Amtsblatt

Amtsblatt für Berlin
Herausgeber: Landesverwaltungsamt Berlin

76. Jahrgang Nr. 48 **Ausgegeben zu Berlin am 4. November 2026** ISSN 2510-358X

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)

Vom 29. September 2026

Stadt I B Jur
Telefon: 90173-5865, intern 9173-5865

AV FNP im Internet: https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/flaechennutzungsplanung/

Die amtliche Veröffentlichung des Amtsblattes für Berlin erfolgt in der Druckfassung.

Impressum

Herausgeber:
Landesverwaltungsamt Berlin

Redaktion und Vertrieb:
Landesverwaltungsamt Berlin - LS 2 -
Fehrbelliner Platz 1
10707 Berlin

Telefon: 030 90139-6221

E-Mail: amtsblatt@lvwa.berlin.de

Internet/Intranet: http://amtsblatt.berlin.de

Druck und Versand:
IT-Dienstleistungszentrum Berlin
Berliner Straße 112-115
10713 Berlin

Aufgrund des § 17 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe a sowie Absatz 4 Satz 1 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung (Landesorganisationsgesetz - LOG BE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 270), in Verbindung mit § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, wird bestimmt:

INHALT

		Seite
A.	**Darstellungsumfang des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) und Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung**	3502
	Allgemeines	3502
1.	**Darstellungsumfang und genereller Entwicklungsrahmen**	3502
1.1	Funktion des FNP	3502
1.2	Grundregeln des Darstellungsumfangs	3502
1.3	Verhältnis des FNP zum Landschaftsprogramm	3503
1.4	Handlungsspielraum	3504
1.5	Beachtlichkeit bei Einzelvorhaben/Mitteilungspflicht	3504
1.6	Entwicklungsgrundsätze	3505
2.	**Wohnbauflächen**	3506
2.1	Darstellungsumfang	3506
2.2	Entwicklungsfähigkeit	3506
2.3	Nutzungsmaß	3507
2.3.1	Unter- und Überschreitung der GFZ	3507
2.3.2	Landschaftliche Prägung	3507
2.4	Wochenendhausgebiete	3508
3.	**Gemischte Bauflächen**	3508
3.1	Gemischte Bauflächen M1	3508
3.1.1	Darstellungsumfang	3508
3.1.2	Entwicklungsfähigkeit	3509
3.1.3	Nutzungsmaß	3509
3.2	Gemischte Bauflächen M2	3509
3.2.1	Darstellungsumfang	3509
3.2.2	Entwicklungsfähigkeit	3509
3.2.3	Nutzungsmaß	3510
4.	**Einzelhandelskonzentrationen**	3510
4.1	Darstellungsumfang	3510
4.2	Entwicklungsfähigkeit	3510
4.3	Entwicklung aus anderen Flächen	3511
5.	**Gewerbliche Bauflächen**	3511
5.1	Darstellungsumfang	3511
5.2	Entwicklungsfähigkeit	3511
5.2.1	Einschränkung des Entwicklungsspielraums	3512
5.2.2	Gewerbeflächensicherung	3512
5.3	Nutzungsmaß	3513

6.	**Sonderbauflächen**	3513
6.1	Darstellungsumfang	3513
6.2	Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen	3513
6.3	Lagesymbole Wassersport und Camping	3513
6.4	Entwicklungsfähigkeit	3513
6.5	Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO	3514
6.6	Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO	3514
6.7	Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO	3514
7.	**Gemeinbedarfsflächen und -standorte**	3515
7.1	Darstellungsumfang	3515
7.2	Entwicklungsfähigkeit	3515
7.3	Ehemalige öffentliche Einrichtungen	3516
7.4	Entwicklung aus anderen Flächen	3516
7.5	Lagebestimmung/Feinabgrenzung	3516
8.	**Ver- und Entsorgungsanlagen**	3516
8.1	Darstellungsumfang	3516
8.2	Entwicklungsfähigkeit	3516
8.3	Entwicklung aus anderen Flächen	3517
8.4	Lagebestimmung/Feinabgrenzung	3517
9.	**Flächen mit hohem Grünanteil**	3517
10.	**Verkehrsflächen und -trassen**	3517
10.1	Darstellungsumfang	3517
10.2	Entwicklungsfähigkeit	3518
10.3	Entwicklung aus anderen Flächen	3518
11.	**Frei- und Wasserflächen**	3518
11.1	Darstellungsumfang	3518
11.2	Nutzungsabgrenzungen in Grünflächen	3519
11.3	Entwicklungsfähigkeit	3519
11.3.1	Grün- und Landwirtschaftsflächen, Wald	3519
11.3.2	Vorhandene bauliche Anlagen, Lagesymbole	3519
11.3.3	Sondergebiete aus Freiflächen	3520
11.3.4	Einzelstandorte für Wassersport und Camping	3520
11.3.5	Einzelstandorte für Wochenendhausgebiete	3521
11.3.6	Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit ungedeckten Sportanlagen	3521
11.4	Bauliche Anlagen auf Wasserflächen	3521
11.5	Entwicklung von Grünflächen aus Bauflächen	3522
11.6	Symbolische Breite von Grünzügen	3522
11.7	Öffentliche Durchwegung	3522
12.	**Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt**	3522
12.1	Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)	3522
12.2	Immissionsschutzregelung	3522
12.3	Vorranggebiet Luftreinhaltung (D)	3523
12.4	Planungszone Siedlungsbeschränkung (N)	3523

12.5	Weitere nachrichtliche Übernahmen (N)	3523
12.6	ThF-Gesetz (N)	3523
12.7	Kennzeichnungen (K)	3524
B.	**Änderungen und Berichtigungen des Flächennutzungsplans Berlin (Regelungen zu Verfahrensabläufen)**	3524
	Allgemeines	3524
1.	**Eigenständige Änderungen des FNP**	3524
1.1	Standardänderungen	3524
1.2	Vereinfachte Änderungen	3524
2.	**Änderungen des FNP in Kopplung mit Bebauungsplänen**	3525
2.1	Standardänderungen im Parallelverfahren	3525
2.2	Vereinfachte Änderungen im Parallelverfahren	3527
3.	**Anpassungen des FNP im Wege der Berichtigung**	3528
4.	**Antrag auf Änderung des FNP Berlin**	3529
C.	**Inkrafttreten**	3530
Abb. A	**Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)**	3531
Abb. B	**FNP-Änderungen (Verfahrensabläufe)**	3532
Anlage	**Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen**	3533

A. Darstellungsumfang des Flächennutzungsplans Berlin (FNP) und Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung

Allgemeines

Im Rahmen der praktischen Handhabung des FNP haben sich im Einzelnen bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP gemäß § 8 Absatz 2 BauGB spezifische Fragestellungen ergeben. Die nachfolgenden ergänzenden Erläuterungen der Darstellungssystematik des FNP sollen die Anwendungssicherheit und Transparenz erhöhen. Sie sind keine inhaltlichen Änderungen des Erläuterungsberichts, sondern zusätzliche Klarstellungen.

Die Gliederung der Ausführungsvorschriften (Teil A) erfolgt entsprechend der Legende des FNP; die Erläuterung der Entwicklungsgrundsätze ist in diese Systematik einbezogen.

Eine Übersicht über den Entwicklungsrahmen gibt Abbildung A. Die Voraussetzungen für ergänzende Differenzierungen sind dem Text zu entnehmen.

1. Darstellungsumfang und genereller Entwicklungsrahmen

Funktion des FNP

1.1 Dem Flächennutzungsplan Berlin obliegen zwei Funktionen:

1. Der FNP stellt als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar.

2. Zudem enthält der FNP regionalplanerische Festlegungen und ersetzt eine gesonderte Regionalplanung in Berlin. Dies betrifft die in der textlichen Darstellung Nummer 1 enthaltenen Festlegungen des FNP, deren räumlicher Bezug durch die Darstellung des FNP bestimmt wird.

Grundregeln des Darstellungsumfangs

1.2 Die Darstellungen des FNP werden unter Berücksichtigung der Größe der Stadt und der erforderlichen Bewältigung von Konkurrenzen und Konflikten der Bodenordnung durch folgende Grundregeln bestimmt:

Als für die Bebauung vorgesehene Flächen werden gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und ergänzend Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Dabei werden grundsätzlich nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 ha (Hektar) berücksichtigt. Diese Grenze ist zur Bezeichnung von Flächen mit stadtstruktureller Bedeutung geeignet und in der Regel hinreichend, um die Grundzüge darzustellen.

Durch Einzelhandelskonzentrationen werden Zentrumsbereiche sowie die Haupt- und Stadtteilzentren generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen beziehungsweise geplanten Ausdehnung, die Ortsteilzentren in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt

der Nutzung dargestellt (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 a) und d) BauGB). Ortsteilzentren innerhalb des S-Bahn-Rings sind nicht gesondert mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellt, da sie in der Innenstadt Bestandteil der hier kennzeichnenden Nutzungsmischung sind.

Als Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Absatz 2 Nummer 4 BauGB) werden übergeordnete Anlagen dargestellt.

Als Verkehrsflächen für Straße und Schiene (§ 5 Absatz 2 Nummer 3 BauGB) werden die für übergeordnete Verkehrsanlagen vorgesehenen Flächen dargestellt - Verkehrstrassen grundsätzlich in einheitlicher Breite.

Als Grünflächen (§ 5 Absatz 2 Nummer 5 BauGB) werden die für zum Beispiel Kleingärten, Parkanlagen oder Friedhöfe vorgesehenen Flächen dargestellt - Grünverbindungen von übergeordneter Bedeutung teilweise in symbolischer Breite (siehe Kapitel 11.6). Dargestellt sind zudem große, zusammenhängende Waldbereiche als Wald sowie Landwirtschafts- und Wasserflächen von übergeordneter Bedeutung (§ 5 Absatz 2 Nummer 7 und 9 BauGB).

Zum Schutz der Umwelt sind Nutzungsbeschränkungen dargestellt (landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen, Vorranggebiet für Luftreinhaltung) beziehungsweise als nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (zum Beispiel Wasser-/Landschafts-/Naturschutzgebiete, schadstoffbelastete Böden) aufgenommen worden.

Durch Lagesymbol werden dargestellt: Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung von übergeordneter Bedeutung. Zweckbestimmungen für Grünflächen (Kleingärten, Parkanlagen etc.) oder solche von übergeordneter Bedeutung (zum Beispiel Sportanlagen) werden in der Regel gleichfalls durch Lagesymbol dargestellt.

Bei den für bauliche und sonstige Nutzungen dargestellten Flächen kann es sich im Einzelfall noch um Flächen handeln, die Gegenstand eines Planfeststellungsbeschlusses sind.

Die zeichnerische Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird durch textliche Darstellungen ergänzt, die Regelungen für die Umsetzung übergeordneter Planungsziele im Rahmen der konkretisierenden Planung und gegebenenfalls planerische Festlegungen enthalten.

Für die einzelnen Nutzungsarten, Flächenkategorien und Standorttypen/Lagesymbole wird der Darstellungsumfang soweit erforderlich in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert.

