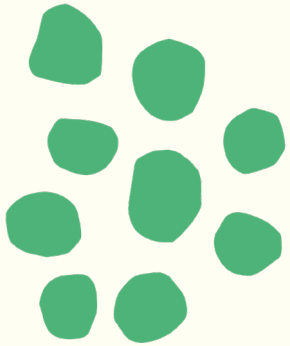
Netzwerk
Urbane Gärten
Berlin

Werkstatt: Planungsrecht für Gemeinschaftsgärten 21. September 2025



Input: Felix Hüppe, Landschaftsplaner, Schwerpunkte: Bauleitplanung, Umweltrecht, Naturschutz- und Immissionsschutzrecht

Fachplanungen

- sind sektorale gesetzlich geregelte raumbeanspruchende Planungen zu spezifischen öffentlichen Aufgaben, z.B. Verkehr, Energie, Wasser
- Diese Fachplanungen und die informellen Planungen (siehe Folie) fließen in die Erstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans (FNP) ein (grob: je Flächenart eine Fachplanung), der wiederum Grundlage für dann detaillierte und grundstücksbezogene Bebauungspläne(B-Plan) ist.
- „Gegenstromprinzip”: Fachplanungen und Bauleitplanung (FNP, B-Plan) müssen, wenn sich eine für die andere relevant ändert, entsprechend angepasst werden = Planwerke sind nicht in Stein gemeiselt!
- Es gibt Fachplanungen sowohl auf gesamtstädtischer (Senatsverwaltung) als auch auf bezirklicher Ebene (Bezirksverwaltungen), diese werden miteinander abgestimmt.

Bauleitplanung

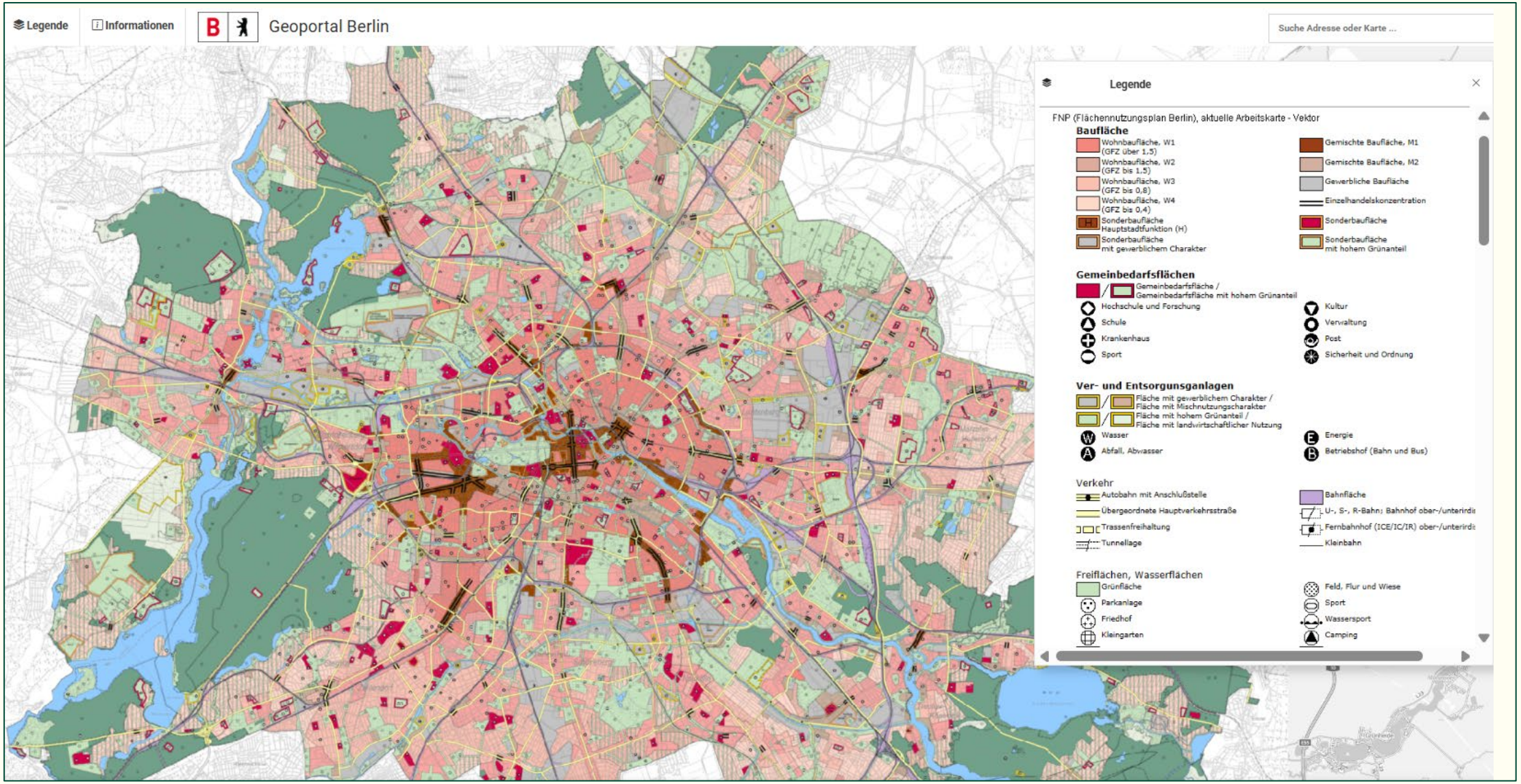
Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan FNP

