

Anfragen (vom 02.03.2026) und Antworten  
zur Anlage 2 der Vorlage B-8141/2026 (Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes)

## Verwaltungsantwort auf die Anfragen zur Beschlussvorlage B-8141/2026

Stadt Luckenwalde – Der Bürgermeister / Stadtplanungsamt

**Betreff:** Beantwortung der Anfragen zur Anlage 2 der Beschlussvorlage B-8141/2026 – Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo, § 246e Baugesetzbuch [BauGB])

**Datum:** 09. März 2026

Die Verwaltung dankt für die sorgfältige Lektüre der Beschlussvorlage und die differenzierten Rückfragen. Die Anfrage entspricht genau dem Geist, in dem der Deutsche Städtetag in seinem Rundschreiben vom 14. Oktober 2025 empfohlen hat, vorab grundsätzliche Stadtratsbeschlüsse herbeizuführen und Leitlinien zu erarbeiten, um eine einheitliche und schnelle Anwendung des § 246e BauGB sicherzustellen.<sup>1</sup> Die Stadt Luckenwalde befindet sich mit diesem Vorgehen in guter Gesellschaft: Zahlreiche brandenburgische und bundesweite Städte und Gemeinden – darunter Perleberg, Cottbus, Potsdam, Bamberg und Regensburg – haben bereits entsprechende Grundsatzbeschlüsse mit ihren Gremien erarbeitet oder befinden sich in diesem Prozess.<sup>2 3</sup>

**Hinweis zur Zuständigkeitsstruktur in Brandenburg:** Im Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) ist für Grundsatzfragen des Bauplanungsrechts zuständig und berät alle 417 Städte und Gemeinden sowie die 14 Landkreise.<sup>4</sup> Als untere Bauaufsichtsbehörde für die Stadt Luckenwalde ist der Landkreis Teltow-Fläming (Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde) zuständig. Die Baugenehmigungen werden durch den Landkreis erteilt; die Gemeinde Luckenwalde ist für das Einvernehmen nach § 36 BauGB oder die Zustimmung nach § 36a BauGB zuständig, nicht für die Baugenehmigung selbst. Diese Aufgabenteilung ist für das Verständnis des Zustimmungsverfahrens von zentraler Bedeutung.

---

1 Rundschreiben des Deutschen Städtetags vom 14.10.2025 (Auszug) zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Online verfügbar unter: [https://ratsinfo-bottrop.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUVck6VeYgdeBWKITjuD3yErwGmHtb2jv2Enq3oJl7LR/Rundschreiben\\_des\\_Deutschen\\_Staedtets - Auszug.pdf](https://ratsinfo-bottrop.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUVck6VeYgdeBWKITjuD3yErwGmHtb2jv2Enq3oJl7LR/Rundschreiben_des_Deutschen_Staedtets - Auszug.pdf)

2 BMWSB: Umsetzer-Seite zum Bau-Turbo, Abschnitt „Grundsatzbeschlüsse“. Online verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html>

3 Rolandstadt Perleberg: Grundsatzbeschluss zum Bau-Turbo (Orientierungsrahmen für das Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB). Online verfügbar unter: <https://www.stadt-perleberg.de/seite/846118/bau-turbo.html>

4 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Brandenburg: Planen & Bauen / Städtebaurecht. Online verfügbar unter: <https://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/planen-bauen/staedtebaurecht/> – Kontakt Städtebaurecht: [referat23@mil.brandenburg.de](mailto:referat23@mil.brandenburg.de)

## Zu Fragenkomplex 1: Nutzungsänderungen – Eine wichtige Lücke in den Leitlinien?

**Zur Frage, ob das Fehlen von Regelungen zu Nutzungsänderungen in Anlage 2 eine bewusste Entscheidung oder ein Versehen ist:**

Die Beobachtung ist fachlich zutreffend: § 246e Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfasst ausdrücklich auch die Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude, sofern dadurch Wohnraum geschaffen wird. Die Leitlinien in Anlage 2 konzentrieren sich demgegenüber auf Neubauvorhaben (Nachverdichtung, Aufstockung).

**Zur Frage, ob die Verwaltung plant, die Leitlinien nachträglich zu ergänzen:**

Die Verwaltung teilt die Einschätzung, dass Nutzungsänderungen für Luckenwalde interessant sein können. Die Anlage 2 wird entsprechend überarbeitet.