Verhältnis des FNP zum LaPro

1.3 *„Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen sich. Die aus dem Entwicklungsziel abgeleiteten und auf die vorhandenen Nutzungen bezogenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms formulieren die gesamtstädtischen Grundsätze für die Abwägung der umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB. Bei naturschutzrechtlichen Eingriffen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen*

werden können oder sollen, sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des Landschaftsprogramms zu berücksichtigen.“ (Zitat Flächennutzungsplan)

Handlungsspielraum

1.4 Der Handlungsspielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen hängt von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Im Leitsatz zu einer bereits 1975 durch das Bundesverwaltungsgericht getroffenen Entscheidung wird diese Abhängigkeit und der Entwicklungsspielraum folgendermaßen präzisiert:

„Bebauungspläne sind nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BBauG aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.”

Das Bundesverwaltungsgericht führt in den Gründen aus, dass der Rechtsbegriff „entwickeln” nicht nur zulässt, „das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen”, sondern auch die gestalterische Freiheit gewährleistet, „über ein Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen” (BVerwGE 48,75).

Zur Beurteilung dessen, was als Grundkonzeption des FNP beziehungsweise Planungsgrundzug anzusehen ist, ist die Darstellung des FNP in der gegebenen Darstellungsschärfe maßgeblich, nicht die Planungsebene des Bebauungsplans.

Aus den im FNP dargestellten Planungsgrundzügen sind im Rahmen der konkretisierenden Planung Lösungen zu entwickeln, die der jeweiligen örtlichen Situation angemessen sind. Die Darstellungsschärfe des FNP lässt es zu, Veränderungen der örtlichen Bedürfnisse und Situationen im Rahmen der Stadtentwicklungs-, Bereichsentwicklungs- oder der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, ohne die Grundkonzeption des FNP in Frage zu stellen.

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Daher sind Baugebiete grundsätzlich flächensparend zu entwickeln.

Beachtlichkeit bei Einzelvorhaben/ Mitteilungspflicht

1.5 Die Planungsziele des FNP sind auch bei Anträgen auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids zu beachten. Für Vorhaben, die den Darstellungen des FNP widersprechen können, bestehen Unterrichtungspflichten gemäß § 10 Absatz 6 und § 17 AGBauGB.

Bei Genehmigungsanträgen nach § 30 oder § 34 BauGB sowie §§ 35 Absatz 1 und 2 BauGB (privilegierte beziehungsweise sonstige Vorhaben im Außenbereich) ist zu prüfen, ob ein beabsichtigtes Vorhaben den Darstellungen des FNP widersprechen kann und eine

Unterrichtungspflicht auslöst. Zu betrachten ist dabei, ob ein beabsichtigtes Vorhaben mit den Grundzügen des FNP vereinbar ist oder ein Planungserfordernis auslöst.

Ein Widerspruch zum FNP kann immer dann vorliegen, wenn das beantragte Vorhaben für sich genommen oder in der Summe gleichgelagerter Fälle geeignet wäre, die mit dem FNP beabsichtigte städtebauliche Entwicklung beziehungsweise Freiraumgestaltung in Frage zu stellen. Bei einem Mitteilungsfall gilt eine Frist von sechs Wochen für die Rückäußerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Entwicklungsgrundsätze

1.6 „Die Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ (Entwicklungsgrundsätze) bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP (vergleiche Anlage). Sie sind selbst nicht Darstellungen des Plans, sondern verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung.

Stellt sich im Zuge der konkretisierenden Planung heraus, dass erforderliche Festsetzungen den durch die Entwicklungsgrundsätze bezeichneten Rahmen überschreiten, ist zu entscheiden, ob eine Änderung der Darstellungen des FNP beziehungsweise eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung notwendig wird. Dabei sind die Regelungen für unterschiedliche Verfahrensabläufe gemäß Teil B dieser AV zu beachten.

Regelfall

„Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (unter anderem Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (zum Beispiel Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.” (Entwicklungsgrundsatz 1)

Satz 1 des Entwicklungsgrundsatzes 1 bezeichnet den Regelfall einer zulässigen Entwicklung von Baugebieten ohne Größenbegrenzung aus dargestellten Bauflächen. Die aus den vier Bauflächentypen des FNP (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen) entwickelbaren Baugebiete ergeben sich aus der inhaltlichen Nähe der Bauflächen in § 1 Absatz 1 BauNVO zu den Baugebieten nach § 1 Absatz 2 BauNVO (vergleiche Abbildung A). Städtebauliches Planungsziel ist es dabei, Wohnbauflächen vorrangig für Wohnen, gemischte Bauflächen für eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen, gewerbliche Bauflächen vorrangig für Gewerbe etc. zu nutzen. Innerhalb gemischter Bauflächen können einzelne Baugebiete auch größer als 3 ha entwickelt werden. Entscheidend ist eine der städtebaulichen Situation angemessene Nutzungsmischung.

Satz 2 des Entwicklungsgrundsatzes 1 bezeichnet den ebenfalls regelmäßig zulässigen Fall einer Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächen kleiner als 3 ha aus dargestellten Bauflächen.

Darstellungsschwelle des FNP ist grundsätzlich eine Fläche von mindestens 3 ha. Dies hat zur Folge, dass kleinere, eingelagerte, zumeist vorhandene Nutzungen, die nicht der dargestellten Flächenkategorie entsprechen, dieser zunächst untergeordnet werden. Im Zuge der konkretisierenden Planung können in der Regel dann andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind (vergleiche Abbildung A). Voraussetzung ist, dass die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Kriterien zur Beurteilung der Gefährdung der Zweckbestimmung sind mit den Begriffen Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz gegeben. Unter Funktionen sind die im FNP dargestellten Nutzungen und Nutzungsstrukturen zu verstehen. Mit der Wertigkeit wird die quantitative und qualitative Bedeutung der dargestellten Baufläche erfasst. Diese qualitativen Kriterien ergänzen die 3-ha-Regel und geben Hinweise für im Einzelfall nutzungsstrukturell begründete Modifikationen.

Flächen für den externen Ausgleich bzw. den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen grundsätzlich aus den Grün- und Freiflächen des FNP entwickelt werden. Im begründeten Einzelfall ist auch deren Entwickelbarkeit größer 3 ha aus den Bauflächen des FNP möglich, sofern der Bedarf aus einer geplanten baulichen Inanspruchnahme im direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhang entsteht und dem Umfang entsprechend angemessen ist. Die Grundzüge des FNP müssen gewahrt bleiben.

Zur Anwendung der 3-ha-Regel bei Frei- und Grünflächen siehe Ausführungen in Kapitel 11.3.2.

Für die Entwicklung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gelten die gleichen Grundsätze wie für Bebauungspläne.

2. Wohnbauflächen

Darstellungsumfang

2.1 Bauflächen sind dann als Wohnbauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für Wohnzwecke (einschließlich wohnungsbezogener Grundversorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und örtlicher Grünflächen) genutzt werden beziehungsweise werden sollen oder, bei bestehenden Gemengelagen, wenn die Wohnfunktion gestärkt werden soll. Der FNP stellt vier Typen von Wohnbauflächen dar, die durch spezifische Strukturmerkmale gekennzeichnet sind.

Entwicklungsfähigkeit

2.2 Für die Entwicklungsfähigkeit aus Wohnbauflächen gelten die Erläuterungen zum Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 sowie Abbildung A, Zeile 1.

Aus den vier Typen von Wohnbauflächen sollen in Bebauungsplänen vorrangig Wohngebiete entwickelt werden. Planerisches Ziel ist die Wahrung beziehungsweise Entwicklung dieser Nutzungscharakteristik. Bei der Entwicklung von urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung besondere Handlungsspielräume, die auch über die 3-ha-Regel hinausgehen können, wenn die geplante Festsetzung mit dem

dargestellten Typ von Wohnbauflächen vereinbar ist - in der Regel generell bei Wohnbauflächen W1. Aus Wohnbauflächen W2 sind urbane Gebiete entwickelbar in Abhängigkeit von Größe und Bedeutung sowie unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit. Die Entwicklung aus Wohnbauflächen W3 und W4 ist nur im Einzelfall möglich und bedarf einer gesonderten städtebaulichen Begründung.

Zur Entwickelbarkeit von Wohngebieten aus anderen Nutzungen vergleiche Abbildung A, Spalte a und b.

Nutzungsmaß

2.3 Den vier Typen von Wohnbauflächen des FNP sind gemäß § 5 Absatz 2 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) als ein Strukturmerkmal Dichtestufen zugeordnet (W1: GFZ über 1,5; W2: GFZ bis 1,5; W3: GFZ bis 0,8; W4: GFZ bis 0,4). Diese GFZ-Angaben sind Obergrenzen des jeweiligen Strukturtyps. Sie kennzeichnen damit die prägende, vorhandene oder geplante bauliche Dichtestruktur. Bei einer GFZ von mehr als 0,4 sind zum Beispiel in der Regel nicht mehr Einzel-/Doppelhäuser, sondern verdichtetere Bauformen prägend. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind folgende Abweichungen aus der konkreten städtebaulichen Situation heraus entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 3 möglich:

Unter- und Überschreitung der GFZ

2.3.1 *„Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen."* (Entwicklungsgrundsatz 3)

Die Konkretisierung der Planungsziele über begründete städtebauliche Konzepte kann auch bei größeren Flächen eine Abweichung von der dargestellten GFZ nach oben ermöglichen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan wird in diesen Fällen eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse erwartet. Je stärker die Orientierungswerte der BauNVO im Einzelfall überschritten werden, desto eingehender ist die städtebauliche Verträglichkeit (§ 1 Absatz 5 BauGB) zu begründen. Dies gilt auch für Wohnbauflächen des Typs W1, für die der FNP keine Obergrenzen darstellt.

Landschaftliche Prägung

2.3.2 Die Wohnbauflächen W3 und W4 werden in Teilen durch Darstellung einer „landschaftlichen Prägung" als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt modifiziert. Im Erläuterungsbericht (S. 78) wird dazu präzisierend ausgeführt, dass diese Darstellung *für „Wohngebiete, die an Landschaftsräume oder städtische Großgrünräume angrenzen oder diesen zuzurechnen sind, und die eine typische, das Siedlungsbild prägende Vegetation als Strukturmerkmal aufweisen, durch Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf einen Wert von 0,2 in Wohnbauflächen W4 und 0,3 in Wohnbauflächen W3 auch bei weiterer*

baulicher Ausnutzung einen hohen Grünanteil gewährleisten und die Versiegelung begrenzen" soll. In der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche nach § 19 Absatz 4 BauNVO einer städtebaulichen Begründung unter Berücksichtigung der Belange des § 1 Absatz 6 BauGB.

Insbesondere bei den landschaftlich geprägten Wohnbauflächen des Typs W4 ist wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsräumen mit der baulichen Dichte besonders sorgsam umzugehen. Neben den Regelungen zur GFZ als Obergrenze (siehe Kapitel 2.3.1) können hier zur Umsetzung der Ziele des FNP in der verbindlichen Bauleitplanung weitere Möglichkeiten genutzt werden (zum Beispiel Anrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse und Garagengeschosse auf die Geschossflächenzahl sowie Nicht-Anrechnung der Flächenanteile von Gemeinschaftsanlagen außerhalb des Baugrundstücks auf die Grundstücksfläche).