- stellt Art der Nutzung für das gesamte Stadtgebiet von Berlin in den Grundzügen dar (z.B. Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Grünflächen).
- nur Flächen ab 3 ha
- ist Grundlage für Bebauungspläne
- ist langfristig auf ca. 15 Jahre ausgelegt.
- wird von SenStadt erstellt

Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan B-Plan

- wird aus dem FNP entwickelt, konkretisiert Nutzung (Art und Maß) parzellenscharf
- ist rechtsverbindlich
- regelt Details wie Bauweise, Geschossigkeit, Flächennutzung bis hin zu Bepflanzung
- wird i.d.R. von den Bezirken aufgestellt (bei gesamtstädtischer Bedeutung auch von SenStadt, bzw. kann SenStadt das Verfahren „an sich ziehen")

FNP



Geoportal Berlin / aktuelle Arbeitskarte FNP Berlin, © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; Abruf: 11.2.2026

Bebauungsplan B-Plan

Warum wird eine B-Plan (durch die Kommunen/die Bezirke) z.B. aufgestellt?

- bei Bauvorhaben, Erschließung neuer Flächen für Wohnen, Gewerbe oder Mischgebiete
- Änderung bestehender Flächennutzung z.B. bei Umnutzung oder Nachverdichtung.
- Wenn Private ein Vorhaben umsetzen möchte, das sich im Innenbereich nicht in die Umgebung einfügt oder im **Außenbereich** außerhalb der gültigen Regeln liegt.
- **Im Außenbereich** (§ 35 BauGB): hier darf eigentlich nicht gebaut werden, für Ausnahmen braucht man einen B-Plan, Bsp.: Ackerflächen am Standrand, Grunewald
- **Innenbereich** (§ 34 BauGB): das sind alle im Zusammenhang bebaute Stadtbereiche, mit erkennbarer geschlossener Bebauung: Hier braucht es nur dann einen B-Plan, wenn sich ein geplantes Vorhaben nicht in die Bebauungsart der Umgebung einfügt. Ein B-Plan macht dann jenes Vorhaben zulässig. Im Innenbereich gilt sonst: baue passend zur Umgebung/Nachbarschaft, dafür braucht es keinen B-Plan (man kann aber!)

Informelle Planung

- beinhaltet Instrumente, die nicht explizit im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sind (anders als FNP, B-Pläne)
- ist konzeptionell, wirkt steuernd, formuliert Visionen, Ziele, entwickelt Maßnahmen
- ist nicht rechtsverbindlich
- ist Orientierungshilfe und Vorbereitung für formelle Entscheidungen und Verfahren, z.B. B-Pläne
- Informelle Planwerke/Instrumente werden öfter mit Beteiligung verschiedener auch zivilgesellschaftlicher Akteure entwickelt
- Umsetzung: durch verwaltungsinterne Pflicht zur „Berücksichtigung" dieser Planungen und durch politische Beschlüsse
- Beispiele: Masterpläne, Voruntersuchungen, StEP, ISEK, LaPro, KEP, BEP, SIKo