**Zur Frage, wie ein Antrag auf Nutzungsänderung ohne spezifische Leitlinien geprüft wird:**

Auch ohne ausdrückliche Erwähnung in Anlage 2 gilt der allgemeine Rahmen der Beschlussvorlage. Das BMWSB stellt in seinen FAQ klar, dass § 246e BauGB grundsätzlich alle drei Vorhabenarten – Neubau, Erweiterung/Änderung und Nutzungsänderung – erfasst, sofern Wohnraum geschaffen wird.<sup>5</sup> Stellt ein Eigentümer einen Antrag auf Umwandlung eines leerstehenden Ladenlokals zu Wohnungen, erfolgt zunächst eine Einschätzung durch die **untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming**, ob das Vorhaben nach den allgemeinen Regelungen der §§ 30, 34 oder 35 BauGB zulässig ist. Erst wenn dies nicht der Fall ist, kommen die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB als Abweichungsinstrument in Betracht; die Bauaufsichtsbehörde ersucht dann die Gemeinde Luckenwalde um Zustimmung nach § 36a BauGB. Die Zustimmungsentscheidung der Stadt wird anhand der allgemeinen Kriterien der Anlage 2 – insbesondere der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Planungen und Konzepten der Stadt sowie der Lage im jeweiligen Planungsraum – beurteilt. Den Vorhabenträgern wird empfohlen, sich vor Einreichung von Antragsunterlagen beim Landkreis Teltow-Fläming vom Stadtplanungsamt der Stadt Luckenwalde beraten zu lassen (vgl. Anlage 3 der Beschlussvorlage).

## Zu Fragenkomplex 2: Wie soll das in der Praxis funktionieren?

**Zur Frage nach internen Checklisten und Arbeitshilfen:**

Der Deutsche Städtetag empfiehlt ausdrücklich, Checklisten und Informationsangebote für Antragsteller bereitzustellen sowie die internen Abläufe zwischen Stadtplanung, Bauaufsicht und Umweltamt zu optimieren.<sup>6</sup> Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) weist in seinen FAQ darauf hin, dass bundesweite Handlungsempfehlungen und Musterverfahren derzeit durch die Fachkommission Städtebau und das BMWSB erarbeitet werden.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB): FAQ zum Bau-Turbo (Stand: 02.02.2026). Online verfügbar unter: [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/bau-turbo-faq.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/bauen/bau-turbo-faq.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

<sup>6</sup> Rundschreiben des Deutschen Städtetags vom 14.10.2025 (Auszug) zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung. Online verfügbar unter: [https://ratsinfo-bottrop.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUVck6VeYgdeBWKITjuD3yErwGmHtb2jv2Enq3oJl7LR/Rundschreiben\\_des\\_Deutschen\\_Staedtetags\\_-\\_Auszug.pdf](https://ratsinfo-bottrop.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZUVck6VeYgdeBWKITjuD3yErwGmHtb2jv2Enq3oJl7LR/Rundschreiben_des_Deutschen_Staedtetags_-_Auszug.pdf)

<sup>7</sup> BMWSB: Umsetzer-Seite zum Bau-Turbo, Abschnitt „Grundsatzbeschlüsse“. Online verfügbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/umsetzer.html>

### **Zur Frage nach Karten zur räumlichen Abgrenzung der Planungsräume:**

Eine einheitliche Karte, aus denen die Abgrenzung von unbeplantem Innenbereich, Bebauungsplangebieten und Außenbereich hervorgeht, existieren im Stadtplanungsamt nicht. Eine Karte als Übersicht zu den Bebauungsplänen ist auf der Internetseite der Stadt abrufbar, <https://www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-st%C3%A4dtebauliche-Satzungen/>

### **Zur Frage, ob Arbeitshilfen vor der Beschlussfassung vorliegen sollten:**

Die Verwaltung versteht diesen Wunsch, weist jedoch darauf hin, dass der Grundsatzbeschluss selbst die Voraussetzung für eine geordnete Anwendung des Gesetzes schafft. Ohne Grundsatzbeschluss würde die Zustimmung nach § 36a BauGB bei jedem Einzelfall durch die Stadtverordnetenversammlung bzw. den Hauptausschuss erteilt werden müssen, was die gesetzlich vorgesehene Dreimonatsfrist in der Praxis kaum einzuhalten erlaubt. Die Stadt Perleberg – ebenfalls eine brandenburgische Kreisstadt – hat in ihrem Grundsatzbeschluss die Stadtverwaltung für laufende Angelegenheiten bevollmächtigt und damit genau dieses Problem gelöst. Arbeitshilfen werden unmittelbar nach Beschlussfassung auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses durch das Stadtplanungsamt entwickelt, um eine einheitliche Anwendung zu sichern.