Wochenendhausgebiete

2.4 Eine besondere Regelung für den Entwicklungsspielraum der Wohnbauflächen W4 (ohne/mit landschaftlicher Prägung) enthält Entwicklungsgrundsatz 4: „*Wochenendhausgebiete, auch größer als 3 ha, können aus Wohnbauflächen W4 entwickelt werden, wenn landschaftsräumliche Bezüge und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen."*

Auch bei Flächen größer als 3 ha kann nach entsprechender Bestandserfassung und Zielsetzung für Gebiete mit geringer baulicher Dichte eine Festsetzung als Wochenendhausgebiet städtebaulich sinnvoll sein. An die Begründung eines derartigen Bebauungsplans sind besondere Anforderungen zu stellen.

3. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind im FNP in zwei Typen (M1 und M2) dargestellt, die sich nach ihrem Charakter und ihrer Nutzungsintensität unterscheiden. In Teilbereichen, in denen die gemischten Bauflächen straßenbegleitend in symbolischer Breite dargestellt werden, ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen die straßenbezogene Tiefe der entsprechenden Baugebiete unter Beachtung des Bestandes und nach örtlichen Planungszielen zu bestimmen.

3.1 Gemischte Bauflächen M1

Darstellungsumfang

3.1.1 Bauflächen sind dann als gemischte Bauflächen M1 dargestellt, wenn sie als Bereiche mit vorwiegendem Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte genutzt werden beziehungsweise werden sollen oder, bei bestehenden Gemengelagen, wenn die Kerngebietsnutzung gestärkt werden soll. Dazu gehören insbesondere die beiden Zentrumsbereiche "Historische Mitte" und "City West" sowie weitere Hauptzentren (zur Zentrensystematik vergleiche Aussagen in Kapitel 4).

Die übergeordnete Bedeutung dieser Zentren hat die Sicherung und Erweiterung bestehender beziehungsweise den Ausbau neuer zentraler Nutzungen zum Ziel (Handel, private

und öffentliche Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen). Gemeinbedarfsstandorte sind wesentlicher Bestandteil dieser Zentren und damit entwicklungsfähig.

Entwicklungsfähigkeit

3.1.2 Für die Entwicklungsfähigkeit von Baugebieten aus M1-Flächen gelten die Erläuterungen zum Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 sowie Abbildung A, Zeile 2.

Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M1-Flächen (hohe Nutzungsintensität, Kerngebietscharakter) sollen hier vorrangig Kerngebiete sowie auch Mischgebiete und urbane Gebiete entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen kleiner 3 ha sowie im städtebaulich begründeten Einzelfall auch von größeren unterschiedlichen Baugebieten in Mischung zulässig, wenn dies mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist.

Vorhandene oder geplante Wohnnutzung in M1-Flächen kann in Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen in Kerngebieten nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 sowie Absatz 4 BauNVO festgesetzt werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass trotz der in Kerngebieten (gegenüber Wohngebieten) höheren zulässigen GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Zur Entwickelbarkeit von Kerngebieten sowie von Misch- und urbanen Gebieten aus dargestellten anderen Nutzungen vergleiche Abbildung A, Spalten c, d und f.

Nutzungsmaß

3.1.3 Für M1-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen.

3.2 Gemischte Bauflächen M2

Darstellungsumfang

3.2.1 Bauflächen sind dann als gemischte Bauflächen M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder einer Mischung verschiedener Baugebiete.

Entwicklungsfähigkeit

3.2.2 Zur Entwicklungsfähigkeit von M2-Flächen gelten die Ausführungen zum Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 sowie Abbildung A, Zeile 3.

Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten und urbanen Gebieten auch andere Baugebiete wie zum Beispiel Wohngebiete, dörfliche Wohngebiete und in den Bereichen alter Ortskerne auch Dorfgebiete, soweit sie in ihrem Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP eine Mischnutzung bilden. Einzelne Baugebiete können im städtebaulich begründeten Einzelfall auch größer als 3 ha sein, wenn dies mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist.

Wegen der heterogenen Nutzungsstruktur von dargestellten gemischten Bauflächen ist bei der Entwicklung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Bau-

gebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar sind und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur vermieden werden können. Es bedarf einer entsprechenden städtebaulichen Begründung.

Die Entwicklung von Sondergebieten und von Kerngebieten mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO aus Bauflächen des Typs M2 kommt grundsätzlich nur in Bereichen mit dargestellter Einzelhandelskonzentration in Betracht (vergleiche dazu Ausführungen in Kapitel 4 und 6.5). Außerhalb der dargestellten Einzelhandelskonzentrationen gelten für die Entwickelbarkeit von großflächigen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie für Einzelhandelseinrichtungen der wohnungsnahen Grundversorgung die Kriterien des jeweils aktuell geltenden StEP Zentren (einschließlich Fachmarktkonzept), der AV Einzelhandel sowie der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte.

Zur Entwickelbarkeit von Misch- und Dorfgebieten sowie von Kern- und urbanen Gebieten aus dargestellten anderen Bauflächen siehe Abbildung A, Spalten c, d, e und f.

Nutzungsmaß

3.2.3 Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

4. Einzelhandelskonzentrationen

Darstellungsumfang

4.1 Die Darstellung von Einzelhandelskonzentrationen soll in Verbindung mit der Darstellung der jeweils zugehörigen Baufläche die Zentrenentwicklung steuern. Sie veranschaulicht das polyzentrale Gefüge der Stadt und die Bedeutung der Zentren (vergleiche dazu den Stadtentwicklungsplan Zentren in seiner aktuellen Fassung). Dabei sind die Zentren über den Einzelhandel hinaus in ihrer Multifunktionalität und Nutzungsmischung zu betrachten. Die Zentren-Typen sind wie folgt benannt: Zentrumsbereiche (mit Zentrumsbereichskernen), Hauptzentren, Stadtteilzentren und Ortsteilzentren.

Den Zentrumsbereichen und den Hauptzentren sind überwiegend gemischte Bauflächen M1, den Stadtteil- und Ortsteilzentren gemischte Bauflächen M2, den Ortsteilzentren im Einzelfall auch Wohnbauflächen zugeordnet. Die Einzelhandelskonzentrationen sind generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen beziehungsweise geplanten Ausdehnung dargestellt; in den Ortsteilzentren (außerhalb des S-Bahn-Rings) sind sie in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt.

Ergänzend zum FNP werden Nahversorgungszentren in den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten dargestellt (vergleiche AV Zentren und Einzelhandel).

Entwicklungsfähigkeit

4.2 Festsetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie zum Beispiel Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO oder entsprechende Kerngebiete, sollen grundsätz-

lich nur aus den mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellten Zentren oder aus gemischten Bauflächen M1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden. Für die Entwicklungsfähigkeit gelten die Erläuterungen zum Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 sowie Abbildung A.

Die genaue örtliche Lage und Ausdehnung der einzelnen Zentren soll im Zuge der konkretisierenden Planungen ermittelt und bestimmt werden. Außerhalb der dargestellten Einzelhandelskonzentrationen der Zentren sind im Einzelfall funktionale Ergänzungen entwickelbar.

Da innerhalb der dichtbebauten Innenstadt (vorwiegend innerhalb des S-Bahn-Rings) wegen der hier kennzeichnenden starken Nutzungsmischung Ortsteilzentren nicht gesondert dargestellt werden, ist auch hier die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (in der Regel kleiner 3 ha) aus den dargestellten Bauflächen nach den Maßgaben des jeweils aktuellen StEP Zentren (einschließlich Fachmarktkonzept), der AV Zentren und Einzelhandel und der bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepte im Einzelfall zulässig. Dabei darf die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört werden und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur dürfen nicht zu erwarten sein.

Entwicklung aus anderen Flächen

4.3 Die Entwicklungsfähigkeit von Festsetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus anderen Flächen ergibt sich aus dem Entwicklungsgrundsatz 1. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind grundsätzlich nicht zu erwarten, wenn die beabsichtigten Standorte den Zielen und Prüf-/Steuerungskriterien des Stadtentwicklungsplans Zentren in seiner aktuellen Fassung (einschließlich Fachmarktkonzept) und den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten entsprechen sowie mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Zentren und Einzelhandel) in der jeweils geltenden Fassung vereinbar sind.

Zur Entwickelbarkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben siehe auch Kapitel 6.7.

5. Gewerbliche Bauflächen

Darstellungsumfang

5.1 Bauflächen sind dann als gewerbliche Bauflächen dargestellt, wenn sie überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden sollen oder wenn bei bestehenden Gemengelagen aus verschiedenen Nutzungen eine Stärkung der gewerblichen Nutzung beabsichtigt ist.

Entwicklungsfähigkeit

5.2 Aus gewerblichen Bauflächen sollen in Bebauungsplänen, unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse und Planungsziele sowie unter dem Gesichtspunkt störungsbezogener Nutzungszuordnungen, Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt werden (§ 8 und 9 BauNVO). Darüber hinaus können im Bedarfsfall auch die Gewerbe- und Industriegebiete in sich durch Nutzungsbeschränkungen für Teilbereiche gemäß § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO gegliedert werden.

Einschränkung des Entwicklungsspielraums

5.2.1 Die Entwicklungsfähigkeit anderer Baugebiete und Nutzungen aus den im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ist im Vergleich zu den weiteren Bauflächen eingeschränkt.

Dies ergibt sich aus Entwicklungsgrundsatz 8:

„Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind."

Unter Beachtung dieses Planungsziels können neben untergeordneten Grenzkorrekturen Mischnutzungen (z.B. auch gewerbliche Sport- und Freizeitnutzungen), Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung im Einzelfall entwickelt werden. Das vorrangige Ziel der Erhaltung beziehungsweise Entwicklung der dargestellten gewerblichen Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung macht jedoch eine eingehende Prüfung und Begründung unter Beachtung städtebaulicher Konzepte gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (insbesondere des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft mit dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB)) erforderlich. Dieses Erfordernis gilt insbesondere für Anlagen zur Erzeugung/Verteilung/Speicherung von Energie sowie für Rechenzentren und weitere Anlagen der digitalen Infrastruktur. Bei Lage dieser Nutzungen in einem EpB-Gebiet ist zu prüfen und zu begründen, ob die Inanspruchnahme der Fläche mit den Zielen der gewerblichen Standortsicherung und -entwicklung vereinbar ist.

Negative stadtstrukturelle Auswirkungen sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen nicht zu erwarten, wenn sich die beabsichtigten Standorte aus dem Stadtentwicklungsplan Zentren in seiner aktuellen Fassung (einschließlich Fachmarktkonzept) und den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten ergeben sowie mit den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen (AV Einzelhandel) in der jeweils geltenden Fassung vereinbar sind.

Im Hinblick auf bestehende städtebauliche Strukturen können kleinere andere Baugebiete und andere Nutzungen aus gewerblichen Bauflächen entwickelt werden, soweit sie zur Herstellung beziehungsweise Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind und die angrenzende gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigen.