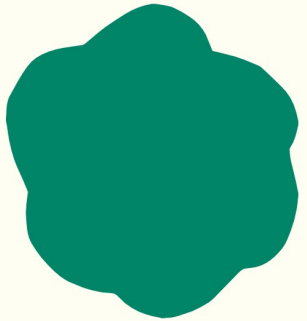
Planungsschnack: Kürzel informeller Planung

LaPro	Landschaftsprogramm: Programmpläne zu Naturhaushalt, Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Entwicklungsziele für einen bestimmten städtischen Raum, beinhaltet auch Bestandsanalyse, braucht es z.B. immer für Gebiete/Kulissen der Städtebauförderung
IHEK	Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept: ist quasi wie ein ISEK auf Quartiersebene, z.B. Berliner Quartiersmanagement-Gebiete
BEP	Bereichsentwicklungsplanung: Pendant zum FNP auf Bezirksebene, aber informell; auch kleinere Flächen als FNP, also kleiner als 3 ha
StEP	Stadtentwicklungsplan: in Berlin für Wohnen, Wirtschaft, Klima, Zentren, Mobilität
SIKo	Soziale Infrastrukturkonzepte
KEP	Kleingartenentwicklungsplan

Spezial: Ausgleichsregelung im Naturschutz (§§ 13-15 Bundesnaturschutzgesetz)

- erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bauvorhaben oder andere Eingriffe müssen nicht nur minimiert, sondern ausgeglichen/kompensiert werden....
- gilt nicht für Vorhaben im Innenbereich
- ... und zwar - eigentlich ORTSNAH - durch ökologisch wertige Maßnahmen in gleichem Umfang, wie der Schadensumfang durch das Bauvorhaben ist: das wird genau bilanziert mit Punkten, denen monetäre Werte zugeordnet sind
- Problem (und Chance?): ortsnah, also in Nähe des Bauvorhabens, gibt es immer seltener geeignete Flächen, wo eine solche Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden könnte
- Deshalb: Berliner Ökokonto = eine Art gesamtstädtischer Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen, aus dem sich Vorhabenträger bedienen können, um ihre Bauvorhaben kompensieren zu können, das heißt auch dafür zahlen!
- IDEE: Gemeinschaftsgärten als Ausgleichsflächen für das Berliner Ökokonto und dadurch sichern (mindestens 25 Jahre)?!!

Diskussion



- **FNP** zu grobkörnig für Gemeinschaftsgärten (mind. 3 h) als Planzeichen
- Gemeinschaftsgärten könnten in einem **B-Plan** mit festgesetzt werden als Teil-Nutzung und auch dadurch rechtsverbindlich gesichert, aber einen B-Plan ausschließlich für die Festsetzung/ Sicherung eines oder mehrerer Gärten aufzustellen, ist unwahrscheinlich, weil zu langwierig und zu teuer (ca. 3 Jahre, ca. 80.000€)
- vorgeschriebene Beteiligung bei B-Planverfahren und Änderung FNP nutzen (Info z.B. über Amtsblatt, mein.berlin.de, berlin.de/raum-fuer-beteiligung)
- **Beteiligungsmöglichkeiten** bei informellen Instrumenten nutzen: Gemeinschaftsgärten in informellen Instrumenten verankern (z.B. StEPs, SIKo, IHEKs)
- Gärten könnten durch Integration in **BEP** stärker planerisch berücksichtigt werden, allerdings sind BEP (Bezirksebene) nur optional aufzustellen und eben nicht rechtsverbindlich
- Es gibt (noch) keinen **StEP Stadtgrün in Berlin**: wäre ggf. sinnvoll zu fordern, es gibt aber die Charta für das Berliner Stadtgrün, in der Gemeinschaftsgärten fest verankert sind (nach gepfefferten Stellungnahmen aus dem Netzwerk ☺)
- Gemeinschaftsgärten als Ausgleichsflächen für Berliner Ökokonto prüfen lassen

Geoportal Berlin (Karten/Fachkarten) nutzen für Wissen und Argumente!

https://gdi.berlin.de/viewer/main/