### **Zur Frage, wer die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich festlegt:**

Die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB ist eine **Rechtsfrage**, die im Einzelfall vom Stadtplanungsamt beurteilt wird. Maßgeblich ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ob ein Grundstück Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist, d. h. ob die vorhandene Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.<sup>8</sup> Das MIL Brandenburg erläutert auf seiner Städtebaurechts-Seite: Ein Grundstück liegt im Innenbereich, wenn es „Teil einer tatsächlich aufeinanderfolgenden, zusammenhängenden Bebauung ist, die keine eindeutige, ins Auge fallende bedeutsame Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs, wie zum Beispiel größere unbebaute Flächen, aufweist und den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt.“ Das Stadtplanungsamt bereitet die Zustimmungsentscheidung der Stadt vor und koordiniert sich dabei eng mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises.

## **Zu Fragenkomplex 3: Was bedeuten die Fachbegriffe konkret?**

### **Zur Frage, was „behutsame Nachverdichtung“ konkret bedeutet:**

Der Begriff der „**behutsamen Nachverdichtung**“ ist ein städtebaulicher Leitbegriff, der in Anlage 2 bewusst als Abwägungsrahmen formuliert wurde und keine starren Zahlenwerte enthält. Dies entspricht dem Ansatz des Gesetzgebers, der die Einzelfallentscheidung der Gemeinde in den Mittelpunkt stellt. Inhaltlich meint behutsame Nachverdichtung, dass neue Gebäude oder Gebäudeteile die vorhandene Siedlungsstruktur ergänzen, ohne sie städtebaulich zu überformen. Konkrete Anhaltspunkte liefert der § 34 BauGB: Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche im Rahmen des in der Umgebung Vorhandenen hält. Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und

---

<sup>8</sup> Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 03.12.1998, Az. BVerwG 4 C 7.98 (ständige Rechtsprechung zum Begriff des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB).

Verkehr erläutert in seinen FAQ, dass Beispiele für behutsame Nachverdichtung der Lückenschluss oder die Erweiterung in zweiter Reihe unmittelbar hinter geschlossener Wohnbebauung sowie die Abrundung eines Ortsrandes sind, wenn Gebäude noch „im Blickfeld“ des Ortsteils liegen und über dieselbe Erschließungsstraße angebunden sind<sup>9</sup>, wie in der Präsentation im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auf Seite 4 dargelegt.

#### **Zur Frage, was „Verlassen der Maßstäblichkeit“ bedeutet:**

Das „Verlassen der Maßstäblichkeit“ bezeichnet den Fall, dass ein Vorhaben durch seine Dimensionierung – etwa durch eine ungewöhnliche Höhe, Dichte oder Baumasse – so stark von der prägenden Bebauung der näheren Umgebung abweicht. Ein anschauliches Beispiel: Ein zehngeschossiges Gebäude in einem Umfeld mit zwei bis drei Vollgeschossen würde die Maßstäblichkeit verlassen, wie in der Präsentation im Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auf Seite 7 dargelegt. Das Bayerische Staatsministerium weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein solches Vorhaben zudem das Rücksichtnahmegebot verletzen und gegen das Verunstaltungsverbot verstoßen kann.<sup>10</sup> Die Grenze ist nicht durch starre Zahlen definiert, sondern ergibt sich aus dem Gesamtbild der näheren Umgebung. In Brandenburg gilt ergänzend die **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**, die in § 12 das Verunstaltungsverbot und die Anforderungen an das Ortsbild regelt.

#### **Zur Frage, wie groß eine Lücke im Außenbereich sein darf, damit noch von „unmittelbarer Weiterführung“ gesprochen werden kann:**