Zur Entwickelbarkeit von Gewerbe- und Industriegebieten aus anderen dargestellten Nutzungen siehe Abbildung A, Spalten g und h.

Gewerbeflächensicherung

5.2.2 Die in der Stadtentwicklungsplanung als gewerbliche Bauflächen dargestellten Schwerpunktbereiche des "Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich" in der jeweils geltenden Fassung sind grundsätzlich im Sinne des Vorrangs der produktionsgeprägten Nutzungen zu entwickeln.

Nutzungsmaß

5.3 Für die gewerblichen Bauflächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung überlassen. Maßgeblich dabei sind die Beurteilung der örtlichen städtebaulichen Situationen und das Ziel einer flächensparenden Gewerbenutzung.

6. Sonderbauflächen

Darstellungsumfang

6.1 Bauflächen sind als Sonderbauflächen (auch mit gewerblichem Charakter beziehungsweise mit hohem Grünanteil) unter Angabe der Zweckbestimmung dargestellt, wenn sich ihr Nutzungscharakter flächenhaft und größer als 3 ha wesentlich von den anderen Nutzungskategorien unterscheidet.

Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen

6.2 Die Sonderbauflächen Hauptstadtfunktionen (H) stellen Vorrangflächen dar, deren Ausgestaltung zwischen Berlin und dem Bund im Einvernehmen auf der Grundlage des Hauptstadtvertrages vorgenommen wird.

Der Entwicklungsgrundsatz 2 „*Aus Sonderbauflächen - Hauptstadtfunktionen (H) - können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn - und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).*"verdeutlicht, dass die Vermeidung von Monostrukturen erklärtes Planungsziel ist. Daher wird ausdrücklich auf die Entwicklungsmöglichkeit von Wohn- und Mischnutzungen in diesen Bereichen hingewiesen. Dies gilt auch für Flächen größer als 3 ha.

Lagesymbole Wassersport und Camping

6.3 Unabhängig von der Flächengröße werden Standorte von übergeordneter Bedeutung in Freiflächen, insbesondere Grünflächen, mit den Zweckbestimmungen “Wassersport” und “Camping” durch Lagesymbole dargestellt.

Entwicklungsfähigkeit

6.4 Aus den Sonderbauflächen können Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO und sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 1 und 2 BauNVO gemäß der im FNP dargestellten Zweckbestimmung entwickelt werden.

Planerisches Ziel ist die Wahrung beziehungsweise Entwicklung dieser Nutzungsspezifik. Daraus ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung Handlungsspielräume, die im Einzelfall über die 3 ha-Regelung hinausgehen können, wenn die geplanten Festsetzungen mit der dargestellten Hauptnutzung vereinbar sind und diese nicht beeinträchtigen (siehe Abbildung A, Zeile 5). Unter den vorgenannten Voraussetzungen können andere bauliche oder sonstige Nutzungen entwickelt werden.

Aus den unter 6.3 genannten Lagesymbolen für Nutzungen, die der Erholung dienen, können entsprechende Sondergebiete entwickelt und abgegrenzt werden (vergleiche auch Ausführungen zu Entwicklungsgrundsatz 5 in Kapitel 11.3.3 und 11.3.4). Auch im Falle dargestellter Lagesymbole ist es übergeordnetes Ziel, Charakter und Funktionsfähigkeit der dargestellten Frei- beziehungsweise Grünfläche möglichst weitgehend zu erhalten.

Die Entwicklung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen "Wassersport" und "Camping" aus dargestellten Freiflächen, insbesondere Grünflächen, ist ohne Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols ausnahmsweise im Einzelfall nur dann möglich, wenn die Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind und ihre Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist (vergleiche Ausführungen zu Entwicklungsgrundsatz 5 in Kapitel 11.3.3 und 11.3.4).

Zur Beurteilung der Vereinbarkeit mit der Umgebung sollen insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Einfügung in die umgebende Nutzung geprüft werden. Die ausdrückliche Nennung beider Voraussetzungen macht wegen des übergeordneten Zieles des möglichst weitgehenden Erhalts dargestellter Freiflächen eine eingehende Prüfung und überzeugende Begründung jeder Entwicklung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO erforderlich.

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist insbesondere die Größe der Fläche maßgeblich, da die zu erwartende Nutzungsintensität und die Folgen für Verkehrsaufkommen, Umweltbelastung etc. direkt davon abhängig sind. Wegen der hohen Nutzungsintensität der in Frage kommenden Sondergebiete ist davon auszugehen, dass die Bedeutsamkeitsschwelle unter 3 ha liegt.

Wenn Sondergebiete der Zweckbestimmung "Wassersport" in Bebauungsplänen festgesetzt werden, ist vertiefend zu prüfen, ob und in welcher Weise die Flächen auch öffentlich zugänglich gemacht werden können (vergleiche FNP, textliche Darstellung Nummer 3).

Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO

6.5 Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO sind aus Wohn- und gemischten Bauflächen entwickelbar - im begründeten Einzelfall auch über 3 ha (siehe Kapitel 2.4).

Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO

6.6 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO größer als 3 ha (zum Beispiel Gebiete für Messen, Hochschulen, Kliniken, Häfen) sollen grundsätzlich aus dargestellten Sonderbauflächen entwickelt werden. Eine Entwicklung aus Gemeinbedarfsflächen ist zulässig, wenn dies mit der Zweckbestimmung (zum Beispiel SO Hochschule und Forschung aus Gemeinbedarf Hochschule und Forschung) vereinbar ist. Sonstige Sondergebiete kleiner 3 ha können entsprechend ihrer Nutzungsspezifik aus anderen Bauflächen entwickelt werden, wenn ein Lagesymbol die entsprechende Zweckbestimmung verdeutlicht, oder wenn sie Einrichtungen aufnehmen sollen, die von untergeordneter Bedeutung und mit der Umgebung vereinbar sind.

Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO

6.7 Aus den dargestellten Sonderbauflächen ist grundsätzlich eine Entwickelbarkeit von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO oder von entsprechenden Kerngebieten nicht beabsichtigt.

Solche Gebiete sollen jeweils auch kleiner 3 ha grundsätzlich nur in den mit einer Einzelhandelskonzentration dargestellten Zentren oder aus gemischten Bauflächen M1 entsprechend der generalisierten Darstellungssystematik des FNP entwickelt werden. Die Entwicklung aus anderen Bauflächen beziehungsweise für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flä-

chen des FNP ist grundsätzlich nicht beabsichtigt (siehe Kapitel 4.2 und 4.3). Ob ausnahmsweise das Entwicklungsgebot gewahrt wird, bedarf der Prüfung im Einzelfall (siehe dazu auch die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der jeweils geltenden Fassung). Mindestvoraussetzung ist - neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments - das Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung und eine günstige Verkehrserschließung (siehe auch Ausführungen zu Entwicklungsgrundsatz 8 in Kapitel 5.2.1).

Da innerhalb der dichtbebauten Innenstadt (innerhalb des S-Bahn-Ringes) wegen der hier kennzeichnenden starken Nutzungsmischung Ortsteilzentren nicht gesondert dargestellt werden, ist auch hier die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (in der Regel kleiner 3 ha) aus den dargestellten Bauflächen zulässig, wenn die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört wird und negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

7. Gemeinbedarfsflächen und -standorte

Darstellungsumfang

7.1 Als Gemeinbedarfsflächen werden vorhandene oder geplante Einrichtungen für den Gemeinbedarf dargestellt, wenn ihre Fläche größer als 3 ha ist. Dies gilt auch für Gemeinbedarfseinrichtungen von nur örtlicher Bedeutung. Zur Unterscheidung gegenüber örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen werden Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung zusätzlich mit einem Lagesymbol versehen.

Für vorhandene oder geplante Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung, die kleiner als 3 ha sind, wird der Standort nur mit einem Lagesymbol dargestellt (das Planzeichen ”Schule” schließt zugehörige Sportanlagen mit ein).

Entwicklungsfähigkeit

7.2 Zur Entwicklungsfähigkeit von und aus Gemeinbedarfsflächen beziehungsweise -standorten gilt Entwicklungsgrundsatz 1. Dabei können auch andere Nutzungen grundsätzlich kleiner 3 ha aus Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden, wenn die Funktionen und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben.

Gemeinbedarfsflächen mit Standorten von übergeordneter Bedeutung wurden unter anderem auch hinsichtlich ihres Störungspotenzials in das städtebauliche Gefüge eingeordnet. Deshalb können aus diesen Flächen nur dann andere Gemeinbedarfsnutzungen als der dargestellte spezielle Nutzungszweck von übergeordneter Bedeutung entwickelt werden, wenn diese Nutzungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen mit der dargestellten Nutzung vergleichbar beziehungsweise in ihren Auswirkungen mit den umgebenen Nutzungen vereinbar sind.

Aus den dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf von örtlicher Bedeutung können alle Nutzungszwecke des örtlichen Gemeinbedarfs entwickelt werden. Aus dargestellten Gemeinbedarfsnutzungen mit einer Fläche größer als 3 ha können im Rahmen der Bebau-

ungsplanung Gemeinbedarfseinrichtungen mit einer geringeren Fläche oder nur einer örtlichen Bedeutung entwickelt werden. Die vorerst nicht in Anspruch genommene Fläche bleibt im FNP bestehen.

Entsprechend der Generalisierung des FNP können aus dargestellten Symbolen für Gemeinbedarfseinrichtungen, auch im Bereich von Grünflächen, ergänzende Nutzungen und bauliche Anlagen entwickelt werden, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Ehemalige öffentliche Einrichtungen

7.3 Kann der im FNP vorgesehene Nutzungszweck Gemeinbedarf für öffentliche Einrichtungen (unabhängig von der Rechtsform) wegen zwischenzeitlich aufgetretener Änderungen in der Rechtsnachfolge (zum Beispiel für Bereiche der ehem. Deutschen Bundespost) nur durch andere Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden (zum Beispiel Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Telekommunikation"), steht die FNP-Darstellung Gemeinbedarf dem nicht entgegen.

Entwicklung aus anderen Flächen

7.4 Alle Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung kleiner 3 ha können aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt werden (siehe Ausführungen zu Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 und Abbildung A, Spalte k).

Bei der Entwicklung von örtlichen Gemeinbedarfsflächen kleiner 3 ha ist zu prüfen, ob einer Gemeinbedarfsnutzung andere Planungsziele entgegenstehen.

Lagebestimmung/ Feinabgrenzung

7.5 Die genaue Lagebestimmung der nur mit einem Lagesymbol dargestellten Einrichtungen und die Feinabgrenzung der dargestellten Gemeinbedarfsflächen erfolgen im Zuge der konkretisierenden Planung, insbesondere im Rahmen der Bebauungspläne. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch zu klären, ob beziehungsweise wo die örtliche Bedarfssituation noch besteht. Die FNP-Darstellung steht diesbezüglich einer konkretisierenden Planung nicht entgegen.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Darstellungsumfang

8.1 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden dargestellt, wenn die Größe der Anlagen mehr als 3 ha beträgt. Zudem verdeutlicht die Darstellung des überwiegenden Nutzungscharakters der Fläche (gewerblich, gemischt, hoher Grünanteil, landwirtschaftlich) unter anderem die städtebaulichen Folgewirkungen (zum Beispiel hohes Störungspotenzial). Ein Lagesymbol spezifiziert die Flächen näher.

