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg.

- Aufsicht über die **Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns** der beaufsichtigten Stelle und **Zweckmäßigkeitsüberprüfung**
- Aufgaben und Pflichten ergeben sich aus **Leitlinien der Landesregierung zur Ausübung der Fach-, Sonder- und Rechtsaufsicht**, u.a.:

Rundschreiben

Geschäfts-
prüfungen

Planungsamts-
leitungstagungen

Regelmäßiger
Austausch

Abfragen

2. Erfahrungsbericht höhere Verwaltungsbehörde

Inhalt

- Kurzvorstellung
- Aufgaben/ Einordnung
- Prüfinhalte
- Herausforderungen
- Praxisbericht/ Praxisbeispiele
- Zukunftsgedanken für eine Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren/ Austausch

→ Kurzvorstellung

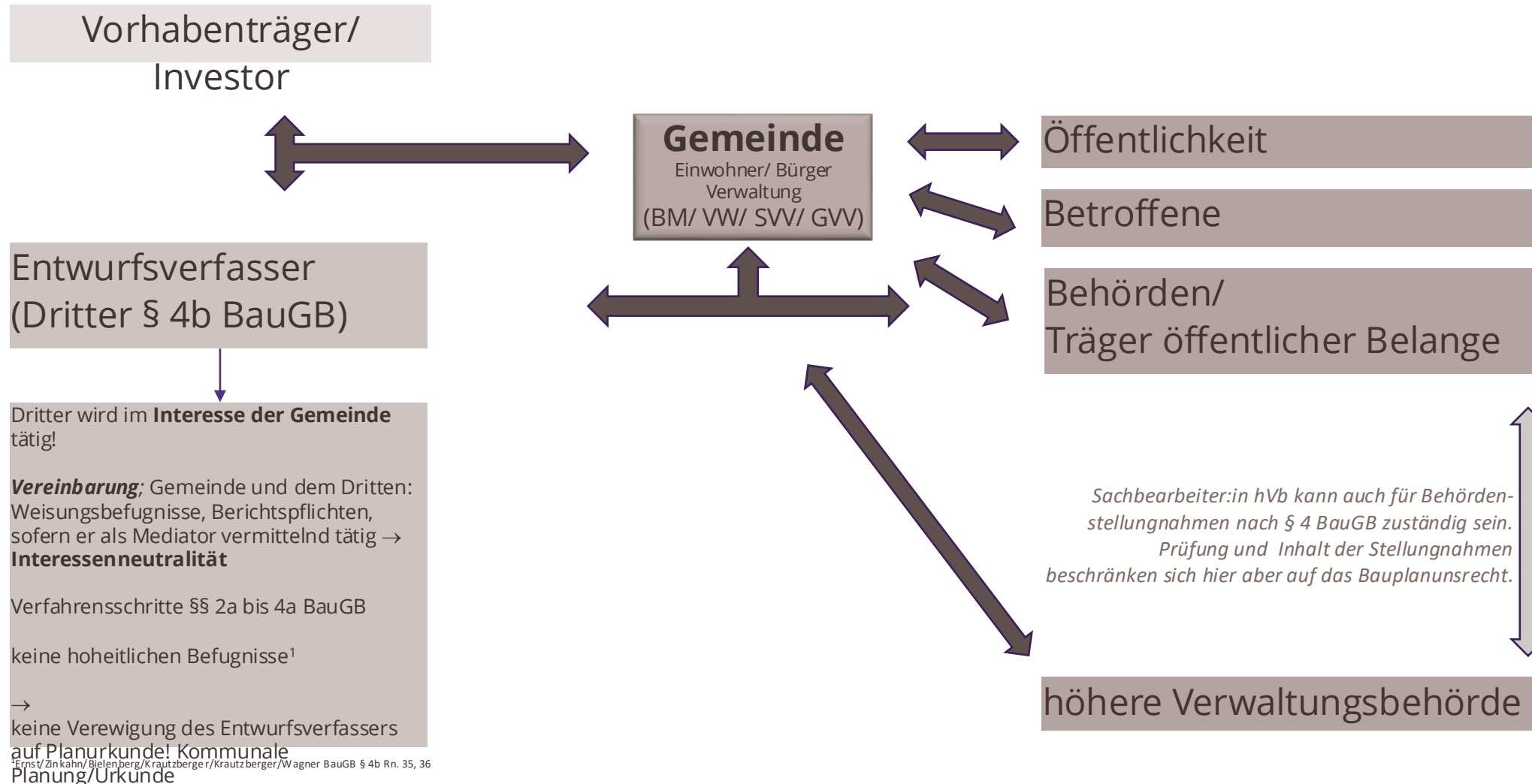
Erfahrungen aus der Praxis

Aufgaben (Plangenehmigungsverfahren)

- präventive Rechtskontrolle genehmigungspflichtiger Bauleitplanungen (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 BauGB)
 - ordnungsgemäße Zustandekommen nach dem BauGB, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften (§ 6 BauGB, BauGB, BauNVO, PlanZV, PlanunterlagenVV, BNatSchG, WHG, etc.)
 - kein Widerspruch zu sonstigen Rechtsvorschriften (§ 6 Abs. 2 BauGB)
 - Sicherstellung „Harmonie“ mit den Fachplanungen (§ 7 BauGB)
 - hVb prüft Einhaltung der Vorschriften, auch derer, deren Verletzung sich nach den §§ 214, 215, 216 BauGB auf die Rechtswirksamkeit einer Satzung nicht auswirkt (§ 216 BauGB)
 - Genehmigungsvorbehalt gehört im System der Kommunalaufsicht zur *Sonderaufsicht*, die – im Rahmen ihrer Zuständigkeit – die allgemeine Kommunalaufsicht verdrängt¹⁾
 - *in Bbg keine VO über Anzeigepflicht gem. 246 (1a) BauGB, Prüfschritt entfällt für die hVb*
- Beratungen, Fortbildungen!

¹ so auch Gierke in Kohlhammer-Komm., BauGB, § 6 Rn. 49 ff.; Jaeger in BeckOK BauGB, § 6 Rn. 5; W. Schrödter in Schrödter, § 6 Rn. 4), Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger BauGB § 6 Rn. 20

Beteiligte eines BLP-Verfahrens – Einordnung höhere Verwaltungsbehörde



Prüfinhalte – kurz zusammengefasst

formell

- Verfahrensschritte nach BauGB
 - (Aufstellungsbeschluss, § 2 BauGB)
 - **Beteiligungsverfahren** (§ 3, § 4, § 4a BauGB)
 - interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB
(Bekanntmachungsform, Nachweisführung)
 - **Abwägung** (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB)
 - **Planunterlagen** nach BauGB
 - **Beschluss** über Feststellung Plan/Satzung (§ 10 BauGB)
Beschlussprotokoll!
 - (Bekanntmachungsanordnung (BekanntmV))
 - Bekanntmachung Genehmigung etc. (§§ 6, 6a 10, 10a BauGB)

- **Kein Feststecken in der Planreife!**
(ggf. Einschaltung Kommunalaufsicht)

materiell

- **Normenklarheit/ Bestimmtheit** - GG- Ermächtigungslage
zeichnerischer Festsetzungen/ Textfestsetzungen/
- Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 7 BauGB, Gegenstromprinzip)

- Inhalt
 - **Plankarte**
 - **Begründung**
2a BauGB, § 5 Abs. 5 BauGB, § 9 Abs. 8 BauGB)
mit Umweltbericht
(§ 2 Abs. 3 BauGB, 2a S. 1 Nr. 2, Anlagen zum BauGB)
 - **Behandlung/ Einstellen berührter Belange/
Abwägung**
(§ 1 Abs. 7 BauGB, § 2 Abs. 3 BauGB)
 - **Konfliktbewältigung/ Kompromissfindung**
 - Trennungsgrundsatz/ Rücksichtnahme
 - Inhalt Planunterlagen identisch
 - Verhinderungsplanung?
 - Gefälligkeitsplanung?

keine Prüfinhalte

- **Planungsermessen** (Planungsbefugnis § 1 Abs. 1 BauGB, (Erforderlichkeit: § 1 Abs. 3 BauGB)
- **Entschließungsermessen** – **ob** und **wann**, Prüfung Zweckmäßigkeit durch Gemeinde
→ bis auf FNP-Erstaufstellung, bei Vorliegen einer Planungspflicht (städtebauliche Gründe, städtebaulicher Handlungsbedarf), Vorliegen bewältigungsbedürftiger Spannungen)
- **Auswahlermessen** – **wo** (bis auf FNP Erstaufstellung, GB durch § 5 Abs. 1 BauGB vorgegeben) und **wie** (Inhalt und Detaillierungsgrad von Darstellungen/ Festsetzungen), Planform und Verfahrensart, aber

Vorliegen der Voraussetzungsmerkmale für gewähltes Verfahren müssen vorliegen (zB §§ 13, 13a BauGB); anderweitige Planungsmöglichkeiten (**Alternativenprüfung**) geprüft worden sein (vgl. § 6a, § 10a BauGB); Planerfordernis muss gegeben sein (keine offensichtliche unüberwindbare Hindernisse)

was „häufiger“ auffällt ...

→ **Vermeidungshilfen:** Seminare zB der Privatakademie für Verwaltungsbildung, des Instituts für Wohnungswesen und Städtebau, des Bundesverbands für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.

etc.
Verfahren

- fehlende Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB
- Fehler in der Bekanntmachung § 3 Abs. 2 BauGB
 - Arten umweltbezogener Informationen vs. umweltbezogener Stellungnahmen
Gegenüberstellung der Formulierungen in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB („nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“) und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB („umweltbezogene Informationen“), zeigt, dass eine Bekanntgabe der eingegangenen Stellungnahmen gerade nicht ausreicht.
- Nachweis Durchführung § 3 Abs. 2 BauGB
- Interneteinstellung, zentrales Internetportal des Landes
- Belange nicht ermittelt, bewertet, eingestellt
- Abwägungsfehler
- Beschlussvorlagen vs. Beschlussprotokoll
- dem Beschluss über den FNP/die Satzung vorangestelltes Zielabweichungsverfahren (selten!)
- fehlender Entscheid zu voranzustellendes naturschutzrechtliches Ausgliederungs- bzw. Zustimmungsverfahren
- fehlende Ausnahmegenehmigung (zB bei Planungen in Überschwemmungsgebieten, auf Forstflächen)

was „häufiger“ auffällt...

Plankarte

- fehlende Planeinheit, bes. Anforderungen vBP
- zeichnerische Festsetzungen/Textfestsetzung (Bestimmtheit, Normenklarheit, Ermächtigungslage für Darstellungen/Festsetzungen – BauGB, BbgBO, (PlanZV))
- Geltungsbereich
- Anstoßfunktion
- Maßstab/Katastervermerk
- Quellenangabe/Urheberrechte
- Ausfertigung
- Vermerke (Reihenfolge, Überfrachtung)
- Rechtsgrundlagen
- fehlende Darstellung Ausgleichsflächen zu separat festgesetzten SPE-Maßnahmenflächen

Begründung - fehlene Angaben zu ...

- Ziele, Zwecke, Auswirkungen der Planung
- städtebauliche Konzeption zu den geplanten Darstellungen/Festsetzungen
- Grundsätze/Belange
§ 1 Abs. 5 BauGB, § 1 Abs. 6 BauGB, Bodenschutzklausel, Vorrang Innenentwicklung, Begründung Umwandlung LW-, W-Flächen, Eingriffsregelung, Klimaschutz
- tragendes Gerüst der Abwägung

Umweltbericht

- gänzlichliches Fehlen = formell-materieller Verfahrensfehler
- unvollständig (Fehlen nur unwesentlicher Bestandteile kann unbeachtlich sein, ist jedoch zu bemängeln)
- Beachtung Erfordernis des Planens in eine Befreiungs-, Genehmigung-, Ausnahmelage etc.
- Hochwasserschutz

Abwägungsgebot (Erfassen, Bewerten, Einstellen, Abwägen)

Abwägungsvorgang

- häufigsten Abwägungsfehler entstehen beim Abwägungsvorgang

Verstoß gegen das rechtsstaatlich fundierte Gebot gerechter Abwägung bei:

- Abwägungsausfall
- Abwägungsdefizit
- Abwägungsfehleinschätzung
- Abwägungsdisproportionalität

- Abwägungsverbot
Übergeordnete Raumordnung oder des Fachrechts
z. B. Ziele der Raumordnung (Zielabweichungsverfahren)
Vorrang privilegierter Planung - § 38 S. 1 BauGB
Naturschutzrecht
Denkmalschutzrecht
- subjektive Abwägungssperre
- Abwägungsinkongruenz

Abwägungsergebnis

- Plangeber kommt Entscheidungsspielraum zu
- Einstellen in Planunterlagen! Nachvollziehbarkeit für Anwender und Gerichte!

Beachte!

Behandlung/Einstellen aller wesentlichen Informationen aus den Stellungnahmen
(keine allgemeine Kenntnisnahme)

grundlegende Entscheidung BVerG v. 12.12.1969 (4 C 105/66) bezogen auf
Abwägungsvorgang! und Abwägungsergebnis beachten

Ausgleich zwischen den betroffenen öffentlichen und privaten Belangen muss im
Ergebnis dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen¹

materiell rechtliche Abwägungsfehler sind Ewigkeitsfehler und werden auch nicht durch
Zeitablauf unbeachtlich

¹ Beckmann BauR 2016, 1417

Fehler passieren, wir lernen aus Ihnen ...