Das Gesetz und die Rechtsprechung kennen keine starre Meterzahl. Die Begründung zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung sieht vor, dass ab einer Entfernung von mehr als **100 Metern** vom bestehenden Siedlungsbereich der räumliche Zusammenhang in jedem Fall fehlt.<sup>11</sup> Die Stadt Perleberg hat diesen Orientierungswert von 100 Metern ausdrücklich in ihren Grundsatzbeschluss übernommen, was zeigt, dass dieser Wert auch in der brandenburgischen Praxis als sachgerecht angesehen wird.<sup>12</sup> Gegen Siedlungsnähe sprechen zudem Trennwirkungen wie Bahntrassen, breite Freiflächen, Waldgürtel oder Flüsse sowie eine fehlende Anbindung an die vorhandene Erschließung. Entscheidend ist das Gesamtbild: Sichtbeziehungen, Erschließungsanbindung und Strukturkanten. Die Formulierung „unmittelbare Weiterführung (keine Lücken)“ in Anlage 2 ist daher als Orientierung zu verstehen, dass keine erkennbaren Unterbrechungen des Siedlungszusammenhangs überbrückt werden sollen. Ergänzend dazu muss zwingend die Erschließungssituation des zu bebauenden Grundstücks berücksichtigt werden.

#### **Zur Frage, ob die Verwaltung diese Begriffe selbst definiert hat oder ob Gerichtsurteile zugrunde liegen:**

Die in Anlage 2 verwendeten Begriffe sind keine Erfindung der Luckenwalder Verwaltung, sondern entstammen dem etablierten Vokabular des deutschen Städtebaurechts und sind durch eine umfangreiche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte – einschließlich des **Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg** –

---

<sup>9</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauturbo (§ 246e BauGB) – FAQ für den Vollzug (Stand: 16.12.2025). Online verfügbar unter: [https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25\\_bauturbo\\_faq\\_.pdf](https://www.bauen.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/25_bauturbo_faq_.pdf)

<sup>10</sup> Ebenda.

unterlegt. Die Formulierungen orientieren sich an den Empfehlungen des Deutschen Städtetags sowie an den Arbeitshilfen anderer Bundesländer.

## Zu Fragenkomplex 4: Gewerbegebiete – Sind Ausnahmen möglich?

### Zur Frage, wann eine Ausnahme in Gewerbe- oder Sondergebieten denkbar ist:

Die Formulierung „im Regelfall keine Anwendung“ in Anlage 2 ist rechtlich präzise gewählt: Sie entspricht dem Grundsatz des **Gebietserhaltungsanspruchs**, der in der Rechtsprechung anerkannt ist und der den Schutz der Gebietscharaktere nach der Baunutzungsverordnung sichert. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der § 246e BauGB der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, **im Einzelfall** auch in festgesetzten Gewerbegebieten Wohnnutzungen zuzulassen, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. § 246e BauGB ist jedoch kein Instrument, um ein Gewerbegebiet insgesamt in ein Wohngebiet umzuwidmen, sondern ermöglicht punktuelle, verantwortbare Abweichungen, für die die Gemeinde die städtebauliche Verantwortung übernimmt.

### Zur Frage nach Industriebrachen und leerstehenden Ladengeschäften in Gewerbegebieten:

Eine Ausnahme ist insbesondere dann denkbar, wenn die gewerbliche Nutzung eines Bereichs faktisch aufgegeben wurde, keine realistischen Aussichten auf Wiederaufnahme bestehen und die Wohnnutzung mit den verbleibenden Gewerbebetrieben verträglich ist (kein ungelöster Immissionskonflikt). Maßgeblich sind insbesondere die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets und der Schutz der dort ansässigen Betriebe, die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Lärm, Luftschadstoffe) sowie die Vereinbarkeit mit sonstigen öffentlichen Belangen. Hohe gewerbliche Immissionen können nach wie vor gegen eine Wohnnutzung sprechen. Im Zweifelsfall ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming als unterer Bauaufsichtsbehörde empfehlenswert.

### Zur Frage, ob die tatsächliche Situation vor Ort oder der alte Bebauungsplan maßgeblich ist:

Bei der Zustimmungsentscheidung nach § 36a BauGB beurteilt die Gemeinde, ob das Vorhaben ihren **Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** entspricht. Dies ist eine zukunftsorientierte Betrachtung, die die tatsächliche Situation vor Ort einschließt. Das BMWSB betont, dass die Gemeinde dabei weite Gestaltungsfreiheit hat. Ein veralteter Bebauungsplan, der die tatsächliche Entwicklung nicht mehr widerspiegelt, kann daher im Rahmen der Zustimmungsentscheidung relativiert werden. Allerdings ist zu beachten: Widerspricht ein Vorhaben den Grundzügen eines Bebauungsplans, ist nach Anlage 3 ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (bzw. des Hauptausschusses) erforderlich.