Für vorhandene oder geplante Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung, die kleiner als 3 ha sind, wird der Standort nur mit einem Lagesymbol dargestellt.

Entwicklungsfähigkeit

8.2 Für die Entwicklungsfähigkeit aus Ver- und Entsorgungsflächen gilt Entwicklungsgrundsatz 1 nur, sofern dies mit der Ver- und Entsorgungsfunktion sowie dem Nutzungscharakter der Fläche vereinbar ist.

Aus dargestellten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit gewerblichem Charakter können im Einzelfall auch Gewerbe- und Industriegebiete größer 3 ha entwickelt werden, wenn die geplanten Nutzungen mit der dargestellten Ver- und Entsorgungsfunktion vereinbar sind und diese nicht beeinträchtigen. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist dem dargestellten überwiegenden Nutzungscharakter der Flächen Rechnung zu tragen. Er verdeutlicht die städtebaulichen Folgewirkungen (Störungspotenzial im Sinne der BauNVO), die für die umliegenden Nutzungen von der Anlage ausgehen können. Im Bereich der dargestellten Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung sind, solange eine Nutzung als Rieselfeld nicht notwendig wird, andere Nutzungen wie Landwirtschaft beziehungsweise Erholungsfunktionen anzustreben.

Entwicklung aus anderen Flächen

8.3 Ver- und Entsorgungsanlagen von örtlicher Bedeutung kleiner als 3 ha können regelmäßig aus Wohn- und gemischten Bauflächen entwickelt werden (vergleiche auch Entwicklungsgrundsatz 1 in Kapitel 1.6 und Abbildung A1, Spalte l), wenn die nähere Umgebung nicht wesentlich gestört wird. Örtliche Ver- und Entsorgungsanlagen kleiner als 3 ha mit einem höheren Störungsgrad, wie zum Beispiel Baustoff- und andere Recycling-Anlagen sowie örtliche Abfallentsorgungsanlagen sind als Bestandteil der gewerblichen Nutzung regelmäßig aus den dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen mit gewerblichem Charakter zu entwickeln.

Ausnahmsweise ist die Entwicklung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen auch größer als 3 ha aus gewerblichen Bauflächen zulässig, wenn ein übergeordnetes Planungsziel dies rechtfertigt, negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind und die Funktion der gewerblichen Nutzung erhalten bleibt. Eine eingehende Prüfung und Begründung dieser Ausnahme ist erforderlich (vergleiche Entwicklungsgrundsatz Nummer 8).

Lagebestimmung/ Feinabgrenzung

8.4 Die Aussagen unter 7.5 gelten analog für dargestellte Ver- und Entsorgungsanlagen.

9. Flächen mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit der zusätzlichen Signatur "mit hohem Grünanteil" gekennzeichnet, wenn deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtfläche (in der Regel über 60 %) unversiegelt ist und eine stärkere Überbauung verhindert werden soll. Dieses Ziel soll durch Bebauungspläne in geeigneter Weise umgesetzt werden.

10. Verkehrsflächen und -trassen

Darstellungsumfang

10.1 Als Straßennetz (Zielnetz) sind Bundesautobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (mit Tunnellagen) dargestellt. Für den schienengebundenen Verkehr sind Bahnflächen und ober- beziehungsweise unterirdische Trassen (einschließlich des über den Bestand hinausgehenden Ergänzungsnetzes) von Fern-, Regional-, S- und U-Bahn als

Liniensignatur dargestellt. Bestehende S- und U-Bahnen sowie Kleinbahnen sind nachrichtlich übernommen.

Bahnflächen, die Gegenstand eines Planfeststellungsbeschlusses sind, sind im Flächennutzungsplan nur dargestellt, soweit sie das Ziel der Raumordnung, diese Flächen zu erhalten und auszubauen, räumlich bestimmen (textliche Darstellung Nummer 1 Ziffer 1.3). Vor der Festsetzung von Bebauungsplänen mit anderen Inhalten sind die entsprechenden Flächen aus der Planfeststellung zu entlassen. Der Antrag ist durch die für den Bebauungsplan zuständige Behörde zu veranlassen.

Verkehrstrassen sind vorwiegend in symbolischer Breite dargestellt; dies gilt für Trassenfreihaltungen entsprechend. Bei der Darstellung einer Trassenfreihaltung im FNP sind in Bebauungsplänen keine einer späteren Realisierung entgegenstehenden Festsetzungen zulässig. Bei nachgewiesener Erforderlichkeit der Trasse oder ihrer endgültigen Aufgabe ist eine FNP-Änderung durchzuführen.

Entwicklungsfähigkeit

10.2 Die Trassierung, Planung der Querschnitte und Anbindungspunkte im Detail erfolgt im Zuge der konkretisierenden Planung (Bebauungspläne oder Planfeststellungsverfahren), ebenso die detaillierte Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und anderen Nutzungen. Bei flächenhaften Darstellungen gilt Entwicklungsgrundsatz 1 nur, soweit mit der verkehrlichen Funktion vereinbar.

Entsprechend der Generalisierung des FNP können nach besonderer Prüfung aus Verkehrsflächen auch verkehrsnahe beziehungsweise verkehrsbezogene Nutzungen entwickelt werden, die eine Baugebietsausweisung in der verbindlichen Bauleitplanung erfordern. Im Einzelfall können auch Freiflächennutzungen entwickelt werden, wenn sie dem Ziel der Flächensicherung für verkehrliche Zwecke nicht grundlegend entgegenstehen.

Entwicklung aus anderen Flächen

10.3 Örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen sowie Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung sind grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

11. Frei- und Wasserflächen

Darstellungsumfang

11.1 Dargestellt sind vorhandene, zu erhaltende und geplante Grünflächen beziehungsweise Grünzüge von übergeordneter Bedeutung. In der Regel sind sie mit einem Lagesymbol für die überwiegende Zweckbestimmung im Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung versehen. Dargestellt sind ferner große, zusammenhängende Waldbereiche als Wald sowie Landwirtschafts- und Wasserflächen (Gewässer 1. und 2. Ordnung in der Regel erst bei einer Größe von mehr als 3 ha) von übergeordneter Bedeutung.

Grünflächen, Grünzüge sowie Wald und Wasserflächen mit örtlicher Bedeutung können aus den Nutzungsdarstellungen des FNP entwickelt werden, wenn sie diesen zugeordnet und mit ihrer Funktion vereinbar sind. Bestehende Waldflächen (auch größer 3 ha) können im Einzelfall Bestandteil anderer Nutzungsdarstellungen des FNP sein.

Nutzungsabgrenzungen in Grünflächen

11.2 Für die durch Symbole dargestellten Zweckbestimmungen innerhalb von Grünflächen werden Größe, Lage und Abgrenzungen im Zuge der konkretisierenden Planung bestimmt.

Entwicklungsfähigkeit

11.3 Aus dargestellten Freiflächen (Grün- und Landwirtschaftsflächen sowie Wald) bestehen folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

Grün- und Landwirtschaftsflächen, Wald

11.3.1 Aus dargestellten Grünflächen können Wald, Landwirtschafts- und Wasserflächen kleiner als 3 ha entwickelt werden. In begründeten Fällen können aus Grünflächen auch größere Waldflächen entwickelt werden, sofern sie mit dem dargestellten Nutzungsziel vereinbar sind. Dies gilt auch für Flächen „mit hohem Grünanteil“.

Aus dargestellten Landwirtschaftsflächen und aus Wald ist die Entwicklung anderer Freiflächennutzungen nur in eingeschränktem Umfang ausnahmsweise zulässig. Wegen des übergeordneten Zieles der Erhaltung und Entwicklung der dargestellten Landwirtschaftsflächen beziehungsweise des Waldes ist eine eingehende Prüfung und Begründung der beabsichtigten Ausnahme erforderlich.

Aus Grünflächen mit der Zweckbestimmung “Feld, Flur und Wiese” (vergleiche Erläuterungsbericht zum FNP, S. 127) können auch Flächen für die Landwirtschaft größer als 3 ha entwickelt werden, wenn die Einbindung dieser Flächen in den Landschaftsraum gewährleistet ist.

Vorhandene bauliche Anlagen, Lagesymbole

11.3.2 *„Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (zum Beispiel Kindertagesstätte in Kleingartenfläche). Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt.“* (Entwicklungsgrundsatz 6)

Entwicklungsgrundsatz 6 schließt die 3-ha-Regel für Frei- und Grünflächen aus. Einzelne Baulichkeiten für den Nutzungszweck der dargestellten Grün- und Freiflächen (z. B. Lauben und Vereinshaus in Kleingartenflächen, Baulichkeiten zu Sportanlagen, Spiel- und Badeplätzen) sind dennoch möglich und können in der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Auch Anlagen für erneuerbare Energien sind im begründeten Einzelfall in untergeordnetem Umfang möglich. Die Funktion der Grün- und Freiflächen muss gewahrt bleiben.

Im Zuge der konkretisierenden Planung besteht die Möglichkeit untergeordneter Grenzkorrekturen zwischen Frei- und Grünflächen und für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen.

Die Entscheidung über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, da diese Fälle von der Darstellungssystematik des FNP nicht erfasst werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.

Nur unter dieser Voraussetzung wird auch die Entwicklung funktionaler Ergänzungsnutzungen ermöglicht. Eine funktionale Ergänzungsnutzung ist zum Beispiel ein einem Aussichtsturm oder einer Schiffsanlegestelle zugeordneter Restaurantbetrieb.

Die zu entwickelnden funktionalen Ergänzungen müssen im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sein. Maßstab für diese Beurteilung ist das Verhältnis von vorhandenem und hinzutretendem Baubestand. Der räumliche Zusammenhang zwischen der vorhandenen und zu entwickelnden Nutzung wird vorausgesetzt. Das übergeordnete Ziel der Erhaltung und Entwicklung der dargestellten Freifläche macht eine eingehende Prüfung und Begründung erforderlich.
Bei innerhalb von Freiflächen dargestellten Lagesymbolen baulicher Nutzungen sind unter Beachtung des dargestellten Nutzungszwecks Erweiterungen/Ergänzungen der vorhandenen Nutzungen beziehungsweise neue Nutzungen möglich, soweit sie sich hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer städtebaulichen Auswirkungen in die Umgebung einfügen und die Funktion der Grün- und Freifläche gewahrt bleibt (siehe dazu auch Kapitel 7.2 und 11.3.6).

Sondergebiete aus Freiflächen

11.3.3 Für die Entwicklung bestimmter Sondergebiete besagen Entwicklungsgrundsatz 5 Sätze 1 und 2:

„Sondergebiete für den Wassersport und Campingplatzgebiete können dort entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan entsprechende Lagesymbole (Wassersport, Camping) darstellt. In diesen Bereichen können auch weitere Sondergebiete, die der Erholung dienen, entwickelt werden, soweit sie einen funktionalen Bezug zu Wassersport oder Camping haben."