Beteiligungsverfahren

- Plangeber ist auf aussagekräftige Stellungnahmen der Beteiligten, bezogen auf die jeweilige Bauleitplanung, angewiesen
- Zuständigkeiten beachten

Empfehlungen

- Checkliste für Verfahrensakte
- Checkliste für Grundsätze der BLP und Ermittlung Belange
- Überprüfung Stellungnahmen, → Einstellung → Abwägung → Begründung (mit ges. UB)
- hoheitliche Befugnisse nicht auf Dritten übertragen
- Vorhabenträger-Gemeinden-Behörden-Beteiligte agieren nicht gegeneinander, sondern miteinander (Wunschvorstellung?)
- **Literaturempfehlung: Die Abwägung in der Bauleitplanung: Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven,** Gebundene Ausgabe – 28. November 2018 von Hans-Georg Gierke (Autor), Gerd Schmidt-Eichstaedt (Autor)
- prüfen, prüfen, prüfen

Herausforderungen

- deutlich verkürzte Genehmigungsfrist seit Juli 2023
- hVb-Aufgaben meist nicht die alleinigen Aufgaben der Sachbearbeiter:innen (darüber hinaus: baupl. SN, Behörden-SN, Sprechzeiten, zeitgleich laufende Plangenehmigungsverfahren, Prüfunterbrechungen)
- unterschiedlicher Zeit- und Arbeitsaufwand je Genehmigungsverfahren, keine Pauschalisierung des zeitlichen Aufwands möglich (FNP, Bebauungsplan, Änderungs-, Ergänzungsverfahren, vereinfachte Verfahren, beschleunigte Verfahren)
- erste Vollständigkeitsprüfung, Eingangsbestätigung, Prüfung formelle Rechtmäßigkeit (ggf. neue Nachforderungen), Prüfung materielle Rechtmäßigkeit – ggf. Klärungsbedarf, Anhörung bei Versagung, Erstellen Bescheid → **in einem Monat!**
- Zeitpunkt der Feststellung von Fehlunterlagen, Bedeutung fürs Verfahren, Zeitpunkt Nachlieferung, Einordnung Zeitpunkt Fristbeginn
- Einordnung des Verfahrens, Ausbleiben wesentlicher Stellungnahmen, „überfrachtete“ Planunterlagen bzw. nicht eindeutige Stellungnahmen

seit 2023 häufige Gesetzesänderungen mit Einfluss auf die Bauleitplanung

- Fortbildungen! - dran bleiben -

Beispiele

es gibt einen Flächennutzungsplan mehrerer Gemeinden eines ehemaligen Amtsgebietes

Plan:
sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan für Anlagen zur Nutzung von Windenergie

mit Ausschlusswirkung

Geltungsbereich betrachtet nur eine Teilfläche der heutigen Gemeinde (und des Gebiets des wirksamen Amts-FNP)

Planung enthält keine Aussagen, inwiefern es mit dem sr T-FNP zu Überplanungen anderer, ursprünglicher städtebaulicher Entwicklungsgedanken kommt und ob die Darstellungen (k)einen Widerspruch erzeugen

Flurkarte, statt wirksamen FNP (oder DTK) als Planunterlage – ungünstig! -Überfrachtung-, keine raumbezogenen Angaben

Geltungsbereich nicht bestimmt dargestellt

2 SO-Flächen ..., größere! SO-Fläche ebenso Bereich einer tierökologischen Abstandsfläche für Seeadler (TAK) ohne nähere Erklärung

Maßstabsebene Flächennutzungsplan betrachten und auf die damit ggf. einhergehende Ungenauigkeit eingehen

welche Flächendifferenzen können bestehen und müssen später wie einer Auslegung zugeführt werden

Im konkreten Fall stellte es sich wie folgt dar:

- versuchte Herleitung Ermächtigungslage für eine Rotor- außerhalb-Betrachtung auf Flächennutzungsplanebene über WindBG
- im Land Brandenburg die Regionalen Planungsgemeinschaften gemäß dem Gesetz zur Festlegung regionaler Teilflächenziele zuständig → nur diese Planungsträger können auf der EG des WindBG einen Beschluss fassen, dass die Rotorblätter nicht innerhalb der ausgewiesenen Fläche liegen müssen und dies auch nur wenn der Plan bis zum 1. Februar 2024 wirksam geworden ist
- zwischen der Bedeutung und Auslegung der Windenergiegebietsgrenzen auf regionalplanerischer Ebene und für Sondergebietsgrenzen innerhalb der Bauleitplanung ist zu unterscheiden
- Vermeidung späterer Missverständnisse und Auslegungsfehler
- Grundsätzlich: Rotor innerhalb Baugebiet

fachliche Information iRd Beteiligung nach § 4 BauGB:

Überlagerung GB FNP mit GB Bewilligungsfeld nach Bergbaurecht

Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes berechtigt

Bewilligung für Zeitraum von 50 Jahren erteilt, mit der Option der Verlängerung gemäß § 16 Abs. 5 des BBergG

Im konkreten Fall:
keine Beteiligung Inhaberin (Art. 14 GG)

d. f.:
Belang ermittelt, jedoch nicht eingestellt, bewertet und abgewogen

keine Konfliktbewältigung, keine Kompromissfindung erkennbar

Zukunftsgedanken

Arbeitsgruppe hVb (Treff max. 1x jährlich und/oder nach aktuellen Gesetzesänderungen, die die Aufgaben der hVb berühren)

einheitlicher Verfahrensprüfbogen, den die Gemeinden ausgefüllt mit dem Antrag auf Genehmigung einreichen
(siehe Beispiel Hessen:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2024-11/pruefungsschema_genehmigung_1124.pdf)

einheitliche Prüflisten/Prüfberichte bei den Landkreisen (für das Land Brandenburg, zB wie beim LK BAR/ LK UM - in Abstimmung mit dem Ref. 23-MIL und der Arbeitsgruppe hVb))

Gemeinden unterstützen sich durch eigene Checklisten und überprüfen damit auch das Tun Dritter
(Beispiel Checkliste Prüfung betroffener Belange – aus: Die Abwägung in der Bauleitplanung: Gestaltungsspielräume - Grenzen – Direktiven, Gebundene Ausgabe – 28. November 2018 von Hans-Georg Gierke (Autor), Gerd Schmidt-Eichstaedt (Autor)

Auszug Prüfbericht LK Bar, LK UM

Landkreis Uckermark
Bauordnungsamt, Rechtliche Bauaufsicht, höhere Verwaltungsbehörde

PRÜFBERICHT ZUR GENEHMIGUNG VON BAULEITPLÄNEN

Antrag vorhanden:	
Amt:	
Kommune:	
Bauleitplan:	
Bezeichnung Plan:	
Flächennutzungsplan vorhanden:	
Genehmigungspflichtig:	
Rechtgrundlage Genehmigungspflicht:	
Prüfzeitraum:	
Bearbeiter:	
Aktenzeichen:	
Antragsdatum:	
Eingangsdatum:	
Eingangsbestätigung:	
Fehlunterlagen:	
Nachforderungen:	
Antragsunterlagen vollständig:	
Fristverlängerung Genehmigungsfrist (Bedarf Zustimmung MIL Ref. 23):	
Fristverlängerung bestätigt:	
Gemeinde über Fristverlängerung informiert:	
Genehmigungsfrist:	
Verfahrensvollmacht:	
§ 4b BauGB	
1 FORMELLE RECHTMÄßIGKEIT	
1.1 VERFAHREN	
1.1.1 HAUPTSATZUNG (Register: ...)	
Hauptsatzung vorhanden:	
Art der Bekanntmachung:	
Inhalt der Bekanntmachung:	
Oberster Verwaltungsbeamter:	
Datum Inkrafttreten:	
für das Verfahren geltende Fassungen:	
1.1.2 AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS (Register: ...)	
bei vBP	
Antrag auf Einleitung vorhanden:	

Seite 1 von 12

Vorhaben- und Erschließungsplan/ Projektplan:	
Datum Beschlussfassung:	
Beschluss-Nr.:	
zuständiges Organ:	
Beschlussfähigkeit:	
(gem. § 38 Abs. 1 BbgKVerf)	
Abstimmungsergebnis:	
(gem. § 39 Abs. 2 S. 1 BbgKVerf)	
Ja/ nein/ Enthaltungen	
Mitwirkungsverbot beachtet:	
(§ 22 BbgKVerf)	
Bekanntmachungsform:	
Bekannt gemacht im Amtsblatt-Nr.:	
Datum:	
Gegenstand der Planung erkennbar:	
(Ziel/ Zweck, ggf. Auswirkungen)	
Geltungsbereich erkennbar:	

1.1.3 LANDESPLANERISCHE STELLUNGNAHME

Anpassung an übergeordnete Planungen: (LEP, Regionalplan u. a.)

Raumordnung/GL; Regionale Planungsgemeinschaft: (Register: ...)

Beteiligung vorhanden:	
Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages	
Stellungnahme zur Zielanfrage:	
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:	
Datum:	
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:	
Datum:	
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	
(M) § 4 Abs. 2 BauGB:	
Ergebnis:	

1.1.4 FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG (VORENTWURF **STAND VOM: ...**)

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB (Register: ...)

Durchführung vorhanden:	
Form der Unterrichtung:	
ortsübliche Bekanntmachung:	
Bekanntmachungsform:	
Datum:	
Zeitraum Veröffentlichung:	
(alt. Datum Informationsveranstaltung)	

Seite 2 von 12

Nachweis über Durchführung:	
(alt. Protokoll Informationsveranstaltung)	
Ergebnis	
(Einwände/ fachliche Informationen/ rechtserhebliche Hinweise/ Bedenken/ Forderungen/ Kompromissvorschläge/ sonstiges)	
Öffentlichkeit 1:	
Stellungnahme vom:	
Inhalt:	
Behandlung:	
Öffentlichkeit 2:	
Stellungnahme vom:	
Inhalt:	
Behandlung:	

frühzeitige Behörden - und TÖB Beteiligung, § 4 Abs. 1 BauGB (Register: ...)

Stand Planunterlagen: ...	
Durchführung vorhanden:	
Datum Anschreiben:	
Zeitraum der Beteiligung:	

Ergebnis	
(Einwände/ fachliche Informationen/ rechtserhebliche Hinweise/ Bedenken/ Forderungen/ Kompromissvorschläge/ sonstiges)	
Behörde/ TÖB:	
Stellungnahme vom:	
Inhalt:	
Behandlung:	
Behörde/ TÖB:	
Stellungnahme vom:	
Inhalt:	
Behandlung:	

Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB (Register: ...)

interkommunales Abstimmungsgebot	
Durchführung vorhanden:	
Anschreiben vom:	
Zeitraum der Beteiligung:	
beteiligte Gemeinden:	
(betroffene Gemeinden berücksichtigt?)	

Seite 3 von 12

Auszug Prüfbericht LK Bar, LK UM

GRUNDSÄTZE	
Erforderlichkeit gegeben:	
Anpassungsgebot:	
Planung an Ziele der RO angepasst:	
Zielabweichung zulässig:	
Grundsätze der Raumordnung:	
§ 7 BauGB	
allgemeine Grundsätze, § 1 Abs. 5 BauGB:	
Belange § 1 Abs. 6:	
Grund und Boden:	
Vorrang Innenentwicklung:	
Eingriffsregelung:	
Natura 2000 - SN EU Kommission <u>erf.</u> :	
Klima:	
Entwicklungsgebot:	
dringende städtebauliche Gründe bei Aufstellung vor FNP benannt:	
Konfliktbewältigung:	
Kompromissfindung:	
Vollzugsfähigkeit gegeben:	
Befreiungs-, Genehmigungs-, Ausnahme-, Erlaubnislage, <u>erf.</u> Zustimmungen etc.	
Gefälligkeitsplanung ausgeschlossen:	
Verhinderungsplanung ausgeschlossen:	
nichtstädtebauliche Ziele ausgeschlossen:	
Rücksichtnahme:	
Trennungsgrundsatz:	
Landschaftsplan (FNP)	
INHALT	
Inhalt gemäß § 5 BauGB, § 9 BauGB	
Normenklarheit:	
Bestimmtheit:	
Beachtung BauNVO.	
Beachtung PlanZV.	
vBP	
Leserlichkeit und Verständnis der Planung	
Planunterlagen inhaltlich ohne Widerspruch	
ABWÄGUNG § 1 ABS. 7 BAUGB, § 2 ABS. 3 BAUGB	
Belange ermittelt	

Seite 10 von 12

Belange behandelt	
Belange abgewogen	
Belange/ Abwägungsergebnis eingestellt	
Abwägungsverbot betroffen	
Abwägungsausfall betroffen	
Abwägungsdefizit betroffen	
Abwägungsfehlgewichtung betroffen	
Abwägungsdisproportionalität betroffen	
subjektive Abwägungssperre betroffen	
Abwägungsinkongruenz betroffen	
Ergebnis der Prüfung von den Stellungnahmen der Öffentlichkeit mitgeteilt:	
3 ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNIS	
3.1 ERGEBNIS FORMELLE PRÜFUNG	
3.2 ERGEBNIS MATERIELLE PRÜFUNG	
3.3 BESONDERHEITEN DES VERFAHRENS	
4 GENEHMIGUNG (Register: ...)	
Genehmigung	
sachliche und räumliche Teilgenehmigung:	
Teilgenehmigung mit Teilversagung:	
Genehmigung mit Nebenbestimmungen:	
Maßgaben	
Aufgaben	
Versagung	
Anhörung vor Versagung:	
Antragrücknahme	
5 ABSCHLUSS VERFAHREN (Register: ...)	
Erfüllung Nebenbestimmungen:	
erneute Beteiligung (§ 4a BauGB):	
Maßnahmenbeitritt (erneuter. Satzungsbeschluss):	

Seite 11 von 12

Planunterlagen Satzung-/ Feststellungsfassung (<u>beglaub.</u> Kopie)	
Bekanntmachungsanordnung:	
Bekanntmachung Genehmigung: (§ 6 Abs. 5 BauGB, § 10 Abs. 3 BauGB)	
Einstellung ins Internet erfolgt:	
Einstellung ins zentrale Internetportal:	
Prenzlau, Datum	Bearbeiter
6 ARCHIVIERUNG	
archiviert am:	
Archiv:	
Archivnummer:	
Prenzlau, Datum	Bearbeiter

Seite 12 von 12

ENDE

Danke, für Ihre Aufmerksamkeit! Dank an ...