## Zu Fragenkomplex 5: Der Boulevard – Wie ist die Situation dort?

### Zur Frage, ob der Boulevard in Teilen unbeplanter Innenbereich ist:

Das Stadtplanungsamt weist darauf hin, dass für wesentliche Teile des Boulevards der Bebauungsplan 12a/94 gilt, der für diesen Bereich größtenteils ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festsetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen sind in einem Mischgebiet damit bereits kraft Bebauungsplans allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12a/94 gilt die Regelung

des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), sofern die betreffenden Grundstücke Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind.

**Zur Frage, welche Regelungen aus Anlage 2 am Boulevard gelten:**

Für Bereiche am Boulevard, die als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen sind, gelten die in Anlage 2 unter der Rubrik „Unbeplanter Innenbereich“ aufgeführten Maßgaben: behutsame Nachverdichtung durch Bebauung in der zweiten Reihe oder ergänzende Wohngebäude im Blockinneren sowie Aufstockungen zu Wohnzwecken, jeweils ohne unzumutbare Auswirkungen für die Nachbarschaft durch Verlassen der Maßstäblichkeit. Zusätzlich sind das Sanierungs- und Denkmalrecht (Sanierungsgebiet „Zentrum“, Denkmalbereich „Stadtkern“) sowie die Gestaltungssatzung „Zentrum“ zu beachten.

**Zur Frage, ob leerstehende Erdgeschosse am Boulevard von Gewerbe zu Wohnen umgenutzt werden könnten:**

Nach Auffassung des Stadtplanungsamts ist für die Umnutzung leerstehender Ladenlokale im Geltungsbereich des Bebauungsplans 12a/94 eine Anwendung des § 246e BauGB (BauTurbo) nicht erforderlich. Da der Bebauungsplan 12a/94 für den Boulevard ein Mischgebiet festsetzt, ist Wohnnutzung – einschließlich der Umnutzung von Erdgeschosslagen zu Wohnzwecken – dort bereits auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO planungsrechtlich allgemein zulässig, ohne dass es einer Abweichung nach § 246e BauGB bedürfte. Jedoch sind hier immer auch die Sanierungsziele aus dem SG „Zentrum“ im Blick zu behalten, die u.a. die Stärkung der Funktion der historischen Innenstadt als zentralen Standort von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur beinhalten.

Das Baugenehmigungsverfahren wird in diesen Fällen regulär durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming durchgeführt; eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ist nicht erforderlich, da kein Anwendungsfall des § 246e BauGB vorliegt. Für Vorhaben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 12a/94 – also im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich – gelten die allgemeinen Regelungen der Anlage 2 und ggf. § 246e BauGB.

**Zur Frage, wie die „Eigenart der näheren Umgebung“ am Boulevard zu beschreiben ist:**

Die Eigenart der näheren Umgebung am Boulevard ist als **gemischt geprägt** zu charakterisieren: Es finden sich Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen, ergänzt durch öffentliche Einrichtungen. Diese Mischnutzung entspricht einem Mischgebiet (MI) im Sinne der Baunutzungsverordnung.

**Zu Fragenkomplex 6: Welche städtebaulichen Konzepte sind maßgeblich?**

**Zur Frage, welche Konzepte konkret gemeint sind:**

Die in Anlage 2 genannten „städtebaulichen Planungen, Konzepte oder Beschlüsse“ umfassen alle von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen oder von der Verwaltung erarbeiteten und politisch gebilligten Planwerke. Für Luckenwalde sind dies insbesondere:

Planwerk	Relevanz für Bau-Turbo-Entscheidungen
<b>Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)</b>	Gesamtstädtische Entwicklungsziele, Schwerpunktbereiche für Wohnungsbau und Innenentwicklung.
<b>Flächennutzungsplan</b>	Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung; maßgeblich für Außenbereichsvorhaben; Genehmigung durch den Landkreis Teltow-Fläming als Bauleitplanungs-Genehmigungsbehörde.
<b>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</b>	Schutz zentraler Versorgungsbereiche; relevant bei Nutzungsänderungen im Einzelhandelsbereich.
<b>Bebauungspläne</b>	Verbindliche Festsetzungen; Abweichungen erfordern Zustimmung nach § 36a BauGB. Städtebauliche Zielsetzungen, die in aufstellungs- oder Entwurfs- und Offenlegungsbeschlüssen von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen formuliert wurden, sind zu beachten.
<b>Rahmenpläne / informelle Planungen</b>	Orientierungsrahmen für Teilbereiche (u.a. Sanierungsgebiete, Stadtumbaustrategie, Energetische Quartierskonzepte); informelle Planungen Klimaschutz- und Energiekonzept sowie Verkehrskonzept) Konzepte im Entwurfsstadium: Wohnungswirtschaftliches Konzept, Stadterneuerungsstrategie.
<b>Sanierungsziele</b>	In den Sanierungsgebieten der Stadt sind die – in der Regel – in den vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Sanierungsziele zu beachten.
<b>Klimaschutz- und Energiekonzept</b>	Im Klimaschutz- und Energiekonzept sind Maßgaben für die städtebauliche Entwicklung und für die Bauleitplanung formuliert worden. Diese sind bei Entscheidungen nach § 36a BauGB zu berücksichtigen.

