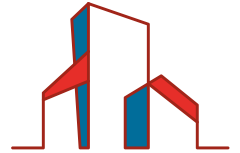




©MIL

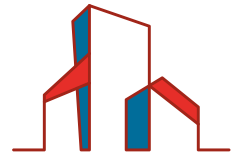
## **Dokumentation zu den 3. Brandenburger Baurechtstagen**

11. & 12. November 2025, Potsdam



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>3. Brandenburger Baurechtstage – Tag 1</b> .....	<b>4</b>
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
<b>3</b>	<b>3. Brandenburger Baurechtstage 2025 – Tag 2</b> .....	<b>17</b>
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
<b>4</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>34</b>
<b>5</b>	<b>Impressionen</b> .....	<b>35</b>



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.

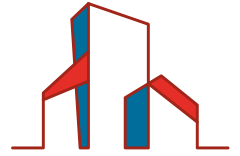
Die Veranstaltung wurde von den Teilnehmenden überwiegend sehr positiv bewertet. Die vorliegende Dokumentation fasst die einzelnen Beiträge der Referierenden zusammen. Im Anhang dieses Dokuments finden sich zudem die Präsentationen.

**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**



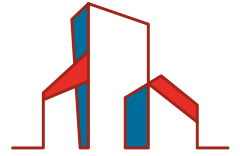
In ihrer Begrüßung verweist Dr. Bartmann darauf, dass sich die Veranstaltung in den vergangenen Jahren zu einer überregional bekannten und festen Größe im Bereich des Städtebaurechts entwickelt habe. In diesem Jahr, so die Staatssekretärin, liege der Fokus auf den

Chancen und Herausforderungen der gesamtstädtischen 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.

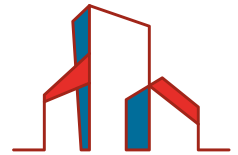
Den auf Bundesebene eingeführten Bau-Turbo bewertet er ambivalent. Während Dr. Hermann die gewonnene Flexibilität für den Wohnungsbau grundsätzlich begrüßt, warnt er vor den Nebenwirkungen: Die beschleunigten Verfahren und die

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 regule der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan rechtsverbindlich und parzellenscharf die städtebauliche Ordnung und entfalte als Satzung unmittelbare Außenwirkung.

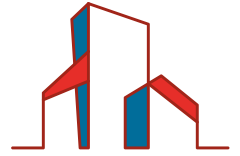
Danach beleuchtet Finkeldei die (mittelbare) Steuerungswirkung des FNP in den verschiedenen Planungsbereichen:

- 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)



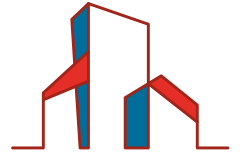
Harnisch geht in ihrem Vortrag auf das Stufenverhältnis der Bauleitplanung ein, wobei der FNP als vorbereitender Plan dem B-Plan (verbindlicher Plan) vorgeschaltet sei. Verbunden seien beide Planungsebenen über das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln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

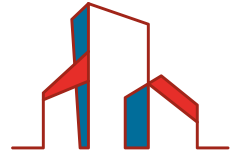
„In welchem Umfang können im B-Plan flankierende Nutzungen (z.B. soziale Infrastruktur) innerhalb einer Wohnbaufläche des FNP festgesetzt werden, ohne dass das Entwicklungsgebot verletzt ist?“

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.

## 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.

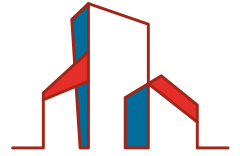
Hierbei beleuchtet er die verschiedenen Stufen der Zusammenarbeit, angefangen beim interkommunalen Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB). Demnach seien die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Anschließend kommt er auf die Voraussetzungen für einen gemeinsamen FNP nach § 204 Abs. 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 erfordere 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.

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



©MIL

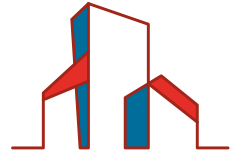
**Prof. Dr. Michael Sauthoff**, Präsident des Oberverwaltungsgerichts und des Finanzgerichts a. D.,  
Honorarprofessor an der Universität Greifswald



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

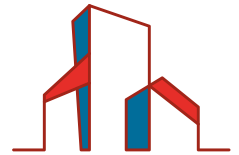
Kann eine versagte gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden?

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.