- Ref. 23 des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung, insbesondere Herrn Finkeldei, Frau Ha´rnisch, Frau Gosemann, Frau Jeschke
- Amtsleiter Bauordnungsamt LK UM René Harder
- hVb Landkreis Barnim: Sb hVb Laura Thimm und SGL/hVb Michael Dieke

Digitalisierung in der Bauleitplanung

XPlanung – Anforderungen und praktische
Umsetzung

Zur Person

Robin Mende

Dezernat 31 | Raumbeobachtung und Stadtmonitoring

Landesamt für Bauen und Verkehr

Tel.: 03342/4266-3101

E-Mail: Robin.Mende@LBV.Brandenburg.de



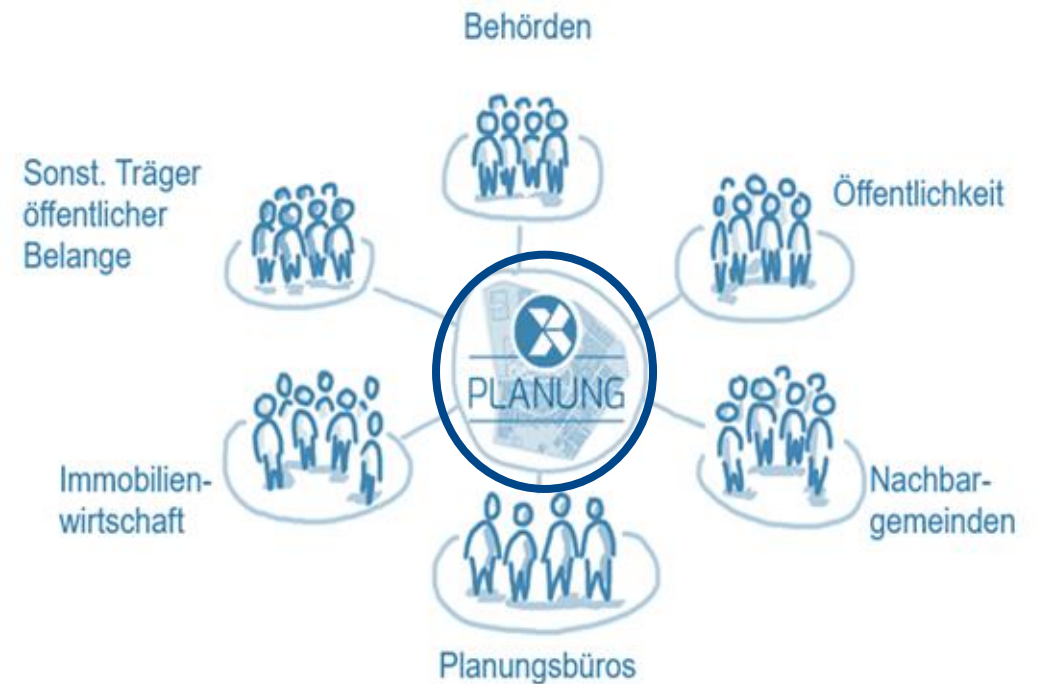
Quelle Abbildung: © LBV

Aufgabengebiete:

- Planungsinformationssystem (PLIS)
- Zentrale Ansprechperson zum Standard XPlanung im Land Brandenburg

Was ist XPlanung?

- national verbindliche **Norm für die softwareneutrale Abbildung von** bestimmten **räumlichen Planwerken**
- die Norm soll die Kommunikation zwischen unterschiedlichen Softwaresystemen und -anwendungen in einem **standardisierten, maschinenlesbaren und herstellerunabhängigen Datenformat** gewährleisten
- dadurch **verlustfreier Datenaustausch** zwischen den Planungsakteuren möglich



Quelle Abbildung: XLeitstelle Hamburg

Was ist XPlanung?

Der Standard Xplanung beschreibt dafür:

- das **Datenmodell**
- legt als Austauschformat GML (genauer **XPlanGML**) fest
- stellt **Schema-Definitionen** zur korrekten Abbildung des Modells bereit (sogenannte XSD)
- definiert zusätzliche sog. **Konformitätsbedingungen**

Für welche Planungsinstrumente gilt der Standard?

Das Datenmodell unterstützt in der Version 6.1 die Abbildung folgende Typen raumbezogener Pläne:

- des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts d. h. **Flächennutzungspläne, Bebauungspläne** und **städtebauliche Satzungen** gemäß Baugesetzbuch
- der Raumordnung, d. h. **Landesweite Raumordnungspläne, Regionalpläne, Regionale Flächennutzungspläne, Raumordnungspläne für die ausschließliche Wirtschaftszone** gemäß Raumordnungsgesetz und den entsprechenden Landesgesetzen
- Kerninhalte der **Landschaftsplanung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz und den entsprechenden Landesgesetzen

Grundlage: Beschluss des IT-Planungsrat am 05.10.2017

- IT-Planungsrat beschließt die verbindliche Anwendung der Standards XBau und XPlanung für den Bedarf „Austauschstandards im Bau- und Planungsbereich“
- „Für **IT-Verfahren**, die dem Datenaustausch im Gegenstandsbereich der genannten Bedarfsbeschreibung dienen, werden folgende Fristen für die Konformität festgelegt:
 - **mit Beschlussfassung** - für IT-Verfahren, die neu implementiert oder in wesentlichem Umfang überarbeitet werden
 - **maximal fünf Jahre nach Beschlussfassung** für andere IT-Verfahren“
- aus Bedarfsbeschreibung ergibt sich die Pflicht zur Einführung und Nutzung von XPlanung bei:
 - **Erstellung** und **Speicherung** von teil- oder vollvektoriellen Plänen
 - **Austausch** und **Bereitstellung** von teil- oder vollvektoriellen Planinformationen

Anforderungen

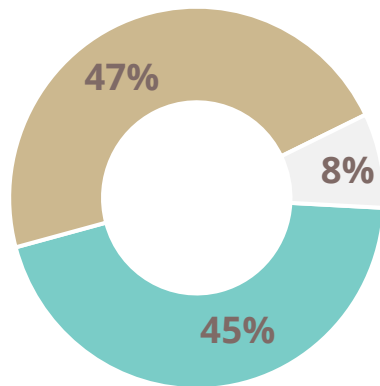
Behörden des Landes, die Gemeinden und Ämter haben zu gewährleisten, dass bei der Entwicklung neuer Software oder bei der Anpassung bestehender Softwarelösungen die Standards integriert werden sowie bei der Vergabe von Planungsdienstleistungen die Nutzung der Standards verbindlicher Vertragsbestandteil ist.





Softwareentwickler und IT-Dienstleister haben sicherzustellen, dass mit ihrer Software, z. B. durch die Bereitstellung von Schnittstellen, die Verarbeitung und der Austausch gemäß des XPlanung Standards möglich ist.

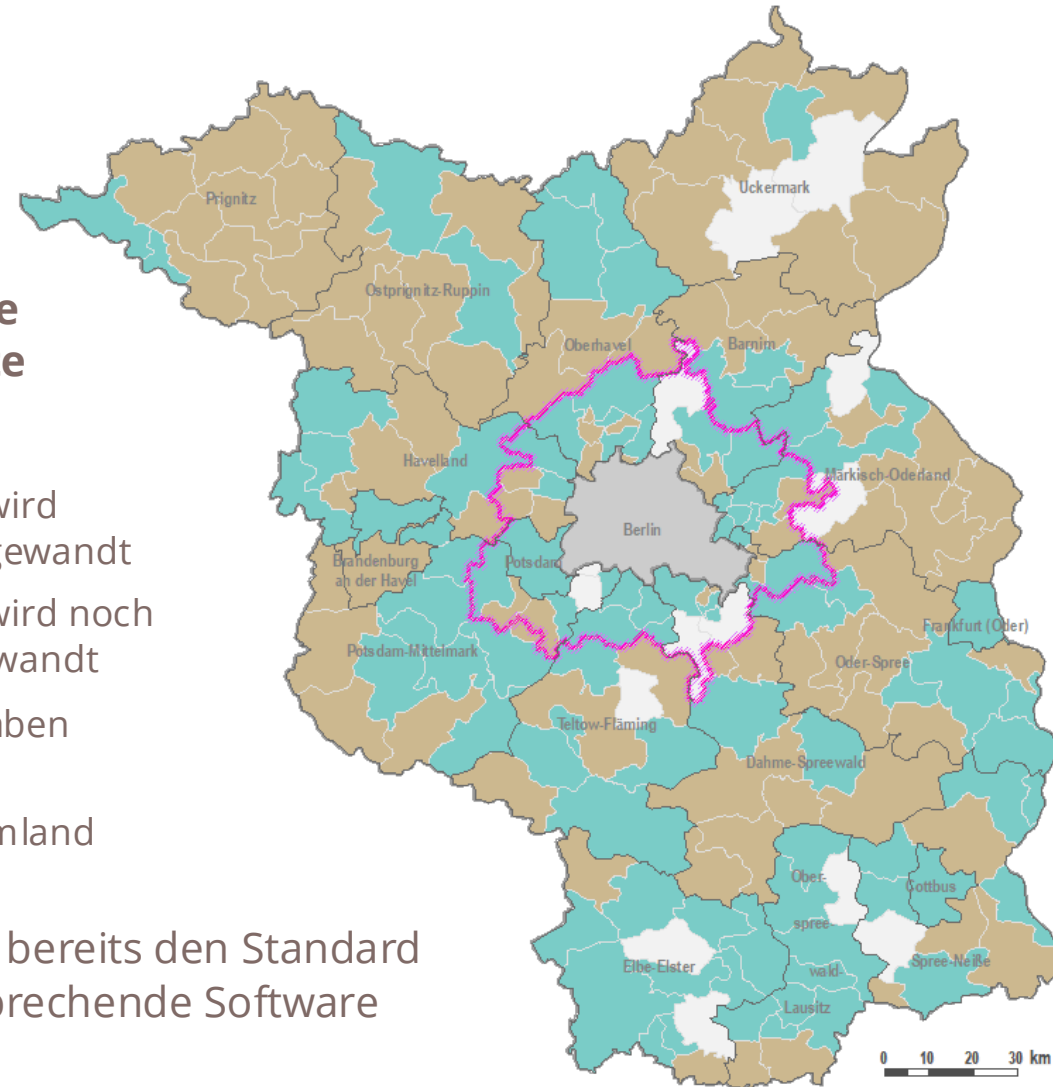
Ingenieur- und Planungsbüros haben für als Voraussetzung für die Bearbeitung von Aufträgen der öffentlichen Hand die personellen und technischen Rahmenbedingungen für die Anwendung der Standards u.a. durch Schulung der Mitarbeiter*innen zu schaffen.

Prozentuale und Regionale Verteilung der Anwendung des Standards XPlanung

Ämter sowie amtsfreie Gemeinden und Städte



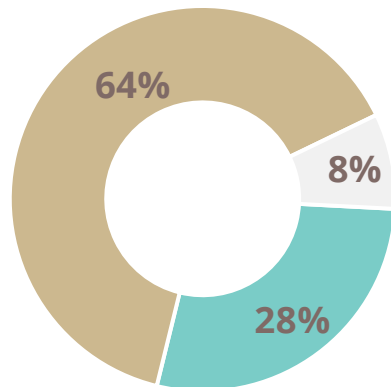
-  XPlanung wird bereits angewandt
-  XPlanung wird noch nicht angewandt
-  Keine Angaben
-  Berliner Umland







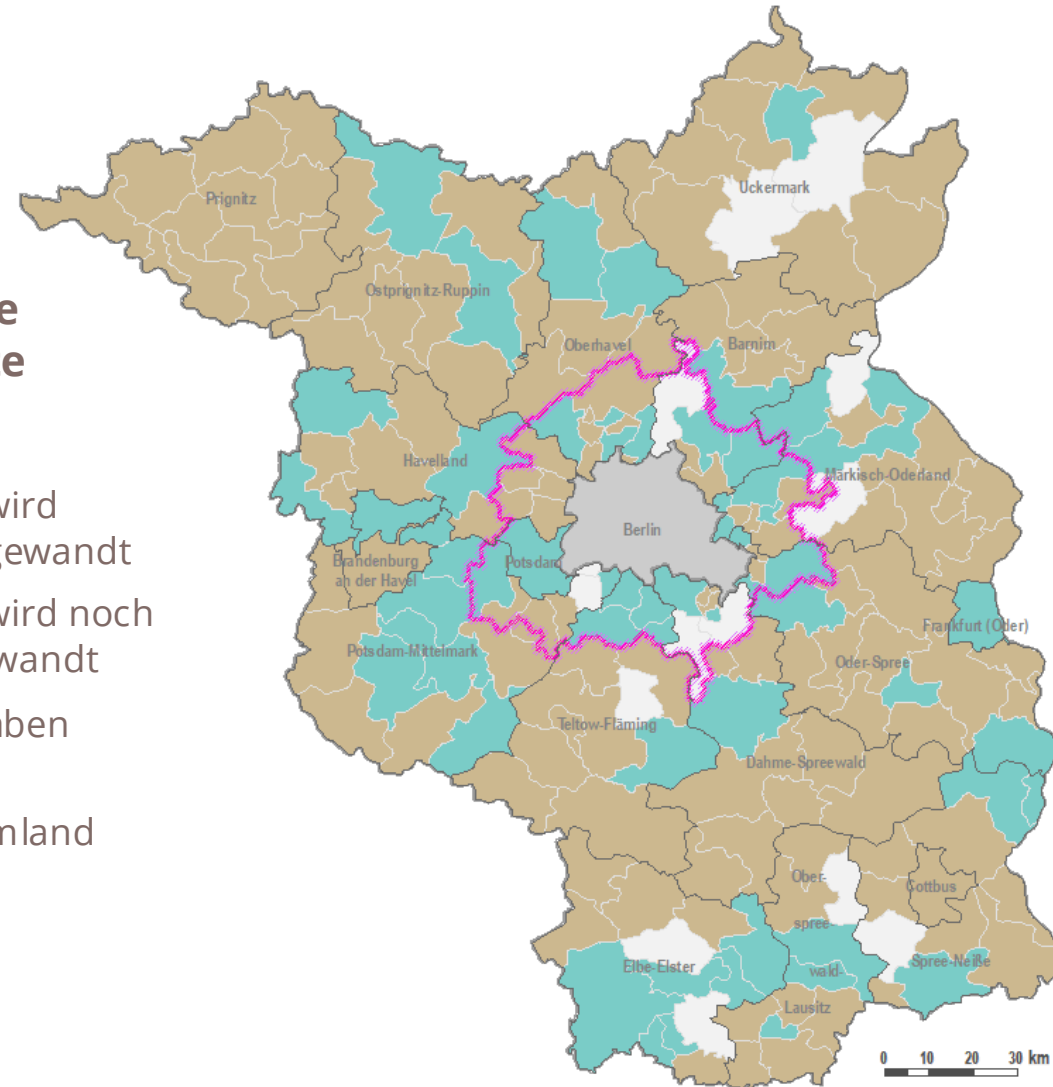
über **85%** der Ämter und Gemeinden, die bereits den Standard verwenden, verfügen nicht über eine entsprechende Software