Der FNP verzichtet auf eine Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Wassersport beziehungsweise Camping. Entsprechende Bereiche mit übergeordneter Bedeutung werden durch Lagesymbole in den Grünflächen dargestellt. Die nähere Bestimmung und Abgrenzung der beiden Nutzungsarten (Sondergebiete) bleiben der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

Wassersport- und Campinganlagen gehören in der Regel zu den Sondergebieten im Sinne von § 10 BauNVO. Die Entwicklung von Bebauungsplänen für derartige Gebiete sowie ergänzende Nutzungen ist nur zulässig, soweit diese Nutzungen grundsätzlich einen funktionalen Bezug zu Wassersport oder Camping haben und mit der Umgebung vereinbar sind.

Einzelstandorte für Wassersport und Camping

11.3.4 Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3 besagt:

„Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport und Camping können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist."

Ohne die Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols ist die Entwicklung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen Wassersport beziehungsweise Camping aus dargestellten Freiflächen im Zuge der Bebauungsplanung ausnahmsweise im Einzelfall dann möglich, wenn die Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind und ihre Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist. Die Festsetzung muss darüber hinaus zur Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse erforderlich sein. Das übergeordnete Ziel der Erhaltung und Entwicklung der dargestellten Freifläche macht eine eingehende Prüfung und Begründung einer solchen Ausnahme erforderlich. Im Hinblick auf die hohe Nutzungsintensität der genannten Sondergebiete und auf das übergeordnete Planungsziel der Freiflächenentwicklung ist davon auszugehen, dass in diesen Fällen die Bedeutsamkeitsschwelle deutlich unter der Größe von 3 ha liegt.

Einzelstandorte für Wochenendhausgebiete

11.3.5 Das Lagesymbol Kleingarten wird im Schwerpunkt der vorhandenen beziehungsweise geplanten Nutzung dargestellt. Planerisches Ziel ist hier grundsätzlich die Sicherung und Entwicklung von Dauerkleingärten beziehungsweise vergleichbaren kleingärtnerischen Nutzungen (zum Beispiel Eigentümergärten) entsprechend ihres spezifischen Freiflächencharakters. Die konkrete Nutzungsabgrenzung ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Sollte es dabei in Einzelfällen zur Herstellung geordneter städtebaulicher Verhältnisse erforderlich sein, können ausnahmsweise (in der Regel aus bestehenden Nutzungen) auch kleinere Sondergebiete von örtlicher Bedeutung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (deutlich unter 3 ha) entwickelt werden. Auch hier macht das übergeordnete Ziel der Erhaltung und Entwicklung der dargestellten Freifläche eine eingehende Prüfung und Begründung erforderlich.

Bauliche Anlagen im Zusammenhang mit ungedeckten Sportanlagen

11.3.6 *„Auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen können im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist."* (Entwicklungsgrundsatz 7)

Aus der Darstellung von Grünflächen mit Lagesymbol für eine ungedeckte Sportanlage ist in der verbindlichen Bauleitplanung die Entwicklung von baulichen Anlagen unter diesen beiden genannten Voraussetzungen zulässig. Im begründeten Einzelfall können auch untergeordnet Sondergebiete (zum Beispiel für Erholung) entwickelt werden.

Bauliche Anlagen auf Wasserflächen

11.4 Aus Wasserflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und anderen baulichen Nutzungen entwickelt werden, davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen. In Anlehnung an Entwicklungsgrundsatz 5 Satz 3 können im Einzelfall in Bebauungsplänen untergeordnete Standorte für bauliche Anlagen (zum Beispiel Gastronomie, Kultur) in den im FNP dargestellten Wasserflächen festgesetzt werden, wenn die Funktion der Wasserfläche gewahrt bleibt und die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

Dies ist besonders zu begründen. Fachgesetzliche Regelungen wie zum Beispiel die Wasserrahmenrichtlinie sind zu beachten.

Entwicklung von Grünflächen aus Bauflächen

11.5 Bestehende, wegen ihrer geringen Größe nicht dargestellte örtliche Grünflächen und Grünzüge in Bauflächen sollen entsprechend ihrer Funktion in die Bebauungsplanung einbezogen werden. Ob für Flächen unter 3 ha entgegenstehende Planungsziele bestehen, ist insbesondere anhand der Stadtentwicklungspläne beziehungsweise sonstiger städtebaulicher Planungen zu prüfen und in die Abwägung einzubeziehen.

Symbolische Breite von Grünzügen

11.6 Grünzüge von übergeordneter Bedeutung sind in symbolischer Breite dargestellt, wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und in der Regel keine eigenständigen, größeren Grünflächen vorhanden sind.

Die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung als Grünfläche oder auf andere geeignete Weise) sind aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Entlang der innerstädtischen Wasserstraßen stellt der FNP in der Regel uferbegleitende Grünzüge dar. Diese symbolische Darstellung schließt jedoch einen Ausbau der Wasserstraßen und die Nutzung von Häfen und anderen Umschlag- und Ladestellen nicht aus.

Öffentliche Durchwegung

11.7 Wenn Grünflächen durch ihre spezielle Zweckbestimmung (zum Beispiel "Kleingarten", "Sport") oder durch die Entwicklung von Sondergebieten in ihrer allgemeinen öffentlichen Zugänglichkeit eingeschränkt sind, soll in Bebauungsplänen in geeigneter Weise eine öffentliche Durchwegung gesichert werden (vergleiche FNP, textliche Darstellung Nummer 3).

Auch im Fall von Uferstreifen, die durch Bootshäuser und Steganlagen genutzt werden, soll geprüft werden, ob und gegebenenfalls wie eine öffentliche Zugänglichkeit festgesetzt werden kann.

12. Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt

Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen (D)

12.1 Um den landschaftsgeprägten Charakter von Wohnbauflächen zu verdeutlichen, werden die Wohnbauflächen W3 und W4 zum Teil durch Darstellung einer "landschaftlichen Prägung" ergänzt (vergleiche Ausführungen in Kapitel 2.3.2).

Immissionsschutzregelung

12.2 Die Immissionsschutzregelung (FNP, textliche Darstellung Nummer 2) ist die Grundregel zur Vermeidung von immissionsbedingten Nutzungskonflikten.

Immer, wenn potenziell sich gegenseitig störende Nutzungen aneinander grenzen, sollte unter Ausnutzung der Möglichkeiten des § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO eine differenzierte Nutzungszuordnung vorgenommen werden, um die Konfliktmöglichkeiten zu minimieren.

Allerdings sind Immissionsprobleme in Berlin selten allein durch geeignete Zuordnung von Nutzungen zu vermeiden. Sofern alternative Maßnahmen des Immissionsschutzes in Frage kommen, ist der Emissionsminderung grundsätzlich Priorität einzuräumen.

Neben der Emissionsminderung an der Quelle sind in der Regel ergänzende Regelungen zur Vermeidung/Verringerung vorhandener Immissionsbelastungen (vorrangig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) zu prüfen:

- Festsetzungen in Bezug auf die Ausbreitungswege zwischen störender und schutzbedürftiger Nutzung wie Schutzabstände, Wälle, Wände, Pflanzungen etc.;
- Festsetzungen in Bezug auf die schutzbedürftigen Anlagen, zum Beispiel geeignete Gebäudestellungen, Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz (unter anderem Lärmschutzfenster, Grundrissgestaltung etc.).

Vorranggebiet Luftreinhaltung (D)

12.3 Mit der Darstellung des Vorranggebiets Luftreinhaltung werden räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie gesetzt. Die Darstellung erfolgt auf der Grundlage des § 5 Absatz 2 Nummer 6 BauGB. Erforderliche Maßnahmen sind durch Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 und 24 BauGB sowie durch die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung bezüglich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen in Baugebieten zu treffen.

Planungszone Siedlungsbeschränkung (N)

12.4 Mit der Planungszone Siedlungsbeschränkung als raumordnerisches Ziel (Z 5) im Gemeinsamen Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) wird festgelegt, dass in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen neue Flächen beziehungsweise Gebiete für Wohnnutzungen oder besonders lärmschutzbedürftige Einrichtungen im Sinne des § 5 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) grundsätzlich nicht dargestellt oder festgesetzt werden dürfen. Die Planungszone Siedlungsbeschränkung wird im FNP nachrichtlich übernommen.

Weitere nachrichtliche Übernahmen (N)

12.5 Die nachrichtlichen Übernahmen von Natur-, Landschafts-, FFH- (Fauna-Flora-Habitat einschl. Vogelschutz, Natura 2000) und Wasserschutzgebieten sowie von Bereichen des Weltkulturerbes (einschließlich Pufferzonen) weisen auf besondere Belange hin, die auf anderer Rechtsgrundlage verbindlichen Charakter erhalten haben und die bei der konkretisierenden Planung auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind. Diese nachrichtlichen Übernahmen im FNP erfolgen in generalisierter Form (nur Abbildung der Außengrenzen ohne Innendifferenzierung). Im Einzelfall weist bei besonders kleinteiligen Flächen nur die Kennzeichnung N (ohne Liniensignatur) auf den Bereich der nachrichtlichen Übernahme hin.

ThF-Gesetz (N)

12.6 Für Teile des Tempelhofer Feldes bestehen Nutzungsbeschränkungen auf Grundlage des Gesetzes zum Erhalt des Tempelhofes Feldes (ThF-Gesetz). Der Geltungsbereich des Gesetzes ist nachrichtlich in der Planzeichnung des FNP gekennzeichnet.

Kennzeichnungen (K)

12.7 Die Kennzeichnung von schadstoffbelasteten Böden weist auf besondere Belange hin, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Die Kennzeichnung hat eine Hinweisfunktion für die nachfolgenden Planungsebenen.

B. Änderungen und Berichtigungen des Flächennutzungsplans Berlin (Regelungen zu Verfahrensabläufen)

Allgemeines

Gegenstand des Teils B sind Verfahrensregelungen zu Änderungen und Berichtigungen des FNP. Wegen der besonderen Regelungsnotwendigkeiten in Berlin (in der Regel getrennte Zuständigkeiten für vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung) werden insbesondere FNP-Änderungsverfahren in Koppelung mit Bebauungsplänen anhand der für die Berliner Verwaltungspraxis relevanten Regelfälle erläutert. (Abweichend davon kann sich im Einzelfall die Notwendigkeit der Durchführung hier nicht aufgeführter Verfahrensschritte ergeben.)

Angemessene FNP-Änderungen

Bei Änderungen des FNP ist jeweils das Verfahren zu wählen, das die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und zugleich der Komplexität der Thematik angemessen ist, um dadurch den Verwaltungsaufwand zu minimieren und Doppelarbeit zu vermeiden.

Bei den Änderungen des FNP sind die Möglichkeiten des BauGB und des AGBauGB hinsichtlich Verkürzung/Vereinfachung der Verfahren auszuschöpfen, ohne inhaltliche Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Behörden einzuschränken. In Teilbereichen, in denen Bebauungspläne aufgestellt werden, ist ein Parallelverfahren anzustreben.