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



©MIL

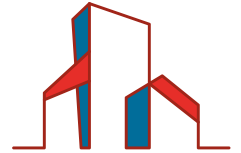
**Jörg Finkeldei**, Leiter des Referats „Städtebaurecht“ im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) | **Paul Piesker**, akademischer Mitarbeiter im Fachgebiet „Bau- und Planungsrecht“ an der BTU Cottbus-Senftenberg | **Dr. David Meurers**, Referent im Referat „Allgemeines 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-

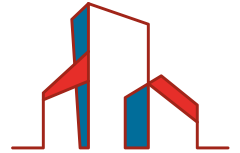
ben definieren. Der Flächennutzungsplan könnte theoretisch eine ähnliche Funktion erfüllen und damit auch im unbeplanten Innenbereich eine Steuerungsfunktion übernehmen. Dies würde aber eine erhebliche Abweichung vom derzeitigen System darstellen und bedürfte weiterführender, grundlegender Überlegungen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

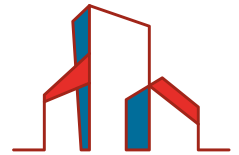
Abschließend richtet sich der Blick auf die legislative Ebene. Dr. Meurers wird zu den Auswirkungen der aufgrund des Koalitionsbruchs nicht zu Ende geführten BauGB-Novelle 2024 auf den FNP befragt. Zugleich erkundigt sich die Runde nach absehbaren Regelungen in der im Koalitionsvertrag vereinbarten weiteren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

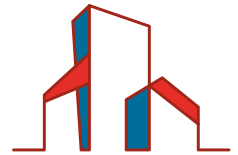
Hierauf aufbauend betont sie die Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der FNP habe dabei die wesentliche Funktion, die städtebaulich bedeutsamen Ziele der Raumordnung umzusetzen. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) diene als räumliches Kursbuch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

## 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 Flächendeckung 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.



©MIL

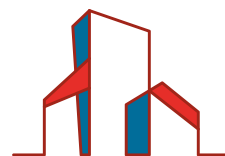
**Benjamin Herzer**, Sachgebietsleiter Bauleitplanung, GIS im Referat „Raumordnung, Bauleitplanung“ des Thüringer Landesverwaltungsamtes



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.

## 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



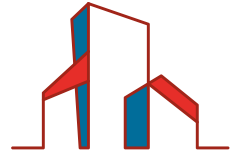
Zu Beginn des zweiten Veranstaltungstages begrüßt Bruch die Teilnehmenden und zeigt sich erfreut über die durchweg positive Resonanz auf den vorangegangenen Tag. Er hebt hervor, dass sich die Baurechtstage mittlerweile zu einer festen Institution entwickelt haben, und begrüßt insbesondere die zahlreichen 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.



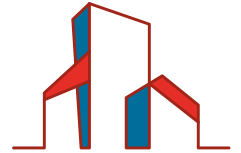
Ein ausdrückliches Lob für das Veranstaltungsformat stand am Beginn der Rede von Graf. Retrospektiv erinnert er an frühere Beratungen der Abteilungsspitze mit den Planungsämtern, bei denen die Räumlichkeiten dem enormen Andrang kaum standhielten. Dass die Baurechtstage nun diesen Bedarf decken, dabei 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.



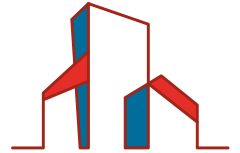
©MIL

**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.



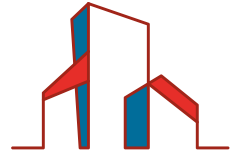
### Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

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.



©MIL

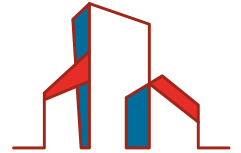
**Jeanette Lange**, höhere Verwaltungsbehörde Landkreis Uckermark  
(Vortrag in Zusammenarbeit mit Laura Thimm, höhere Verwaltungsbehörde Landkreis Barnim)



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.

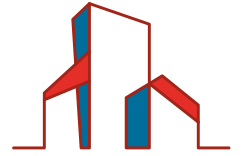
Der dringende Rat an die Gemeinden ist jedoch, die Unterlagen unbedingt sorgfältig in Ihren Verfahrensakten aufzubewahren. Sollte es später zu einem Normenkontrollverfahren gegen einen B-Plan vor Gericht kommen, sind genau diese Nachweise entscheidend, um die Rechtmäßigkeit des Plans zu belegen.

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.

### 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

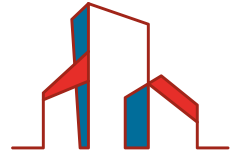


In seinem Vortrag präsentiert Soike die DiPlanung Brandenburg – eine Plattform für digitale Beteiligung und Information. Soike zeichnet dabei die Evolution des digitalen Beteiligungsverfahrens nach. Er erinnert daran, dass das „Planungsportal Brandenburg“ bereits seit 2021 Online-Beteiligungen in der 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.



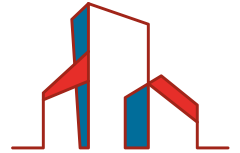
### Fragen/Anmerkungen aus dem Publikum

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.



©MIL

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



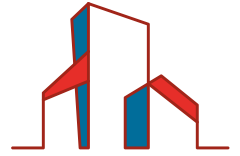
Mende konzentriert sich in seinem Beitrag auf XPlanung und beleuchtet dabei Anforderungen sowie praktische Umsetzungsaspekte. Er definiert diesen als national verbindlichen Standard, der eine softwareneutrale und maschinenlesbare Abbildung räumlicher Planwerke gewährleistet. Der entscheidende Vorteil 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.

### 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

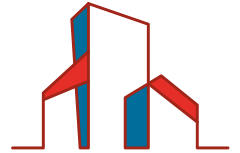


Feskorn geht zunächst auf die Verankerung der erneuerbaren Energien im Bundesrecht ein. Das Raumordnungsgesetz verlange, dass den räumlichen Erfordernissen für eine sichere Energieversorgung und dem Ausbau der erneuerbaren Energien Rechnung getragen wird, während das BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien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

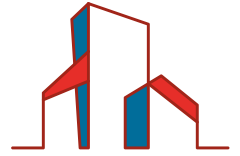


die bisherige Ausschlussplanung entfalle. Sobald die Flächenziele des Windenergieflächenbedarfsgesetzes erreicht seien, werde die Windenergienutzung außerhalb ausgewiesener Windenergiegebiete entprivilegiert.

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.

### 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

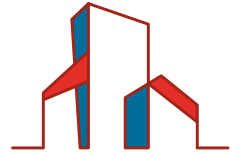


Giesecke erläutert in ihrem Vortrag die Darstellungsmöglichkeiten in FNPs nach dem BauGB und ordnet diese praktisch ein. Sie führt aus, dass der FNP die Aufgabe habe, die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen, basierend auf der geplanten städtebaulichen Entwicklung. 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

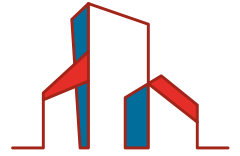
Widerspricht der Bau-Turbo, der den Wohnungsbau beschleunigen soll, nicht faktisch den Vorgaben zur Eigenentwicklung, wie sie im LEP HR festgeschrieben sind? Hebelt das neue Gesetz die Begrenzungen der Landesplanung aus?

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.

### 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

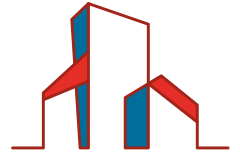


Prof. Dr. Reidt widmet sich in seinem Impulsvortrag der aktuellen Rechtsprechung im Kontext der Flächennutzungsplanung und beleuchtet dabei insbesondere die verfahrensrechtlichen Hürden. Eingang stellt er fest, dass es derzeit kaum gerichtliche Entscheidungen gebe, die den FNP unmittelbar betreffen. 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.

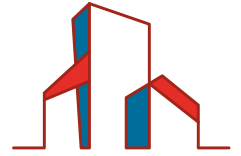
Eine gewichtige, steuernde Funktion komme dem FNP jedoch im Außenbereich nach § 35 BauGB zu. Hier stelle ein Widerspruch zu den Darstellungen des FNP einen öffentlichen Belang dar, der privilegierten Vorhaben entgegenstehen könne.



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.

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



©MIL

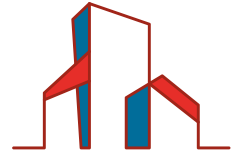
**Marco Beckendorf** (Bürgermeister der Gemeinde Wiesenburg/Mark), | **Dr. Andreas Heinrich** (Zweiter Beigeordneter 2. Fachbereich Stadt- und Ortsteilentwicklung der Stadt Prenzlau) | **Christian Kielczynski** (Amtsleiter des Stadtplanungsamtes Oranienburg) | **Doreen Mohaupt** (Bürgermeisterin und 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 km<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) aus, die sich im kommunalen Eigentum befänden. Die Kosten der Planung würden später vollständig über den Baulandverkauf (ca. 5 €/m<sup>2</sup> Aufschlag) refinanziert. Beckendorf geht auch auf die Bodenpolitik ein: Die Gemeinde hob die Grundstückspreise gezielt von ca. 20 €/m<sup>2</sup> auf 80 €/m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>, ca. 18.900 Einwohnerinnen und Einwohner) vor der Aufgabe, die flickenteppichartigen Pläne der Ortsteile und der Kernstadt zu konsolidieren. Sei-



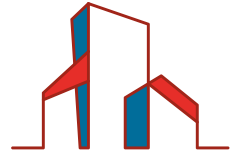
ne größte Sorge gelte dem Flächenverbrauch zu lasten hochwertiger Böden. Die Stadt sehe sich im Außenbereich mit einer Flut von Anfragen für Batteriespeicher und Windkraftanlagen konfrontiert. Als Reaktion habe man einen strengen Kriterienkatalog durchgesetzt, der etwa PV-Freiflächenanlagen auf Böden 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 km<sup>2</sup>, ca. 49.100 Einwohnerinnen und Einwohner) beschreibt Kielczynski den enormen Druck, der auf dem Speckgürtel lastet. Mit Neubau-Kalmmieten von bis zu 18 €/m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>; 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.

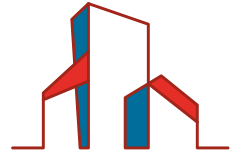
In der Schlussrunde kristallisieren sich übergreifende Forderungen heraus: Die Digitalisierung allein werde keine Beschleunigung bringen, solange die kommunalpolitischen Entscheidungsprozesse und die Abstimmungen mit Fachbehörden („25-seitige Stellungnahmen“) so zeitintensiv blieben. Einhellig wurde 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

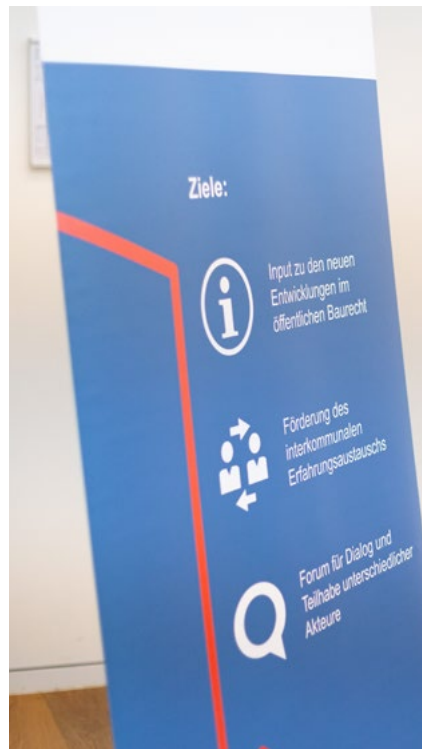
## 5 Impressionen



©MIL



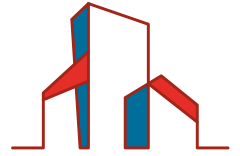
©MIL



©MIL



©MIL



©MIL

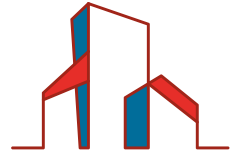
©MIL



©MIL

©MIL





©MIL

...die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB)	
<b>Flächennutzungsplan</b> vorbereitender Bauleitplan	<b>Bebauungsplan</b> verbindlicher Bauleitplan
Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für die gesamte Gemeindegebiet die mit der bestmöglichen städtebaulichen Entwicklung erzielende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.	Der Bebauungsplan regelt mittels zusätzlicher und möglicher Festsetzungen verbindlich und präzisierend die städtebauliche Ordnung.
§ 1 Abs. 2 Alt. 1, §§ 5 - 7 BauGB	§ 1 Abs. 2 Alt. 2, §§ 8 - 10a BauGB

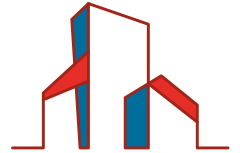


©MIL



©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](http://www.mil.brandenburg.de)

---

**Gestaltung:**

Agentur Medienlabor,  
Alleestraße 4  
14469 Potsdam

**Webseite:**

[www.agentur-medienlabor.de](http://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.