Prozentuale und Regionale Verteilung der Anwendung des Standards XPlanung - FNP

Ämter sowie amtsfreie Gemeinden und Städte

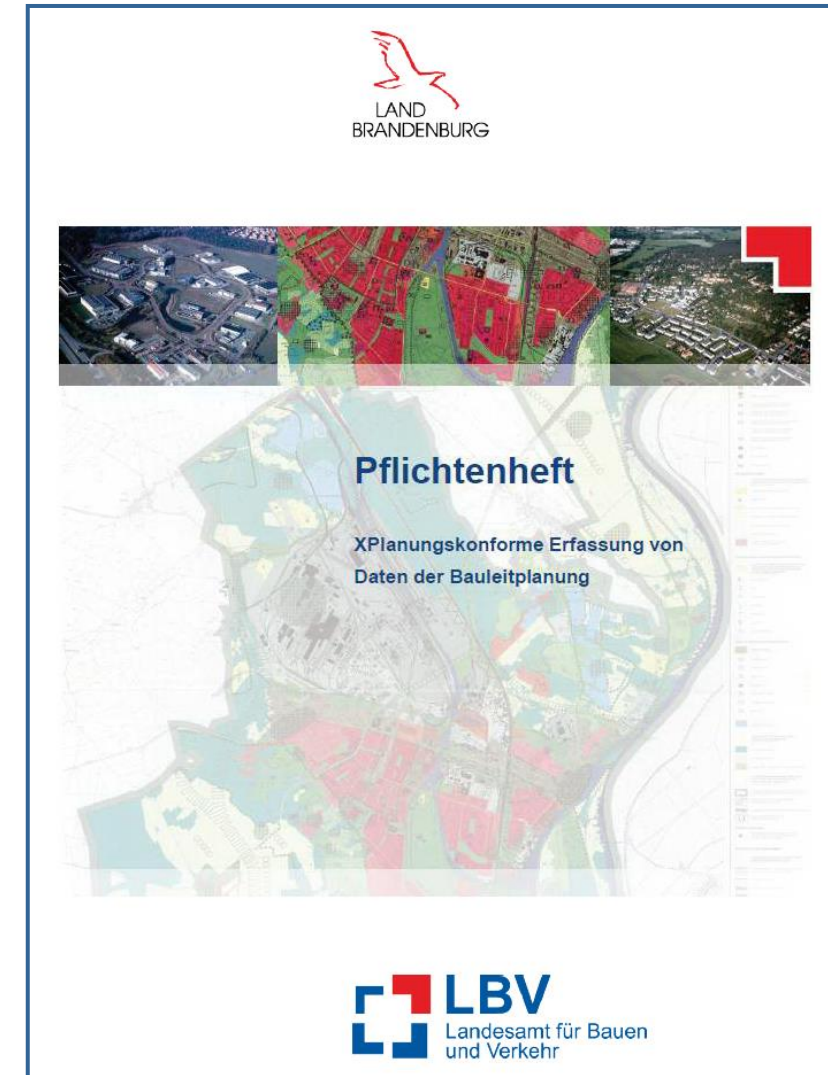


-  XPlanung wird bereits angewandt
-  XPlanung wird noch nicht angewandt
-  Keine Angaben
-  Berliner Umland



Hilfestellungen

- Handlungsempfehlung zur Erfassungstiefe („Alt-“ und „Neupläne“)
- Vorgaben und Erläuterungen zur Zuordnung der kommunalspezifischen Planungsinhalte zum Objektmodell der XPlanung einschließlich Vorgehensweise bei Zuordnungskonflikten
- Spezifische Pflichtattribute Brandenburgs
- Einbindung von Geobasisdaten als Planunterlagen
- Erfassungsparameter (z.B. Koordinatensystem, Digitalisiergenauigkeit, Toleranzen...)
- Rückgabe der Daten an den Auftraggeber



Digitalisierung in der Bauleitplanung

DiPlanung Brandenburg –
Digitale Beteiligung und Information

Ausgangslage

Seit 2021 Online-Beteiligung
in der Bauleitplanung im
„Planungsportal Brandenburg“

> 150

registrierte Verfahrensträger

> 75 %

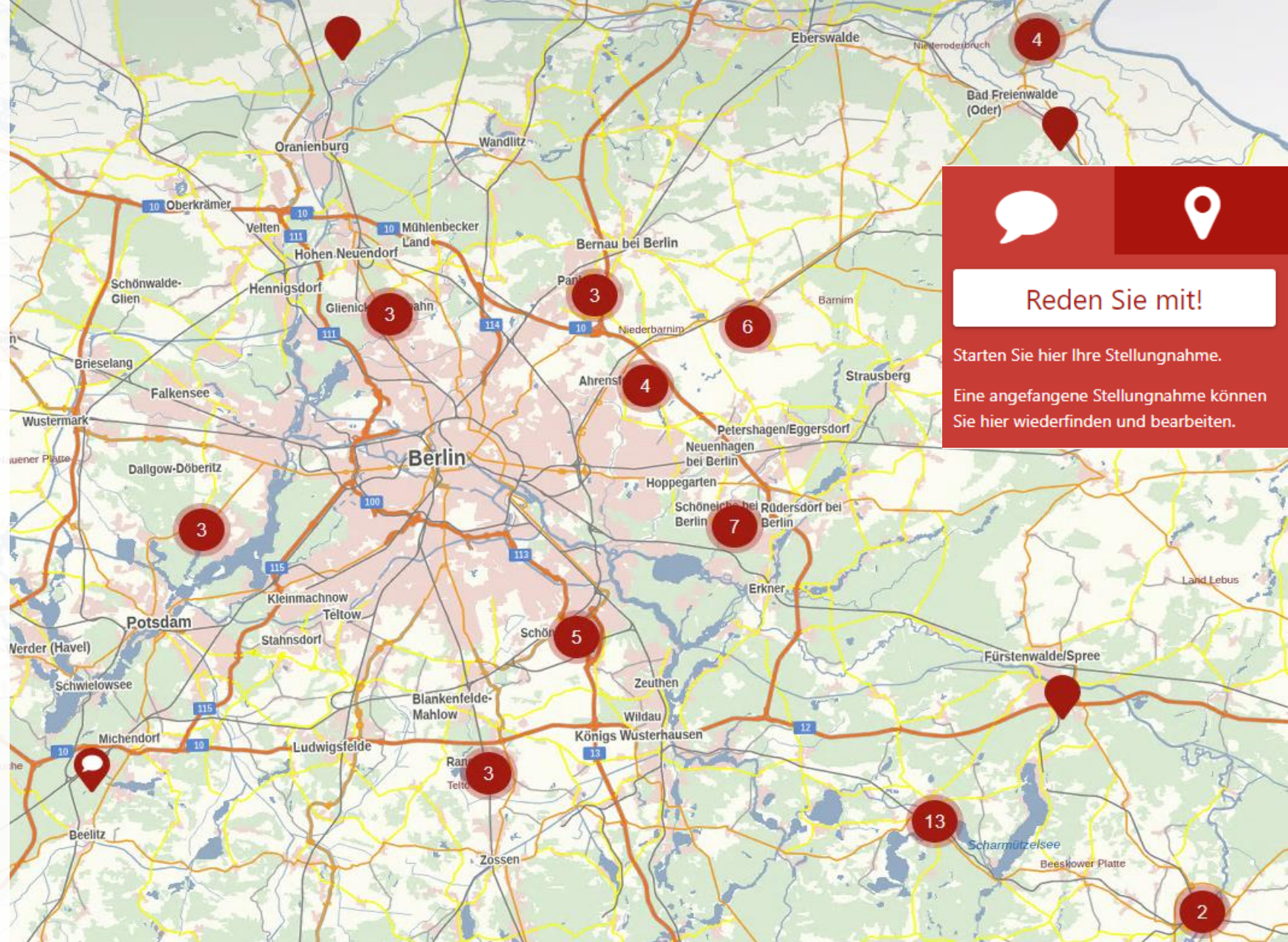
der komm. Bauämter in BB erreicht

~ 250

reg. Institutionen & Planungsbüros

~ 480

Online-Beteiligungsverfahren



Quelle Abbildung: Planungsportal Brandenburg

Parallel dazu...



- Vom Land Brandenburg mit unterstützt bzw. vorangetrieben:
 - ✓ **Digitalisierungsnovelle** BauGB
 - ✓ Aufnahme der digitalen Auslage/Beteiligung in den **OZG-Katalog** des BMI
- Laufende Beteiligung an **X-Leitstelle** & **OZG-Nachnutzungsallianz** von Beginn an

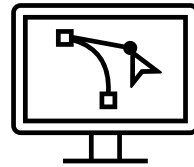
Warum der Wechsel zu „EfA“?

- **Umfang:** Aussicht auf weitere Fachmodule und Verfahrensmanagement
- **Integration:** Einbettung in ein bundeseinheitliches „Ökosystem“
- **Startvorteil:** im Land bekannte Softwarebasis, großer Teil der Zielgruppe bereits an Bord = minimierter Schulungsaufwand

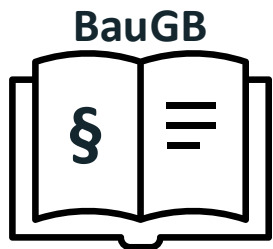
Gesetzliche Grundlagen



BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH, DEM RAUMORDNUNGSGESETZ UND IN DER PLANFESTSTELLUNG



EINSTELLEN VON PLANWERKEN IN DAS INTERNET



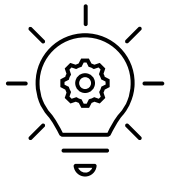
§3

§4

*„Die Einführung des **digitalen Beteiligungsverfahrens** wird zum Regelverfahren für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Die **digitale Veröffentlichung** wird zur Regel, (...)“*

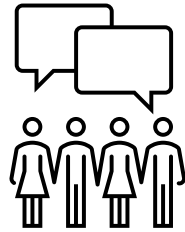
- [BMWBS 2023]

Vorgehen



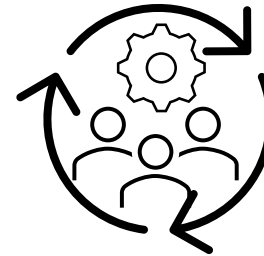
Projektierung

Initiierung eines
Nachnutzungsprojektes
im MIL nach
PM-Methoden &
Umsetzungsbeschluss



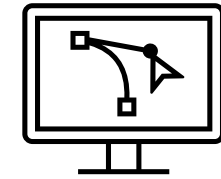
Kommunikation

Frühzeitige Einbindung
der Zielgruppe durch
Anschreiben, Informations-
veranstaltungen und Input
auf Amtsleitertagung



Strukturen

Beitritt VDiPB, Einrichtung
fachliche Leitstelle DiPlan,
Aufbau eigener
Kommunikationswege,
Schulung des Teams,
„Learning by doing“



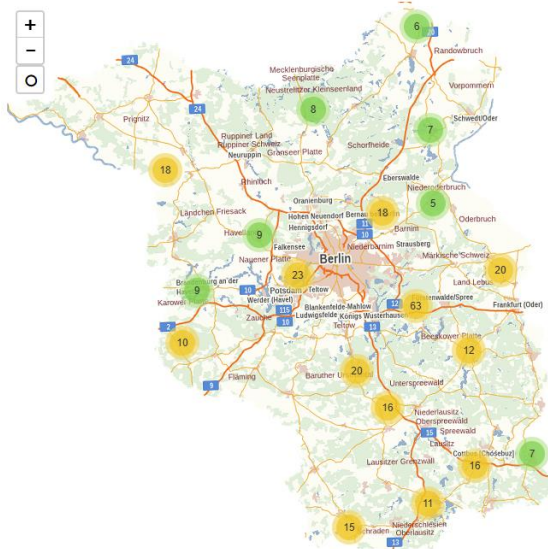
Betrieb

Pilotierung, IT-Verfahrens-
dokumentation, Daten-
schutzabstimmungen,
Go-Live, Onboarding der
Nutzenden, Support,
Anforderungsmanagement,

...
→ **Regelbetrieb**

DiPlan Beteiligung Brandenburg steht bereit!

In allen Beteiligungsverfahren suchen



Ort, PLZ oder Verfahrensname

✖ Auf Standard zurücksetzen

Sortierung

Bald endend

Verfahrensstand

Verfahren in Beteiligung

Verfahrensschritt

Alle

Verfahrensträger

Alle

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Spremberg/Grodz

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit - § 3 (1) BauGB

Zeitraum: Noch 11 Tage 06.09.2024 - 20.09.2024

Institution: Stadt Spremberg

Planungsanlass: Ansprechperson: Aktuelle Mitteilungen:

INTERAKTIVE KARTE PLANUNGSDOKUMENTE

Reden Sie mit!

Starten Sie hier Ihre Stellungnahme. Eine angefertigte Stellungnahme können Sie hier wiederfinden und bearbeiten.

- Kartenebenen ein-/ausblenden
- Kartenwerkzeuge
- Eigener Layer

Zehdenick **Bebauungsplan der Exinstraße**

Noch ein Tag 26.09.2024

Beteiligung Öffentlich

Stadt Zehdenick

Schipkau **2. Offenlegung Bauungsplan "Wohnnutzung"**

Reden Sie mit!

Starten Sie hier Ihre Stellungnahme. Sie können sich auch direkt auf die vorhandenen Inhalte beziehen.

- Planzeichnung
 - Entwurf Planzeichnung - Blatt 1 (pdf 3.57 MB) Hierzu Stellungnahme abgeben Herunterladen
 - Entwurf Planzeichnung - Blatt 2 (pdf 6.94 MB) Hierzu Stellungnahme abgeben Herunterladen
- Begründung
 - BP 141-5A-2 Entwurf Begründung (pdf 11.91 MB) Hierzu Stellungnahme abgeben Herunterladen
 - BP 141-5A-2 Entwurf Begründung - Vergleich zur Version der letzten Beteiligung der Öffentlichkeit (pdf 17.3 MB) Hierzu Stellungnahme abgeben Herunterladen
- Übersicht Fachgutachten, Genehmigungen, Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen
 - BP 141-5A-1 Übersicht Gutachten, Untersuchungen, Genehmigungen und umweltrelevante Stellungnahmen (pdf 0.13 MB) Hierzu Stellungnahme abgeben Herunterladen

Nach Go-Live im Juli 2024:

- > 130 registrierte Verfahrensträger
- ~ 2/3 der komm. Bauämter in BB erreicht
- ~ 100 reg. Institutionen & Planungsbüros
- > 600 Online-Beteiligungsverfahren

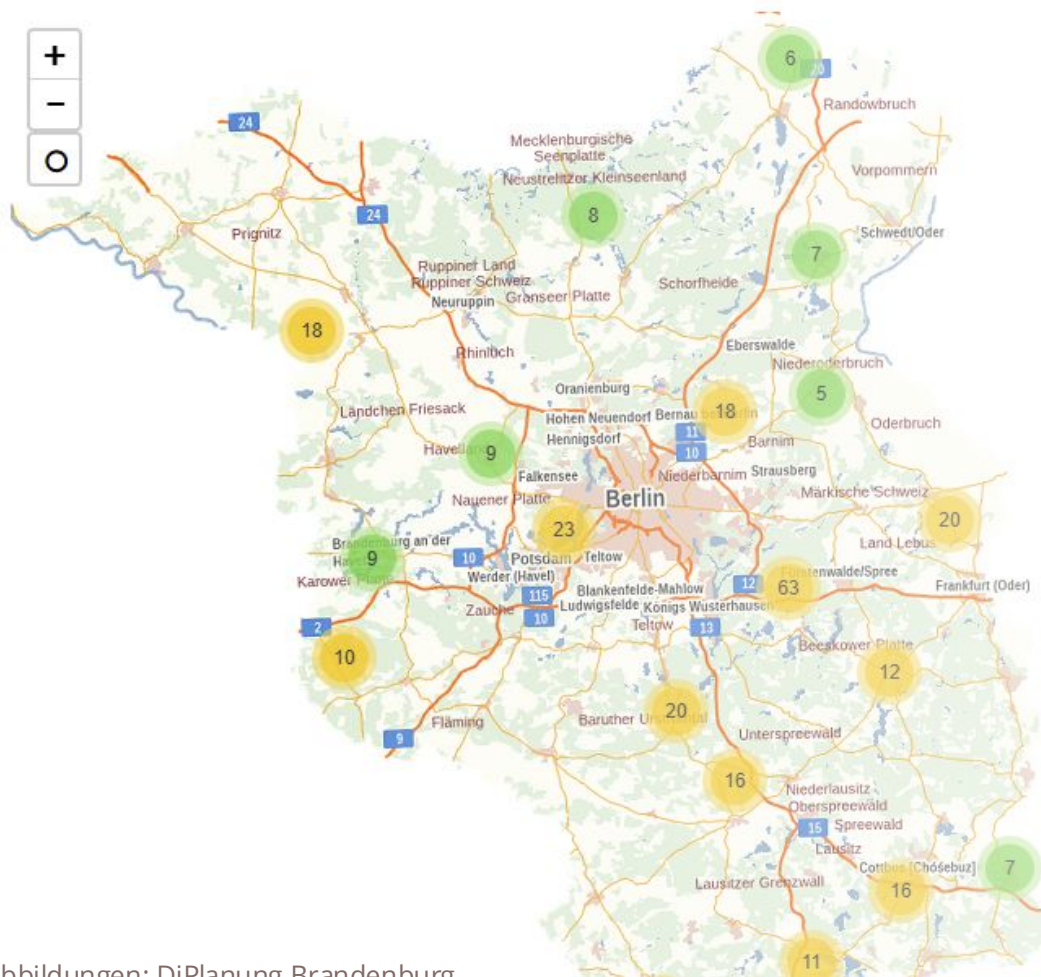
Weitere Schritte

Rollout Fachmodule & Cockpit

<https://bb.beteiligung.diplanung.de/>

Quelle Abbildungen: DiPlanung Brandenburg

In allen Beteiligungsverfahren suchen



Ort, PLZ oder Verfahrensname

Suchen

✕ Auf Standard zurücksetzen

Sortierung

Bald endend

Verfahrensstand

Verfahren in Beteiligung

Verfahrensschritt ?

Alle

Verfahrensträger

Alle

Zehn

Live-Demo:
DiPlan Beteiligung

Quelle Abbildungen: DiPlanung Brandenburg

Aktuelle Entwicklungen

DiPlan Beteiligung Brandenburg – Online-Beteiligung in der Bauleitplanung – war nur der erste Meilenstein...

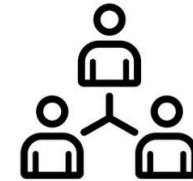
Derzeit laufende Vorbereitungen & Test für die Aufbau weiterer Fachmodule und Funktionalitäten in DiPlan Beteiligung:

- Beteiligungsverfahren der **Raumordnung**
- Beteiligungsverfahren der **Planfeststellung**, aktueller Fokus: H2-Ausbau, darauf aufbauend weitere Infrastrukturen
- umfangreiche Funktionen für das **Einwendungsmanagement**, perspektivisch KI-unterstützt
- Beteiligung in der **kommunalen Wärmeplanung**



DiPlanung

DiPlanBeteiligung 



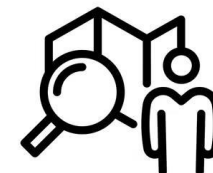
DiPlanCockpit  BASIS



DiPlanCockpit  PRO



DiPlanPortal 



Neu: DiPlan Cockpit BASIS

DiPlan Cockpit BASIS steht den Kommunen nun bereit!

- Ziel: Digitale Aufbereitung, Bereitstellung und **Veröffentlichung XPlan-konformer Pläne** (Information)
- Direkte Schnittstelle in das **DiPlan Portal**
- Breites **Schulungsangebot** (rd. 75 Personen bereits geschult, weitere Schulungen in Abstimmung)

Aussicht:

- Bereitstellung **DiPlan Cockpit PRO** (Ende-zu-Ende-Verfahrensmanagement für die Bauleitplanung)

DiPlanCockpit ^BBASIS

DiPlanCockpit ^PPRO



Quelle Abbildungen: DiPlan

The screenshot shows the DiPlan Cockpit web interface. At the top, there is a navigation bar with 'DiPlanung | Cockpit' and 'Über DiPlanCockpit'. Below this, there are tabs for 'ABONNIERTE VERFAHREN', 'VERFAHRENSUCHE', and 'VERFAHREN ANLEGEN'. The main content area displays a list of active procedures, including '78 „Französische Straße / Quartier Français“, Teilbereich Am Kanal / Französische Straße 1. Änderung' and '78 Französisches Viertel / Quartier Français'. A map of Potsdam is shown on the right, with a red dashed box highlighting a specific area. A red diagonal stamp with the text 'Testverfahren' is overlaid on the map.

Quelle Abbildung: DiPlanung Brandenburg

Vielen Dank!

Fragen? Hinweise? Anregungen?

Kontakt:

Roman Soike

Referat 15 – Digitalisierung, E-Government und IT

Fachliche Leitstelle DiPlan Brandenburg

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Roman.Soike@mil.brandenburg.de

0331- 866 8087

Erneuerbare Energien in der Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Matthias Feskorn, Referatsleiter im Referat „Angelegenheiten der
Regionalplanung“ der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-
Brandenburg

Übersicht

- Erneuerbare Energien im Bundesrecht
- Erneuerbare Energien in der Landesplanung
- Steuerung Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Steuerung Windenergienutzung
 - Rückblick
 - „Sommerpaket“ 2022 – Inhalt und Umsetzung
 - Sommerpaket 2022 – Folgen für die Praxis
- Steuerung Windenergienutzung → Bundesweiter Überblick
- Steuerung Windenergienutzung → Stand in Brandenburg und Berlin
- Fazit

Erneuerbare Energien im Bundesrecht (Auswahl)

Raumordnungsgesetz (ROG) § 2 - Grundsätze der Raumordnung

- Den **räumlichen Erfordernissen** für eine kostengünstige, sichere und **umweltverträgliche Energieversorgung** einschl. des Ausbaus von Energienetzen ist Rechnung zu tragen.
- Den räumlichen Erfordernissen des Klimawandels ist Rechnung zu tragen ...Dabei sind den **räumlichen Erfordernissen** für den **Ausbau der Erneuerbaren Energien** ... zu schaffen.

Baugesetzbuch (BauGB) § 1 – Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- Abs. 6 Nr. 7: Zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes:
 - lit. a) Auswirkungen auf (...) [das] Klima (...)
 - lit. e) die Vermeidung von Emissionen (...)
 - lit. f) die Nutzung erneuerbarer Energien (...)

Erneuerbare Energien im Bundesrecht (Auswahl)

Gesetz zur Unterstützung von Strom aus regenerativen Quellen
(Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG)

§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im **überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die **erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.**

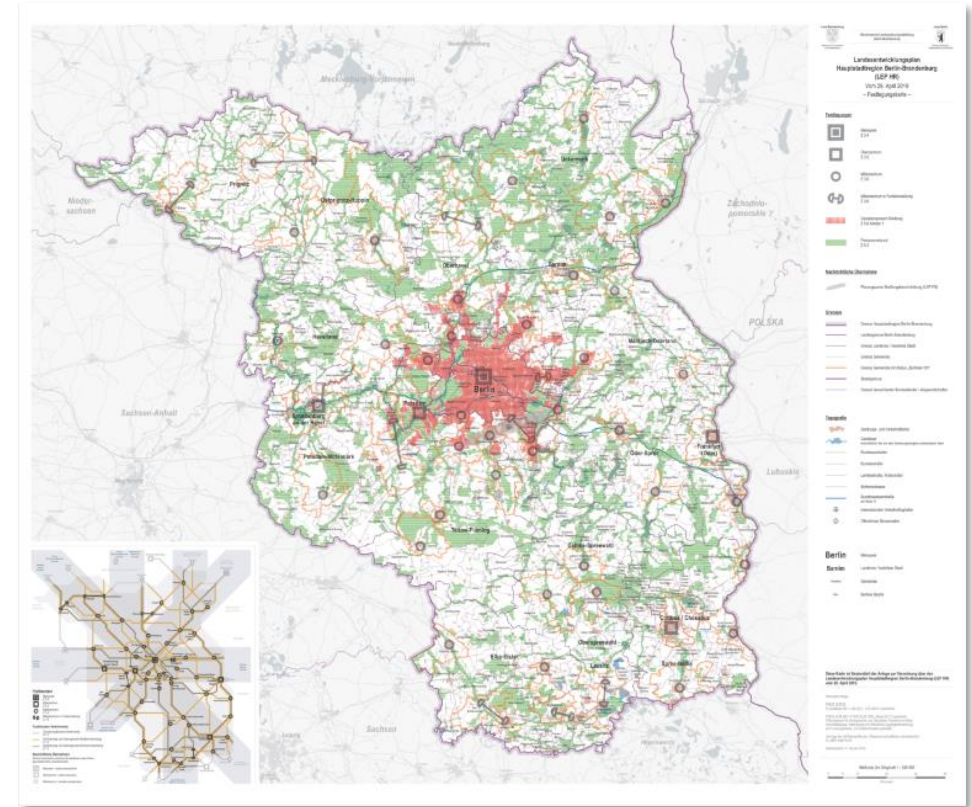
Erneuerbare Energien in der Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019

III Textliche Festlegungen

- 1 Hauptstadtregion
- 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
- 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
- 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume
- 5 Siedlungsentwicklung
- 6 Freiraumentwicklung
- 7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
- 8 Klima, Hochwasser und Energie
- 9 Interkommunale und regionale Kooperation



Quelle Abbildung: LEP HR; Kartengrundlage: ATKIS DLM 25 © Geobasis-DE / LGB 2017, LVE 02/14 (verändert)
ATKIS DLM 250 / ATKIS DLM 1000, Stand 2017 (verändert) © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main; Umringe der Ist-Wasserflächen, Wasserwirtschaftlicher Jahresbericht, © LMBV mbH 2018