1. Eigenständige Änderungen des FNP

Standardänderungen

1.1 Grundsätzlich werden bei großflächigen und komplexen Änderungen des FNP die gleichen Verfahrensschritte wie bei der Aufstellung des FNP (§§ 2 bis 4 BauGB, §§ 2 und 11 AGBauGB) erforderlich (Standardänderung - Abbildung B).

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann jedoch abgesehen werden (verkürztes Änderungsverfahren), wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauGB), zum Beispiel öffentliche Vorstellung und Diskussion von Wettbewerbs-/Gutachtenergebnissen, BEP-Alternativen, bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten.

Vereinfachte Änderungen

1.2 Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung des FNP nicht berührt beziehungsweise sind sie in ihrem räumlichen Umfang geringfügig oder inhaltlich und funktionell von geringer Bedeutung, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder neu begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Regelfall erfolgt hierbei die öffentliche Auslegung parallel mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

2. Änderungen des FNP in Kopplung mit Bebauungsplänen[1]

Aus der Verknüpfung der möglichen Verfahrensabläufe von FNP-Änderungen und B-Planverfahren ergeben sich angesichts der spezifischen Zuständigkeitsregelungen in Berlin und aus Praktikabilitätsgründen grundsätzlich folgende Typen von Verfahrensabläufen:

- Standardänderungen des FNP im Parallelverfahren und

- vereinfachte Änderungen des FNP im Parallelverfahren.

2.1 Standardänderungen im Parallelverfahren

Ein Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB ist anzustreben, wenn sich bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans und einer Änderung des FNP räumliche Überlagerungen ergeben, inhaltliche Verknüpfungen und Abstimmungen bestehen sowie die zeitliche Nähe beider Planverfahren gegeben ist. Der Mitwirkung der Bezirke an den FNP-Änderungen kommt angesichts der Parallelität der Bauleitplanverfahren hier besondere Bedeutung zu.

Die Beteiligungsschritte für die FNP-Änderungen werden im Rahmen der Bündelung von FNP-Änderungsverfahren durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung durchgeführt. In der Regel werden dabei die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung zeitgleich und gebündelt durchgeführt; in der Regel parallel dazu die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden (§ 4a Absatz 2 BauGB) für weitere FNP-Änderungen.

---

[1] Wegen des besonderen Regelungsbedarfs hier insbesondere für bezirkliche Bebauungspläne.
Bei Bebauungsplänen in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung gelten die Regelungen sinngemäß.

Auf das Parallelverfahren ist bei den einzelnen Verfahrensschritten im FNP-Änderungsverfahren und im Bebauungsplanverfahren hinzuweisen. Eine Festsetzung des Bebauungsplans ist grundsätzlich erst nach Abschluss der FNP-Änderung möglich.

Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung einer Änderung des FNP (Einleitungsbeschluss) wird von der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung, der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans vom Bezirksamt öffentlich bekannt gemacht.

Vorabstimmung, Erörterungsgespräch

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und das Bezirksamt nehmen eine Vorabstimmung des Konzeptes vor. Es wird, soweit erforderlich, ein Erörterungsgespräch zur FNP-Änderung durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Änderung des FNP wird durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und die zur Aufstellung des Bebauungsplans durch das Bezirksamt möglichst zeitnah durchgeführt.

Prüfung/ Abwägung

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und das Bezirksamt werten die vorgetragenen Äußerungen eigenständig aus. Sie informieren sich gegenseitig über die für das jeweils andere Bauleitplanverfahren relevanten Ergebnisse der inhaltlichen Abwägung und Entscheidung.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Änderung des FNP wird durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und die für die Aufstellung des Bebauungsplans durch das Bezirksamt möglichst zeitnah durchgeführt.

Prüfung/ Abwägung; Planungssitzung

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und das Bezirksamt werten die vorgetragenen Stellungnahmen eigenständig aus. Sie informieren sich gegenseitig über die für das jeweils andere Bauleitplanverfahren relevanten Ergebnisse der inhaltlichen Abwägung und Entscheidung. Es wird, soweit erforderlich, eine Planungssitzung zur FNP-Änderung durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des FNP wird durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung bekannt gemacht. Das Bezirksamt gibt die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans bekannt. Die öffentliche Auslegung beider Entwürfe wird möglichst zeitnah durchgeführt.

Prüfung/ Abwägung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen werden von der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung und dem Bezirksamt eigenständig ausgewertet. Sie informieren sich gegenseitig über die für das jeweils andere Bauleitplanverfahren relevanten Ergebnisse der inhaltlichen Abwägung und Entscheidung.

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Änderung des FNP wird durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und die für die Aufstellung des Bebauungsplans durch das Bezirksamt möglichst zeitnah durchgeführt. Sie kann parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

Prüfung/ Abwägung

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und das Bezirksamt werten die vorgetragenen Stellungnahmen eigenständig aus. Sie informieren sich gegenseitig über die für das jeweils andere Bauleitplanverfahren relevanten Ergebnisse der inhaltlichen Abwägung und Entscheidung.

Information Senatsverwaltung

Vor der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung ist der Entwurf des Bebauungsplans der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung zum Abgleich im Rahmen des Parallelverfahrens zuzuleiten.

Entwicklungsfähige B-Pläne

Ergibt die Prüfung der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung, dass für einen Teil der Änderung der Bebauungsplan im Einzelfall sowohl mit dem geltenden FNP übereinstimmt als auch aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan vor dem Abschluss des FNP-Verfahrens festgesetzt werden.

"FNP-Planreifeerklärung"

Im Einzelfall kann es erforderlich sein, Bebauungspläne bereits vor Abschluss der FNP-Änderung festzusetzen. Hierzu kann die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung gegenüber dem Bezirk eine ”FNP-Planreifeerklärung“ abgeben.

Die Planreife wird vom Senat beschlossen und anschließend dem zuständigen Ausschuss des Abgeordnetenhauses zur Zustimmung vorgelegt.

Der Zeitpunkt, zu dem nach dem Stand der Planung anzunehmen ist, der Bebauungsplan werde aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein, ist die materielle Planreife; sie ist nicht an einen bestimmten Stand des FNP-Änderungsverfahrens gebunden.

Die Festsetzung des Bebauungsplans durch Rechtsverordnung des Bezirksamts kann erst nach der "FNP-Planreifeerklärung" erfolgen. Diese beschränkt sich auf den Geltungsbereich des zu entwickelnden Bebauungsplans.

Verfahrensabschluss

Die Standardänderung wird vom Senat beschlossen und anschließend dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorgelegt.

Mitteilung Prüfergebnis

Die Prüfergebnisse der nicht berücksichtigten Anregungen des FNP-Verfahrens werden durch die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und die des Bebauungsplanverfahrens durch das Bezirksamt mitgeteilt.

2.2 Vereinfachte Änderungen im Parallelverfahren

Ein vereinfachtes FNP-Änderungsverfahren nach § 13 BauGB wird in der Regel dann im Parallelverfahren durchgeführt, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und die erforderliche FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des FNP nicht berührt.

Die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden durch die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und eine parallele Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB ersetzt.

Dementsprechend ergeben sich folgende Abweichungen von einer Standardänderung des FNP:

Beteiligung der Öffentlichkeit

Bei der FNP-Änderung wird auf eine eigenständige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB verzichtet; gegebenenfalls wird sie auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. In diesem Fall informiert das Bezirksamt die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung über die FNP-relevanten Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan.

Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach der verwaltungsinternen Vorabstimmung, soweit erforderlich, im Rahmen einer Planungssitzung über die FNP-Änderung im vereinfachten Verfahren informiert. Sie können ihre Stellungnahmen zeitlich parallel zur öffentlichen Auslegung abgegeben.

Verfahrensabschluss

Das vereinfachte FNP-Änderungsverfahren wird durch einen Senatsbeschluss abgeschlossen; eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist gemäß § 11 Absatz 2 AGBauGB nicht erforderlich.

Die Ausführungen zur Festsetzung des Bebauungsplans, zur Entwicklungsfähigkeit beziehungsweise zur "FNP-Planreifeerklärung“ gemäß Kapitel 2.1 sind analog anzuwenden. Der Senat beschließt die "FNP-Planreife"; eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist nicht erforderlich.

3. Anpassungen des FNP im Wege der Berichtigung[1]

Das Baugesetzbuch ermöglicht es unter bestimmten Voraussetzungen, Bebauungspläne aufzustellen, die vom FNP abweichen. Die Anpassung des FNP erfolgt in diesen Fällen gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB (gegebenenfalls befristet auch nach § 13b BauGB) im Wege der Berichtigung. Die Entscheidungshoheit von Senat und Abgeordnetenhaus für den FNP muss trotz der Zuständigkeit der Bezirksämter für Bebauungspläne gewahrt bleiben.

Diese Bebauungspläne nach § 13a BauGB können aufgestellt werden, wenn sie der Innenentwicklung dienen und die geordnete städtebauliche Entwicklung Berlins nicht beeinträchtigen. Sie bedürfen vor ihrer Festsetzung des Beschlusses des Senats und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses (§ 11 Absatz 3 AGBauGB). Berührt die Anpassung des

1 Wegen des besonderen Regelungsbedarfs hier insbesondere für bezirkliche Bebauungspläne.
Bei Bebauungsplänen in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung gelten die Regelungen sinngemäß.

FNP im Wege der Berichtigung nicht die Grundzüge der Planung gemäß § 13 BauGB, so ist eine Zustimmung des Abgeordnetenhauses nicht erforderlich.

Mitteilung der Planungsabsicht

Beabsichtigt der Bezirk, einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung erforderlich machen kann, ist dies vor oder parallel zur Mitteilungspflicht nach § 5 AGBauGB der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung zur städtebaulichen Prüfung mitzuteilen. Mit dem Bezirksamt wird die Berichtigungszeichnung zur Darstellungsänderung des FNP abgestimmt.

Hinweis auf Berichtigung

Bei der Aufstellung dieser Bebauungspläne ist in allen Verfahrensschritten darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB zur Folge hat.

Senatsbeschluss

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung führen, bedarf es vor Festsetzung des Bebauungsplanes wegen der Zuständigkeit für den FNP eines Beschlusses des Senats (§ 11 Absatz 3 Satz 1 AGBauGB). Sobald der Bezirk den Bebauungsplan beschlussreif vorbereitet hat, informiert er die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung. Diese bringt die erforderliche Senatsvorlage in den Senat ein. Nach Senatsbeschluss erfolgt eine Information an den Bezirk.
Wird im Einzelfall die Erklärung einer Planreife für einen Bebauungsplan beabsichtigt (§ 33 BauGB), sind bezogen auf den FNP dafür gesonderte Regelungen zu treffen.

Zustimmung Abgeordnetenhaus

Werden im Einzelfall durch die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung die Grundzüge der Planung berührt, ist gemäß § 11 Absatz 3 Satz 2 AGBauGB die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich.

Beschluss Bebauungsplan

Im Anschluss kann der Bebauungsplan durch den Bezirk - soweit erforderlich nach beanstandungsfreiem Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB - festgesetzt werden.