Das BMWSB betont, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Zustimmungsentscheidung weite Gestaltungsfreiheit hat und dabei an ihre eigenen städtebaulichen Vorstellungen gebunden ist. Bereits beschlossene städtebauliche Konzepte erleichtern die Einzelfallentscheidung erheblich und schaffen Rechtssicherheit.

#### **Zur Frage, wie die Vereinbarkeit mit diesen Konzepten geprüft wird:**

Das Stadtplanungsamt prüft im Rahmen des Zustimmungsverfahrens, ob das Vorhaben mit den genannten Planwerken vereinbar ist. Dies erfolgt nach Grundsatzbeschluss durch eine noch zu erarbeitende Checkliste des Stadtplanungsamts, die die Grundlage für die Zustimmungsentscheidung bildet. Anlage 3 sieht vor, dass die Entscheidung im Benehmen zwischen den Ämtern Stadtplanung sowie Straßen- und Grünflächen getroffen wird. Für Vorhaben, die von vorangegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung abweichen, ist ein Beschluss des Hauptausschusses (nach Vorstellung im Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr) erforderlich.

#### **Zur Frage, was bei veralteten Konzepten gilt:**

Bei häufigen Abweichungen von bestehenden Planwerken ist die bereinigende Nachsteuerungen zu empfehlen, um Rechtsklarheit zu gewährleisten. Widerspricht ein Vorhaben einem älteren Konzept, entspricht aber den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen der Fachverwaltung, ist nach Anlage 3 ein Beschluss der

Stadtverordnetenversammlung erforderlich. Die Verwaltung kann in diesem Fall das Konzept nicht eigenständig außer Kraft setzen, sondern legt den Fall der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vor. Dies stärkt die demokratische Kontrolle und gibt der Stadtverordnetenversammlung die Möglichkeit, veraltete Konzepte im Lichte aktueller Entwicklungen zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

#### **Exkurs: Zur Problematik älterer Bebauungspläne und der Gefahr der Funktionslosigkeit:**

Die Verwaltung möchte auf eine planungsrechtliche Folgewirkung hinweisen, die bei der Anwendung des § 246e BauGB im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne besondere Beachtung verdient. Eine Zustimmung nach § 36a BauGB ist auch dann möglich, wenn ein Vorhaben den Grundzügen eines bestehenden Bebauungsplans widerspricht – in diesem Fall ist ein Beschluss des Hauptausschusses erforderlich.

Diese Möglichkeit ist jedoch mit Bedacht einzusetzen. Werden wiederholt Vorhaben zugelassen, die den Festsetzungen des Plans widersprechen, besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan schrittweise seine Steuerungsfunktion verliert und schließlich funktionslos wird. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG tritt Funktionslosigkeit ein, wenn die tatsächlichen Verhältnisse die Verwirklichung des Plans auf unabsehbare Zeit ausschließen und dies offensichtlich ist – mit der Folge, dass der Plan keine Rechtswirkungen mehr entfaltet.

Um dem entgegenzuwirken, wäre zeitnah ein Bebauungsplanänderungsverfahren nach §§ 1 Abs. 8, 3, 4 BauGB einzuleiten. Solche Verfahren sind jedoch mit erheblichem finanziellem und personalem Aufwand verbunden (externe Planungsbüros, Gutachten, Beteiligungsverfahren). Die Verwaltung empfiehlt daher, bei Vorhaben, die den Grundzügen eines Bebauungsplans widersprechen, stets zu prüfen, ob nicht ein Planungsverfahren vorzuziehen ist – insbesondere, wenn ähnliche Vorhaben im selben Plangebiet künftig häufiger zu erwarten sind.