Erneuerbare Energien in der Landesplanung

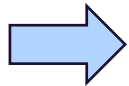
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien
 - (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen (...) eine **räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien**, getroffen werden.
 - (2) (...)
 - (3) Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.
- Z 8.2: **Gebiete für die Windenergienutzung** sind im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

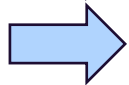
Steuerung Erneuerbarer Energien – Photovoltaik (→ PV-FFA)

❖ Planerfordernis bei Errichtung im Außenbereich wegen fehlender Privilegierung

(Ausnahme: 200m entlang von Autobahnen oder zweigleisigen Eisenbahnen (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b BauGB) und für Agri-PV-Anlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Kommunen können die Zulässigkeit von PV-FFA grundsätzlich umfassend steuern



Raumordnung steuert ergänzend:

- Positiv: Festlegung Vorbehaltsgebiet PV
- indirekt: Festlegung von konkurrierenden Nutzungen mittels Vorranggebieten (z.B. Landwirtschaft, Wald, Freiraum)
- Keine Ausschlussplanung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB mangels Privilegierung

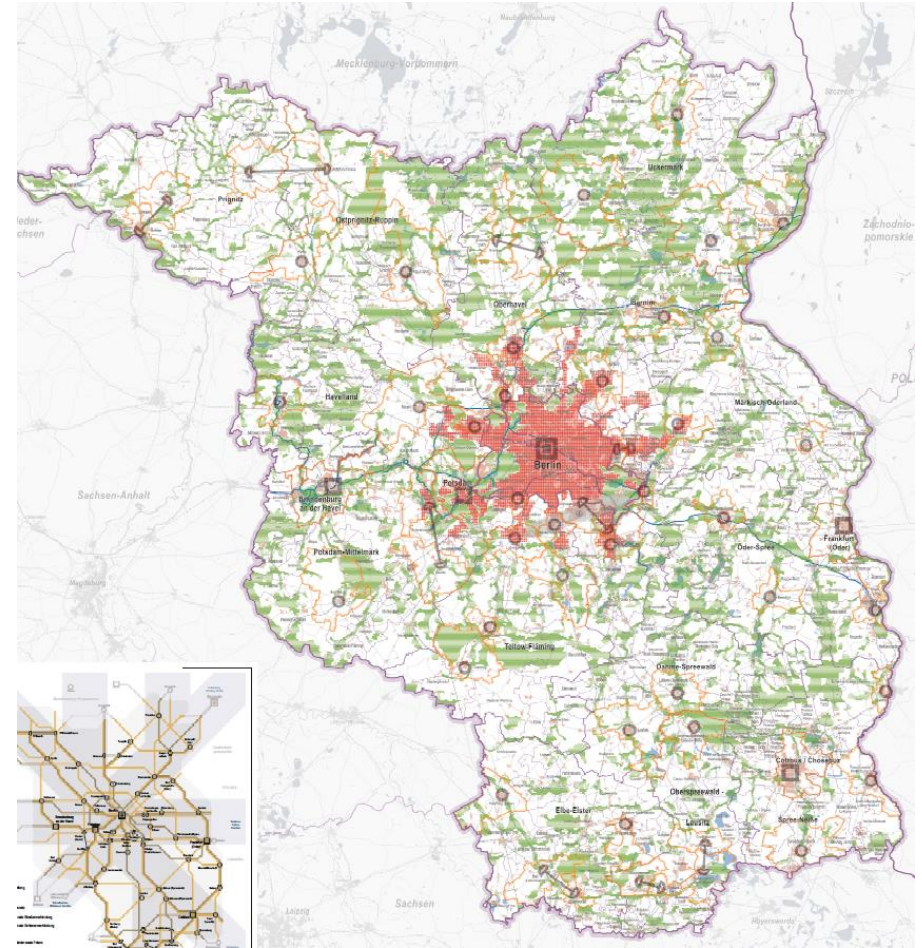
Steuerung Erneuerbarer Energien in der Raumordnung: PV-FFA

Beispiele für indirekte Steuerung in der Landesplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-
Brandenburg vom 13. Mai 2019

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seiner Verbundstruktur beeinträchtigen



Quelle Abbildung: LEP HR; Kartengrundlage: ATKIS DLM 25 © Geobasis-DE / LGB 2017, LVE 02/14 (verändert)
ATKIS DLM 250 / ATKIS DLM 1000, Stand 2017 (verändert) © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main; Umringe der Ist-Wasserflächen, Wasserwirtschaftlicher Jahresbericht, © LMBV mbH 2018

Steuerung Erneuerbarer Energien in der Raumordnung: PV-FFA

Beispiele für indirekte Steuerung in der **Regionalplanung**

Regionalplan 3.0 der RPG Havelland-Fläming, **2. Entwurf** vom 26. Juni 2025

Z 2.3 Vorranggebiete für die Landwirtschaft

(1) In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des § 17 BBodSchG (Gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.

(2) Für bauleitplanerische Festlegungen für die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie sind Ausnahmen von Absatz 1 möglich, wenn bei der Flächennutzung die landwirtschaftliche Bodennutzung als Hauptnutzung und die Energiegewinnung mittels einer Solaranlage als Sekundärnutzung auf derselben Landfläche kombiniert werden (sogenannte Agri-Photovoltaik).

Steuerung Erneuerbarer Energien in der Raumordnung: PV-FFA

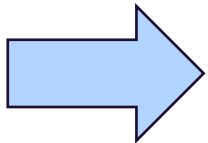
Beispiele für indirekte Steuerung in der **Regionalplanung**

Teilregionalplan Erneuerbare Energien der RPG Oderland-Spree, **2. Entwurf** vom 2. Juni 2025

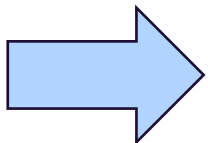
G 1: Die Träger der Bauleitplanung sollen durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts (Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen) zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beitragen.

Steuerung Erneuerbarer Energien - Windenergienutzung

- **Energiestrategien:** Auftrag an die Regionalen Planungsgemeinschaften (2%-Ziel)
- **Landesplanung:** LEP HR Z 8.2 - Auftrag an die Regionalen Planungsgemeinschaften zur Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung
- **Brandenburger Flächenzielgesetz:** Auftrag an die Planungsgemeinschaften zur Festlegung von Windenergiegebieten entsprechend der Flächenziele des Windenergieflächenbedarfsgesetzes



Steuerung der Windenergienutzung erfolgt in Brandenburg in erster Linie **auf Ebene der Regionalplanung, kommunale Bauleitplanung konkretisierte bisher.**



Seit 2022 (Ende der Ausschlussplanung, § 249 Abs. 1 BauGB, seit 8/2025 auch § 28 Abs. 1 ROG): **Kommunen können auch ergänzend** zum Regionalplan **eigene Gebiete für die Windenergienutzung ausweisen.**

Rückblick: Planung WEN mit Konzentrationsplanung bis 2022

Privilegierung **mit** Planvorbehalt
(§ 35 Abs. 1 Nr. 5 iVm Abs. 3 S. 3 BauGB)



Regionalplanung **mit**
Konzentrationswirkung durch
Eignungsgebiete (EG)
(FNP mit Konzentrationszonen)



Planung und
Errichtung WEA
innerhalb EG
möglich

Planung und
Errichtung WEA
außerhalb EG
**ausgeschlossen
auch für BLP**

Vorteile:

- Abschließende Regelung und konsequente Steuerung durch Konzentration auf die Eignungsgebiete.
- Steuerungsmöglichkeiten bereits während Planaufstellung außerhalb der Eignungsgebiete

Nachteile:

- Hohe methodischen Anforderung durch Rechtsprechung (Einschränkung einer bundesrechtlichen Privilegierung)
→ Hohes Klagerisiko für RPG und Kommunen
- Fehlende Flexibilität für zusätzliche kommunale Planungen

„Sommerpaket“ 2022f. - Inhalt und Umsetzung in Brandenburg

Bund

- Flächenbeiträge für Windenergiegebiete werden allen Ländern vorgegeben (§ 3 Abs. 1 WindBG)
 - ! Keine Pläne nach 1.2.2023 mit Bestimmungen zur Höhe anrechenbar !
- Entprivilegierung WEN ab Erreichen der Flächenziele (§ 249 Abs. 2 BauGB)
- Wegfall Ausschluss-/Konzentrationszonenplanung (§ 249 Abs. 1 BauGB), Überleitungsregel für RP und FNP, die bis 1.2.2024 rechtswirksam geworden sind (§ 245e Abs. 1 BauGB)
- Erleichterungen WEN im BNatschG (LSG)
- Ausnahmen von der Entprivilegierung für Repowering

Land

- Regionalplanung wird mit der Umsetzung beauftragt (BbgFzG)
- Gleiche Flächenbeiträge für alle Regionen
- Vorranggebiete statt Eignungsgebiete für Windenergie (Richtlinie für Regionalpläne) → Planungsüberarbeitung oder -neustart in allen RPG

„Sommerpaket“ 2022 – Folgen für die Steuerung der WEN

bis 2022

Privilegierung **mit** Planvorbehalt
(§ 35 Abs. 1 Nr. 5 iVm Abs. 3 BauGB)



Regionalplanung **mit**
Konzentrationswirkung durch
Eignungsgebiete (EG)
(FNP mit Konzentrationszonen)



Planung und Errichtung WEA innerhalb EG möglich	Planung und Errichtung WEA außerhalb EG ausgeschlossen, auch für BLP
---	--

ab 2022

Privilegierung **ohne** Planvorbehalt
(§ 249 Abs. 1 BauGB)

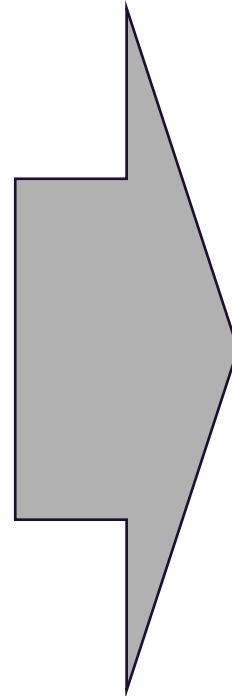


Regionalplanung **ohne**
Ausschlusswirkung (VR WEN)

Flächenzielerreichung löst
Entprivilegierung WEN im
Außenbereich aus



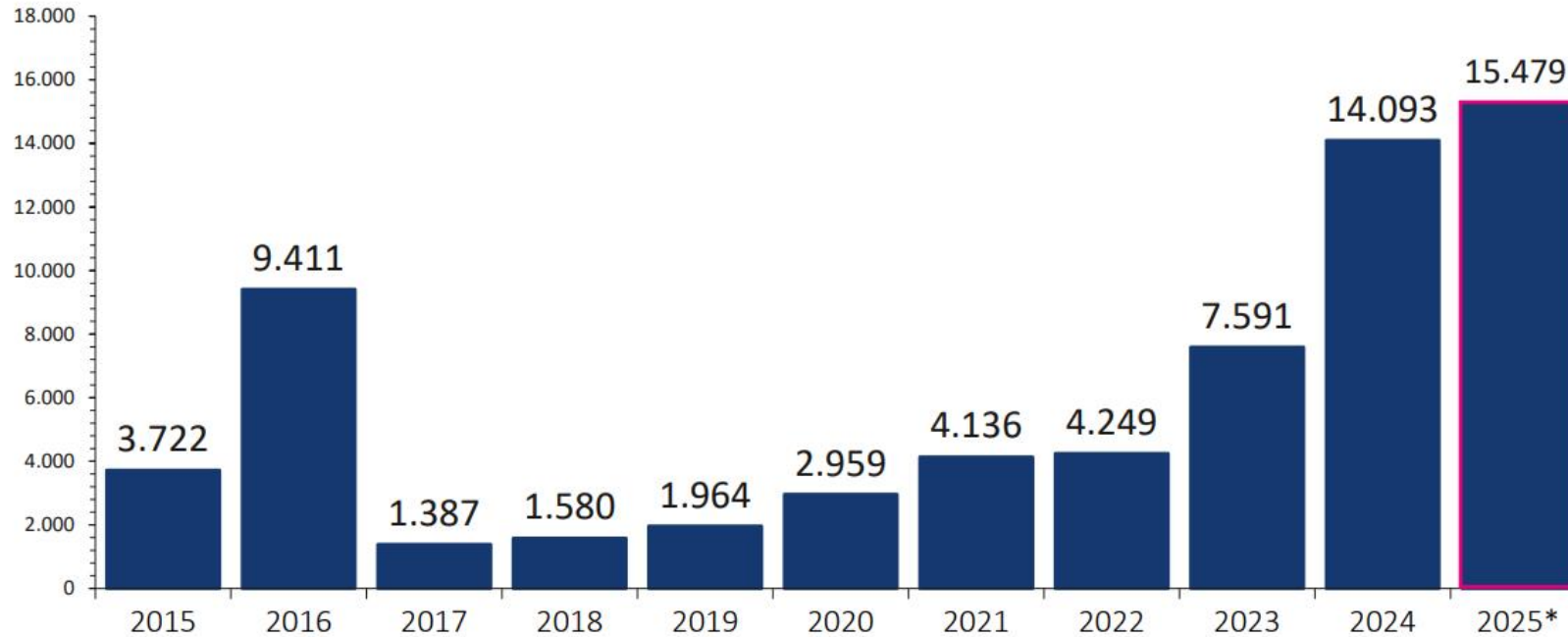
Planung und Errichtung WEA innerhalb VR möglich	Planung und Errichtung WEA außerhalb VR möglich mit BLP oder ausnahms- weise nach § 35 Abs. 2 BauGB
---	---



„Sommerpaket“ 2022 – Folgen für den Ausbau der WEN (?)

Status des Windenergieausbaus an Land im Herbst 2025

Jährlich genehmigte Windenergieleistung



Daten: MaStR (Stand 21.10.2025), eigene Recherchen; Angaben in Megawatt (MW) *) Stand 21.10.2025

© Fachagentur Wind und Solar e.V. | Seite 3

Innerhalb von 12 Monaten genehmigt		
im Jahr	WEA	Anteil
2020	186	27,9%
2021	305	35,3%
2022	246	29,4%
2023	311	22,2%
2024	772	32,5%
2025*	1.122	45,6%

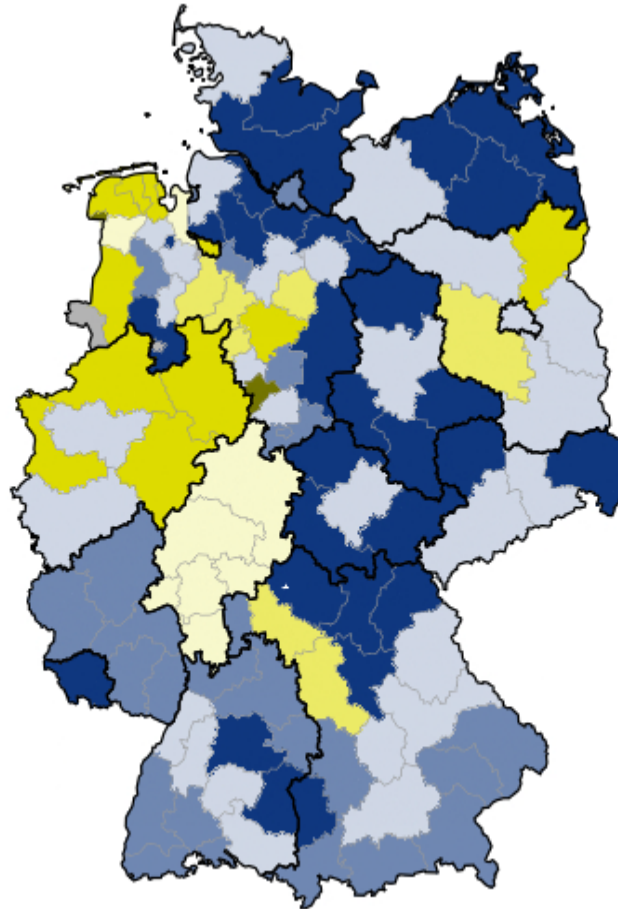
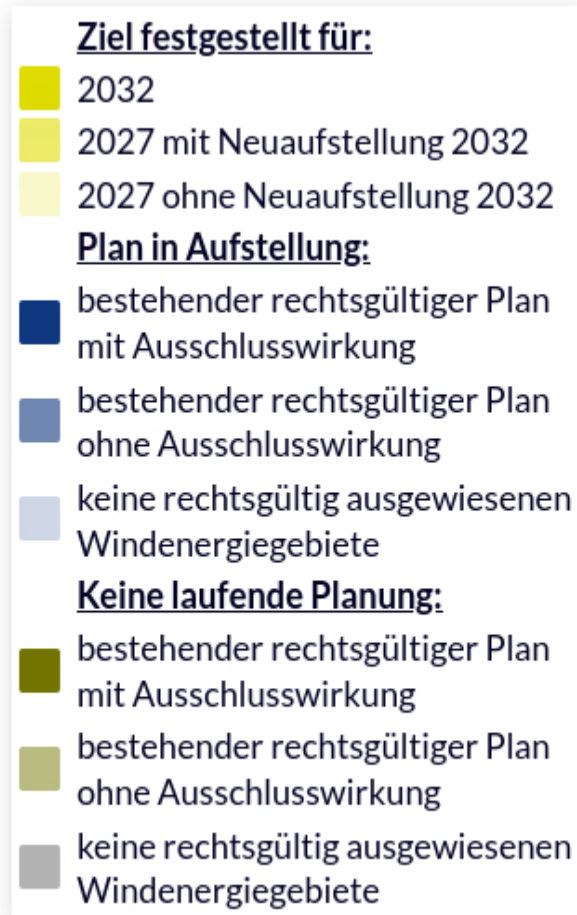
Bisheriges Jahr 2025*

Ø 17,0 Monate

(n = 2.462 WEA ≅ 99,5%)

Quelle für alle Darstellungen:
Fachagentur Wind und Solar e.V.
https://www.fachagentur-wind-solar.de/fileadmin/Veroeffentlichungen/Wind/Analysen/FA_Wind_Solar_Windenergie-Situation_Herbst_2025.pdf
(aufgerufen am 07.11.2025)

Bundesweiter Stand der Steuerung der Windenergienutzung



Stand 30. September 2025

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie - 2025

Steuerung der EE in den Regionalplänen: Windenergienutzung

Stand der Regionalplanung in Brandenburg - Windenergienutzung

In 2 Regionen liegen rechtswirksame Regionalpläne vor. 3 Regionen arbeiten noch daran.

Region	Stand	Vorranggebiete Windenergie			Flächenziel	
		Anzahl	km ²	in %	2027 (1,8%)	2032 (2,2%)
Uckermark-Barnim	10/2024	49	~ 101	~ 2,2	✓	✓
Havelland-Fläming	10/2024	30	~ 126	~ 1,8	✓	
Lausitz-Spreewald	1. Entw. 09/2023	48	~ 170	~ 2,3		
Oderland-Spree	2. Entw. 06/2025	35	~ 99	~ 2,1		
Prignitz-Oberhavel	1. Entw. 06/2024	46	~ 125	~ 1,9		
Brandenburg	5	208	~ 621	~ 2,1	≥ 1,8%	≥ 2,2%

Quelle: Angaben der Regionalen Planungsgemeinschaften, eigene Berechnungen

Steuerung der EE: Windenergienutzung im FNP Berlin

Änderung Flächennutzungsplan „Windenergie in Berlin“ (01/24)

- **Frühzeitige Beteiligung 10.06. – 11.07.2025**
- **8 Windenergiegebiete**
- **596 ha als „Vorzugskulisse“**
- **Ziel: ca. 446 ha**
 - Erreichung des Flächenziels 2032: 0,5%
- **Aktuell: Auswertung der Stellungnahmen**

Fazit

1. **Raumordnung und Flächennutzungsplanung ergänzen sich** bei der Steuerung der Erneuerbaren Energien.
2. Neue gesetzliche Regelungen seit 2022 haben die **Steuerungsmöglichkeit der Raumordnung für die Windenergienutzung** in der Aufstellungsphase der Raumordnungspläne **reduziert**.
Zusammen mit den **Fristenregelungen** bewirkt das einen **hohen Planungsdruck**.
3. Der Wechsel bei der Steuerung der Windenergienutzung von einer Ausschlussplanung zur Angebotsplanung 2022
 - ✓ bewirkt nach Erreichen der Flächenzielwerte eine **weitgehende Steuerung auf die festgelegten Vorranggebiete** und
 - ✓ **gibt** dennoch den **Kommunen Spielräume** für eigene Planungen.

Darstellungen in Flächennutzungsplänen nach BauGB und in der Praxis

Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke, Stadtplanerin
Geschäftsführende Gesellschafterin Plan und Recht GmbH

Gliederung

- I. Baugebiete und Bauflächen
- II. Maß der baulichen Nutzung
- III. Darstellung zentraler Versorgungsbereiche
- IV. Landschaftspläne
- V. Landschaftsschutzgebiete
- VI. Bauturbo

§ 5 BauGB

Inhalt des Flächennutzungsplans

- (1) Im Flächennutzungsplan ist **für das ganze Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen darzustellen.**

Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, **die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen;** in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

§ 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans

- (2) Im Flächennutzungsplan können **insbesondere** dargestellt werden (Nummern 1 – 10):
1. Art der Nutzung: **Bauflächen** oder **Baugebiete** sowie Maß der Nutzung
 2. die **Ausstattung des Gemeindegebiets** (mit Anlagen und Einrichtungen für Gemeinbedarf, Kultur, Gesundheit , Sport...)
 - d) mit zentralen Versorgungsbereichen
 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr / örtliche Hauptverkehrszüge
 5. **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
 6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes;
 9. a) Flächen für die Landwirtschaft
b) Wald
 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**SPE-Flächen**)

Art der baulichen Nutzung

§ 1 BauNVO Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete

(1) Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (**Bauflächen**) dargestellt werden als

1. Wohnbauflächen (**W**)
2. gemischte Bauflächen (**M**)
3. gewerbliche Bauflächen (**G**)
4. Sonderbauflächen (**S**).

(2) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (**Baugebiete**) dargestellt werden als ...

Abk	Bezeichnung des Baugebietes	§§
WS	Kleinsiedlungsgebiete	2
WR	Reine Wohngebiete	3
WA	Allgemeine Wohngebiete	4
WB	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (bes. Wohngebiete)	4a
MD	Dorfgebiete	5
MDW	Dörfliche Wohngebiete	5a
MI	Mischgebiete	6
MU	Urbane Gebiete	6a
MK	Kerngebiete	7
GE	Gewerbegebiete	8
GI	Industriegebiete	9
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	10
SO	Sonstige Sondergebiete, z.B. für Einkaufszentren	11

Quelle Abbildung: Eigene Darstellung

§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

- (1) Wird im Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, genügt die Angabe der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe baulicher Anlagen.

Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan;
Darstellungen von Bauflächen mit differenzierter Geschossflächenzahl

Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im FNP

Beispiel eines
Flächennutzungsplans mit
flächiger Darstellung eines
zentralen Versorgungsbereichs

Im FNP ist die Darstellung
von zentralen
Versorgungsbereichen
möglich.
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB)

Beispiel eines
Flächennutzungsplans mit
punktuellem Darstellung eines
zentralen Versorgungsbereichs

Reichweite der Darstellungen des FNP über ZVB

Bei Vorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB

Hinweisfunktion

Darstellungen über die Ausstattung des Gemeindegebiets mit ZVB können auf solche hinweisen.

Darstellungen sind aber nicht für § 34 Abs. 3 BauGB verbindlich, weil:

- das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB auf die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse abstellt und
- der Flächennutzungsplan ein vorbereitender und kein verbindlicher Bauleitplan ist.

Bei Vorhaben in B-Plan-Gebieten nach § 30 BauGB

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

- bei B-Plan-Aufstellung zu berücksichtigen
- Vorhaben außerhalb von ZVB können dem widersprechen
- ggf. Bedeutung i.R.d. gemeindenachbarlichen Abstimmung nach § 2 Abs.2 Satz 2 BauGB

Reichweite der Darstellungen des FNP über ZVB

Bei Vorhaben in Gebieten nach § 34 BauGB

Hinweisfunktion

Darstellungen über die Ausstattung des Gemeindegebietes mit ZVB können ggf. auf solche hinweisen.

- Darstellungen im FNP nach § 34 BauGB verbinden
- o das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB auf die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse abstellt und
 - o der Flächennutzungsplan ein vorbereitender und kein verbindlicher Bauleitplan ist.

Bei Vorhaben in B-Plan-Gebieten nach § 30 BauGB

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

- Entwicklungsgebot zu
- o von ZVB entsprechen
 - o ggf. Bedeutung i.R.d. gemeindenachbarlichen Abstimmung nach § 2 Abs.2 Satz 2 BauGB

Planungserfordernis? Möglicherweise!

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn das sich im jeweiligen Fall ergebende Zulässigkeitsrecht der §§ 30 und 34 BauGB nicht mit der Darstellung der ZVB überstimmt oder ihnen widerspricht.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – Rechtsgrundlagen

§ 11 BNatSchG Landschaftspläne und Grünordnungspläne *(im Auszug)*

(1) Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt.

(2) Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

(3) Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

(4) Landschaftspläne sind mindestens alle zehn Jahre daraufhin zu prüfen, ob und in welchem Umfang mit Blick auf die in Absatz 2 Satz 1 genannten Kriterien eine Fortschreibung erforderlich ist.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – Fortschreibung

Schreiben des MLUK vom Juni 2022:

Hinweise an die unteren Naturschutzbehörden des Landes Brandenburg

- (1) Hinweis auf die Pflicht zur Aufstellung nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG
- (2) **Bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans sind die Voraussetzungen § 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG in der Regel ebenfalls erfüllt.**
- (3) § 11 Abs. 3 BNatSchG: Berücksichtigungsgebot der in den Landschaftsplänen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen in der Bauleitplanung setzt Aktualität voraus
- (4) Hinweis auf § 11 Abs. 4 BNatSchG: **Überprüfung der Landschaftspläne mindestens alle 10 Jahre, ob und in welchem Umfang eine Fortschreibung erforderlich ist**
- (5) *Das Fehlen eines aktuellen Landschaftsplans kann bei Planungen und Entscheidungen, die zu wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft führen, zu Mängeln in der Abwägung im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege führen.*



Flächennutzungsplan und Landschaftsplan – Fortschreibung

§ 9 Abs. 4 BNatSchG

Die Landschaftsplanung ist fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 Nummer 4 erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Die Fortschreibung kann als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, sofern die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind.

§ 11 Abs. 7 BNatSchG

Die Inhalte der Landschaftspläne und Grünordnungspläne werden eigenständig erarbeitet und dargestellt. Im Übrigen richten sich die Zuständigkeit und das Verfahren zur Aufstellung und Durchführung nach Landesrecht.



**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz)**

§ 5 BbgNatSchAG Landschaftspläne, Grünordnungspläne (zu § 11 BNatSchG)

(1) Die Landschaftspläne im Sinne des § 11 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes stellen die Gemeinden für ihr Gebiet auf. Bei der Aufstellung von Landschaftsplänen sind die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit entsprechend § 4 Absatz 5 zu beteiligen.



**§ 63 Abs. 2 BNatSchG Mitwirkung
anerkannter Naturschutzvereinigungen**

Flächennutzungsplan und Landschaftsschutzgebiete

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans

(4) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden.

Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete in Brandenburg			
	Anzahl	Fläche in Hektar	Anteil der Landesfläche in Prozent
Naturschutzgebiete	479	244.573	8,2
Landschaftsschutzgebiete	111	1.007.316 *	34 *

Stand: 30.09.2024

*Die Flächengröße der Landschaftsschutzgebiete ist um die innenliegenden Naturschutzgebietsflächen reduziert.

Quelle Tabelle: <https://fu.brandenburg.de/fu/de/aufgaben/natur/schutzgebiete/statistik/#>
Zugriff am: 11.11.2025

Flächennutzungsplan und Landschaftsschutzgebiete

§ 8 Abs. 3 BbgNatSchAG:

Die Rechtsverordnung zu einem LSG kann abweichend von Verboten nach § 22 Abs. 1 BNatSchG bestimmte Handlungen von einer Genehmigung abhängig machen.

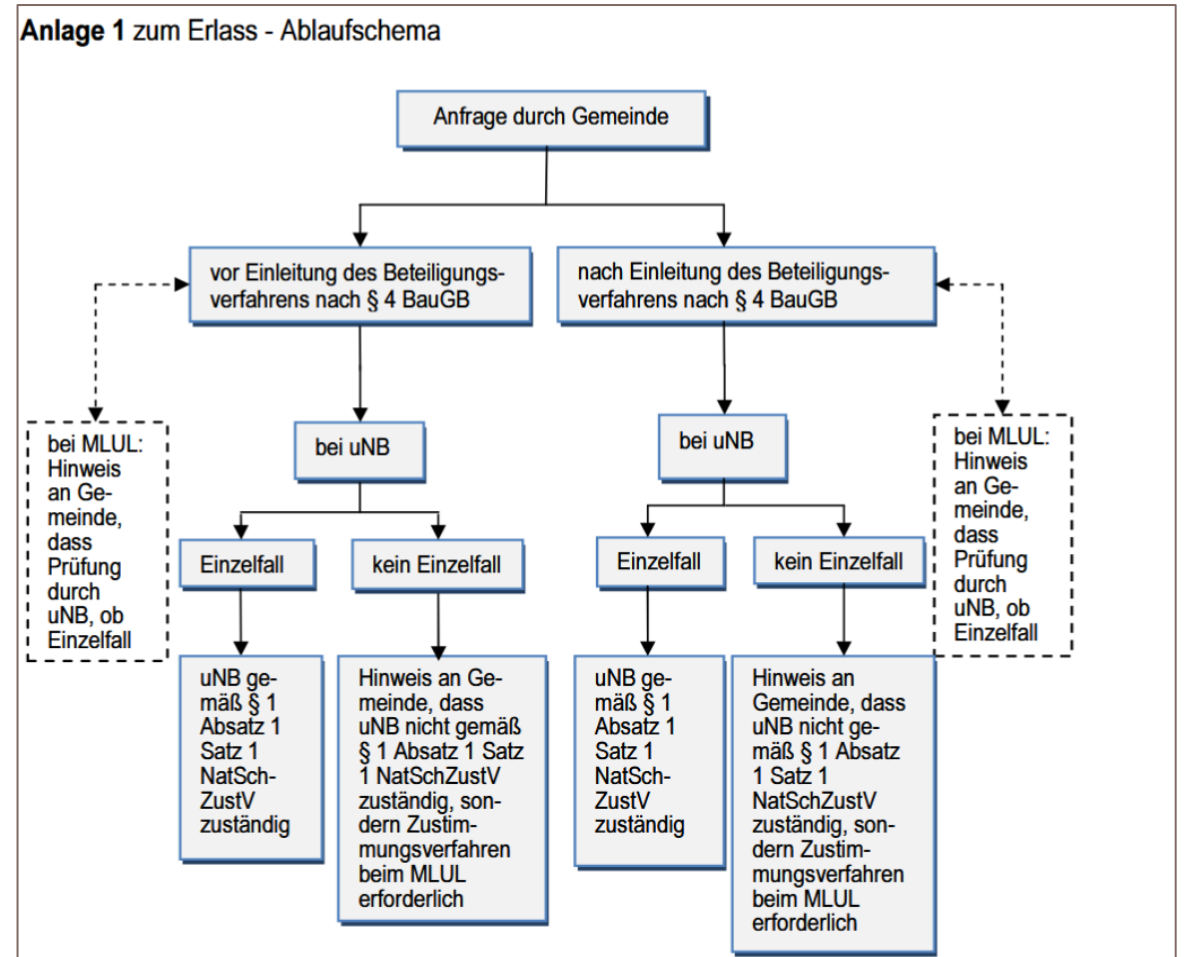
§ 9 Abs. 4 Nr. 6 BbgNatSchAG: Rechtsgrundlage für die Einführung des Zustimmungsverfahren allen LSG des Landes Brandenburg

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung LSG Westhavelland:

§ 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Diese Flächen sind im Bauleitplan in geeignetem Maßstab kartografisch darzustellen.

2017 Erlass zur Zuständigkeit – Bauleitplanung in LSG



Quelle Abbildung: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (2017): Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit

Flächennutzungsplan und Landschaftsschutzgebiete

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch
Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]*)

§ 8 Abs. 3a BbgNatSchAG

Einer Genehmigung bedarf es in Landschaftsschutzgebieten, die nicht zugleich Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind, nicht

1. bei Vorhaben zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 9 des Baugesetzbuches zulässigen Agri-Photovoltaikanlage,
2. (...)
3. für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen
 - a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
 - b) nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des BauGB,
4. im Außenbereich für Vorhaben zur Änderung, Erweiterung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches zulässigen Anlage.



Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Bauturbo

§ 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.

(...)

(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.

(...)

§ 36e BauGB Zustimmung der Gemeinde

(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.

Hinweis: Die Präsentation wurde um Folien und Inhalte gekürzt, da Pläne und Abbildungen innerhalb des Vortrags anonymisiert dargestellt wurden.

Fragen, bitte gerne!

Dipl.-Ing. Elisabeth Giesecke, Stadtplanerin

Geschäftsführende Gesellschafterin

Plan und Recht GmbH

3. Brandenburger Baurechtstage

(Aktuelle) Rechtsprechung zur Flächennutzungsplanung?

Es gibt kaum, insbesondere aktuelle, Rechtsprechung, die unmittelbar die Flächennutzungsplanung betrifft!

Ausnahme: Bebauungspläne zur Konzentrationszonenplanung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB im Hinblick auf die Konzentrationszonenplanung; diese betrifft insbesondere die Steuerung von Windenergieanlagen, soweit diese (noch) auf der Ebene der Flächennutzungsplanung stattfindet.

Ansonsten: In der Regel nur Rechtsprechung, die nur mittelbar die Flächennutzungsplanung betrifft.

GRÜNDE?

- Auf die Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanung besteht kein Anspruch (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Auch gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen keine Rechtsschutzmöglichkeiten (Ausnahme: Flächennutzungsplandarstellungen mit Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB), s. hierzu etwa BVerwG, Urteil vom 31.01.2013 – 4 CN 1/12, BVerwG 146, 40:

*„Möglicher Gegenstand einer statthaften Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO analog ist allein die in den Darstellungen des Flächennutzungsplans zum Ausdruck kommende planerische Entscheidung der Gemeinde, mit der Ausweisung von Flächen für privilegierte Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB die **Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB** an Standorten außerhalb der ausgewiesenen Flächen eintreten zu lassen.“*

In allen anderen Fällen scheiden nicht nur Klagen auf Aufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplans, sondern auch Klagen gegen entsprechende Darstellungen aus.

S. hierzu etwa OVG Magdeburg, Beschluss vom 15.02.2022 – 2 L 5/22, juris:

„Unmittelbarer Rechtsschutz von Individualklägern gegen einen Flächennutzungsplan oder einzelne Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist grundsätzlich nicht zulässig, und zwar weder in einem Normenkontrollverfahren noch im Wege einer Feststellungsklage nach § 43 Abs. 1 VwGO oder einer allgemeinen Leistungsklage.“

Grund hierfür ist insbesondere, dass ein Flächennutzungsplan weder ein individuelles Baurecht verleiht, noch ein solches einschränkt (z.B. bei einer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche).

Bedeutung bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)?

Keine

Bedeutung bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung?

Keine

Bedeutung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen?

- Bei Vorhandensein eines Flächennutzungsplans: **Entwicklungsgebot** nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB
- Das Entwicklungsgebot belässt u.a. wegen der mangelnden Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans relativ große **Entwicklungsspielräume**
- Zudem sind Verstöße gegen das Entwicklungsgebot in der Regel gemäß **§ 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB** nur dann beachtlich, wenn hierdurch die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist; da sich dies in der Regel auf die Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet bezieht, hat dies in aller Regel die Unbeachtlichkeit eines Mangels zur Folge.
- Bei Abweichungen vom Flächennutzungsplan: Möglichkeit des **Parallelverfahrens** nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB einschl. der Möglichkeit den Bebauungsplan bereits vor der Änderung des Flächennutzungsplans bekannt zu machen

fehlender Flächennutzungsplan:

- unschädlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (**selbständiger Bebauungsplan**, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB); zusätzliche Unbeachtlichkeitsregelung in § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wenn die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind
- dies gilt in gleicher Weise bei einem **vorzeitigen Bebauungsplan** nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB und der auch hier geltenden Unbeachtlichkeitsregelung in § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- erweist sich ein **Flächennutzungsplan**, aus dem ein Bebauungsplan entwickelt wurde, als **unwirksam**, ist auch dies bei Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich (§ 214 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Fazit:

Auch für die gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen spielen etwaige Rechtsmängel des Flächennutzungsplans in aller Regel keine besondere Rolle und beschäftigen daher die Gerichte nur selten!

Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Hier ist die **Bedeutung** der Darstellung eines Flächennutzungsplans **am größten**, weil dessen Darstellungen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB entgegenstehen und durch sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) beeinträchtigt werden können.

Privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB sind dem Außenbereich gleichsam planartig zugewiesen.

Folge:

Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird in der Regel nur dann angenommen, wenn es sich um sogenannte **qualifizierte Standortzuweisungen** handelt; dazu zählen i.d.R. nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplans, die nur die im Bestand vorhandene oder typische Außenbereichsnutzung übernehmen (in der Regel Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft u.ä.)

Anders bei sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB:

Hier werden in der Regel öffentliche Belange bereits dann beeinträchtigt, wenn der Flächennutzungsplan gegenläufige Darstellungen enthält (z.B. eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bei einem unter § 35 Abs. 2 BauGB fallenden Bauvorhaben).

Aber:

Auch bei sonstigen Vorhaben besteht (trotz der missverständlichen Formulierung ein Rechtsanspruch auf Genehmigungserteilung, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies bedarf daher stets einer Beurteilung im Einzelfall, s. hierzu etwa OVG Saarlouis, Beschluss vom 13.02.2019 – 2 B 151/18:

*Allerdings zeigt die Existenz des § 35 Abs. 2 BauGB, dass der Gesetzgeber – wegen des Bezugs des Bauplanungsrechts zu Art. 14 GG – nicht gewissermaßen apodiktisch davon ausgeht, dass ein sogenanntes „sonstiges“ Vorhaben ganz generell im Außenbereich nie genehmigungsfähig ist. Auch wenn daher nach dem zuvor Gesagten bei Nichterfüllung einer Privilegierungs- oder Begünstigungsvoraussetzung regelmäßig – anders als bei dem Außenbereich vom Gesetzgeber privilegiert zugewiesenen Vorhaben – in der Regel von einer hinsichtlich der Zulässigkeitsbeurteilung für die Versagung eines Genehmigungsanspruchs entscheidenden, weil höher zu gewichtenden, Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszugehen ist, **genügt eine rein „abstrakte“ Feststellung einer solchen Beeinträchtigung, etwa ein bloßer Verweis auf die Außenbereichsfunktion oder die Freihalteabsicht als solche den gesetzlichen Vorgaben in § 35 Abs. 2 BauGB nicht.** Vielmehr ist die Beeinträchtigung eines bestimmten Belangs im Einzelfall konkret zu belegen.*

Die **notwendige Abwägung**, ob öffentliche Belange und damit auch die Darstellung des Flächennutzungsplans einem Vorhaben entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB) oder durch ein Vorhaben beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist nicht „statisch“. Sie hängt nicht nur von den jeweiligen Gegebenheiten und dem jeweiligen Einzelfall ab, sondern auch von **übergeordneten gesetzgeberischen Wertungen**. Dies betrifft insbesondere solche Fallkonstellationen, in denen der Gesetzgeber bestimmten Vorhaben und Nutzungen besonderes Gewicht beimisst:

„§ 2 EEG - Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden.“

Diese Vorgaben für erneuerbare Energien verleihen dem Interesse an derartigen Vorhaben ggü. öffentlichen Belangen und damit auch gegenüber Darstellungen im Flächennutzungsplan erhöhtes Gewicht; dies gilt auch für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, s. OVG Münster, Urteil vom 16.09.2023 – 7 D 123/21, juris (zu einer Windenergieanlage außerhalb eines Windenergiebereichs nach dem WindBG):

*Auch dieses Konzept schließt es nicht aus, dass in Sonderkonstellationen keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegt und ein Vorhaben deshalb als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zulässig ist. Der Senat vermag eine Beeinträchtigung des in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB benannten öffentlichen Belangs nicht zu erkennen. **Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan steht im vorliegenden Einzelfall nicht im Widerspruch zum Vorhaben.***

Diese und ähnliche **Bedeutungsverschiebungen und Gewichtungsvorgaben** können auch bei sonstigen Bedarfssituationen bestehen, insbesondere dann, wenn sie gesetzlich festgeschrieben sind; ein Beispiel hierfür ist **§ 246e BauGB („Bauturbo“)**, der es auch entgegen den Darstellungen im Flächennutzungsplan ermöglicht, zu Gunsten des Wohnungsbaus Vorhaben im Außenbereich zu realisieren, wenn auch nur mit Zustimmung der Gemeinde, sofern die Vorhabenfläche im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.