Berichtigung der Planzeichnung

Nach der Festsetzung des Bebauungsplans durch Rechtsverordnung des Bezirksamts ist die entsprechende Veröffentlichung des GVBl. der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung zur Berichtigung der Planzeichnung des FNP zuzuleiten.

Bekanntmachung der Berichtigung

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung macht daraufhin die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung im Amtsblatt für Berlin bekannt. Das Bezirksamt wird informiert.

4. Antrag auf Änderung des FNP Berlin

Antrag auf Änderung

Änderungen des FNP sind frühzeitig bei der für die vorbereitende Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung zu beantragen, zum Beispiel vor oder parallel zur Mitteilungspflicht nach § 5 AGBauGB (gegebenenfalls mit beigefügtem bezirklichem Beschluss).

Begründung des Antrags

Dem Antrag auf Änderung des FNP sind Erläuterungen der allgemeinen Planungsziele und eine Begründung beizufügen, gegebenenfalls mit einem Vorschlag zur Darstellungsänderung (auch in Alternativen). Die Begründung sollte vertiefende teilräumliche Strukturüberlegungen (zum Beispiel B-Plan-Entwurf, städtebauliches Konzept, Rahmenplan, Nutzungsalternativen der Bereichsentwicklungsplanung oder weitere Planungskonzepte) enthalten.

Verfahrenstyp

Die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung legt, soweit dem Antrag auf Änderung des FNP gefolgt wird, den jeweils angemessenen Verfahrenstyp fest.

C. Inkrafttreten

Diese Ausführungsvorschriften treten am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Abbildung A

Entwicklungsrahmen FNP (Übersicht)

B-Plan / FNP	a WS WR Kleinsiedlungsgebiet reines Wohngebiet	b WA WB allgemeines Wohngebiet besonderes Wohngebiet	c MU urbanes Gebiet	d MI Mischgebiet	e MD MDW Dorfgebiet dörfliches Wohngebiet	f MK Kerngebiet	g GE Gewerbegebiet	h GI Industriegebiet	i SO (Erholung) § 10 BauNVO	j SO (sonstige) § 11 BauNVO	k Fläche für Gemeinbedarf	l Ver- / Entsorgungsanlage	m Straßenverkehrsfläche	n Flächen für Bahnanlagen	o Grünfläche (alle Zweckbestimmungen)	p Landwirtschaftsfläche	q Wald
1 Wohnbaufläche W1-W4	■	■	□	□	□	□	□	/	□	○	□	□	□	○	□	○	○
2 Gemischte Baufläche M1	○	□	■	■	○	■	□	/	/	■	□	□	□	○	□	/	/
3 Gemischte Baufläche M2	□	□	■	■	■	■	□	○	○	□	□	□	□	○	□	○	○
4 Gewerbliche Baufläche	/	/	○	○	○	○	■	■	/	○	/	○	□	□	□	○	○
5 Sonderbaufläche	/	○	○	○	○	○	○	○	■	■	○	○	□	□	□	○	○
6 Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)	/	■	■	■	/	■	/	/	/	■	□	/	□	○	□	/	/
7 Gemeinbedarfsfläche	○	○	○	○	○	○	/	/	○	○	■	/	□	○	□	○	○
8 Fläche für Ver- / Entsorgung	/	/	○	○	/	/	○	○	/	○	/	■	□	□	○	○	○
9 Straße (ÜHVST)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	■	○	○	/	/
10 Bahnfläche, -trasse	/	/	/	/	/	/	○	○	/	/	○	/	○	■	○	/	/
11 Grünfläche	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	■	□	□
12 Landwirtschaftsfläche	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	■	○
13 Wald	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	○	■

09/2026

■ Regelfall

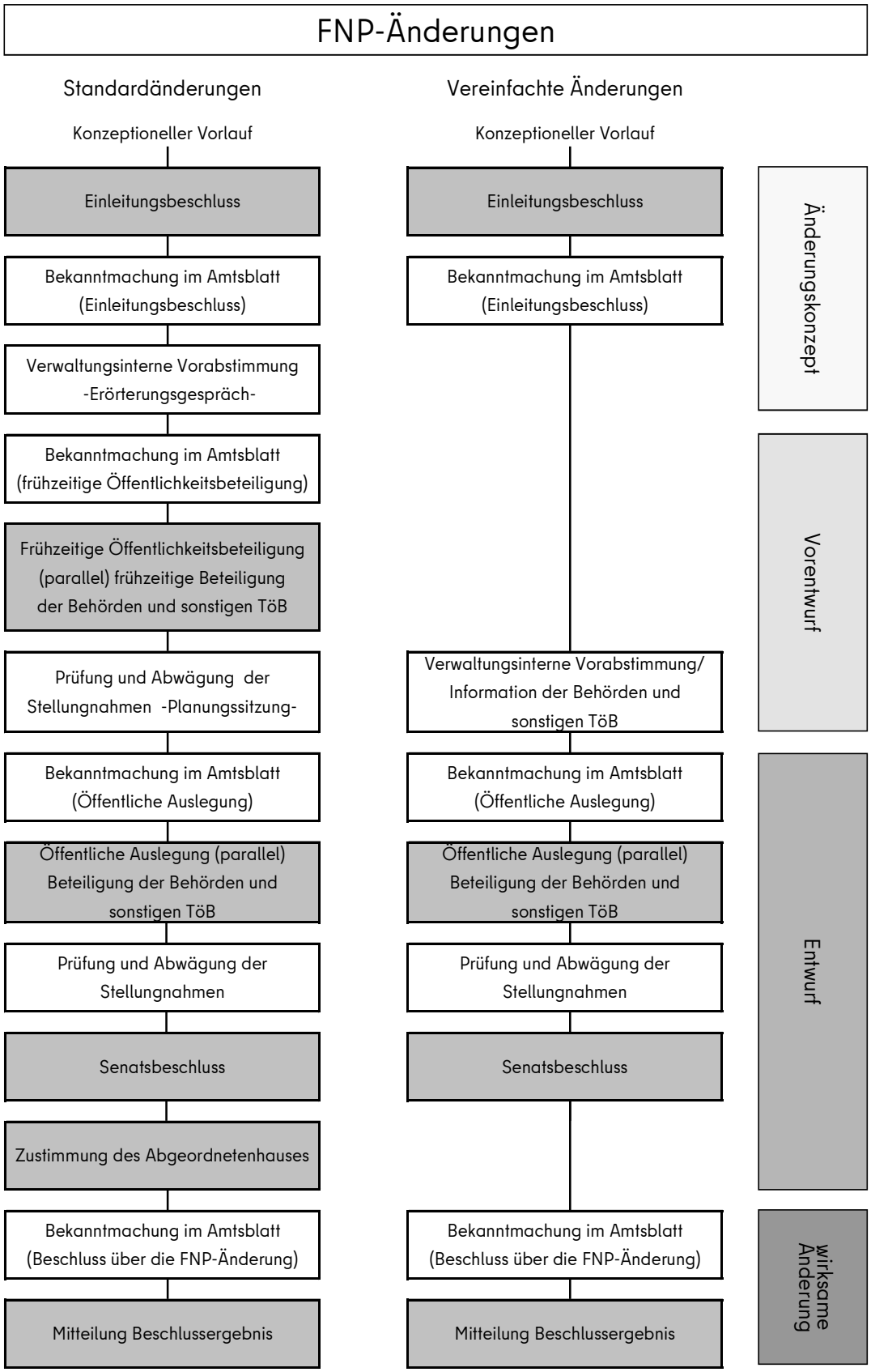
□ Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe

○ Einzelfall

/ grundsätzlich keine Entwicklungsmöglichkeit bzw. kein Regelungsbedarf

Die Abbildung gibt einen grundsätzlichen Überblick über den Entwicklungsrahmen des FNP Berlin; Differenzierungen sind dem Text zu entnehmen.
Der Charakter der dargestellten Flächennutzung ist zu wahren.

Abbildung B


FNP-Änderungen
Standardänderungen
Konzeptioneller Vorlauf
Einleitungsbeschluss
Bekanntmachung im Amtsblatt (Einleitungsbeschluss)
Verwaltungsinterne Vorabstimmung -Erörterungsgespräch-
Bekanntmachung im Amtsblatt (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (parallel) frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen -Planungssitzung-
Bekanntmachung im Amtsblatt (Öffentliche Auslegung)
Öffentliche Auslegung (parallel) Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
Senatsbeschluss
Zustimmung des Abgeordnetenhauses
Bekanntmachung im Amtsblatt (Beschluss über die FNP-Änderung)
Mitteilung Beschlussergebnis
Vereinfachte Änderungen
Konzeptioneller Vorlauf
Einleitungsbeschluss
Bekanntmachung im Amtsblatt (Einleitungsbeschluss)
Verwaltungsinterne Vorabstimmung/ Information der Behörden und sonstigen TöB
Bekanntmachung im Amtsblatt (Öffentliche Auslegung)
Öffentliche Auslegung (parallel) Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
Senatsbeschluss
Bekanntmachung im Amtsblatt (Beschluss über die FNP-Änderung)
Mitteilung Beschlussergebnis
Änderungskonzept
Vorentwurf
Entwurf
wirksame Änderung

Anlage

Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen

1. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (unter anderem Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (zum Beispiel Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche). Die Sätze 1 und 2 gelten für Gemeinbedarfsflächen entsprechend.
2. Aus Sonderbauflächen - Hauptstadtfunktionen (H) - können unter Beachtung des Vorrangs der Hauptstadtfunktionen und auf dafür geeigneten Teilflächen im Einvernehmen mit dem Bund auch Wohn- und Mischnutzungen entwickelt werden (Förderung der Nutzungsmischung).
3. Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen geben Obergrenzen an. Sie sollen auch in Wohnbauflächen größer als 3 ha unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen größer 3 ha ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
4. Wochenendhausgebiete, auch größer als 3 ha, können aus Wohnbauflächen W 4 entwickelt werden, wenn landschaftsräumliche Bezüge und städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
5. Sondergebiete für den Wassersport und Campingplatzgebiete können dort entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan entsprechende Lagesymbole (Wassersport, Camping) darstellt. In diesen Bereichen können auch weitere Sondergebiete, die der Erholung dienen, entwickelt werden, soweit sie einen funktionalen Bezug zu Wassersport oder Camping haben. Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport und Camping können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.
6. Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (zum Beispiel Kindertagesstätte in Kleingartenfläche). Über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden. Funktionale Ergänzungsnutzungen zur vorhandenen baulichen Anlage können entwickelt werden, wenn sie im Verhältnis zur vorhandenen baulichen Anlage angemessen sind und die Funktion der Grün- und Freiflächen gewahrt bleibt.
7. Auf dargestellten Standorten für ungedeckte Sportanlagen können im Bebauungsplan bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im Einklang stehen, festgesetzt werden, wenn die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.
8. Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete zu entwickeln (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). In besonders begründeten Einzelfällen können auch Mischnutzungen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen oder Sondergebiete für großflächige Einzelhandelseinrichtungen - auch größer als 3 ha - entsprechend ihrem Störgrad entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen insbesondere hinsichtlich der Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind.

Leerseite

Leerseite

Landesverwaltungsamt Berlin - LS 2 -, Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin