

Fragen und Antworten zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena

Was ist ein Flächennutzungsplan?

Der Flächennutzungsplan bereitet die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes vor („vorbereitender Bauleitplan“) und gibt einen Rahmen für einen langfristigen Zeithorizont von ca. 15 Jahren. Er führt eine Vielzahl von Fach- und Entwicklungsplanungen zusammen, die in einem mehrschichtigen Beziehungsgeflecht stehen, er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Bodennutzungen mit einem gewissen Grad der Abstrahierung und stellt diese in einem **grobmaschigen Strukturkonzept** dar.

Gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung muss der Flächennutzungsplan einerseits die übergeordneten Planungen berücksichtigen und bildet andererseits einen Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen.

Woraus besteht ein Flächennutzungsplan?

Gemäß den Vorgaben im Baugesetzbuch besteht ein Flächennutzungsplan aus der Planzeichnung des **Hauptplanes** mit der entsprechenden Zeichenerklärung und den Verfahrensvermerken, die das gesamte Aufstellungsverfahren dokumentieren. Außerdem ist dem Flächennutzungsplan eine **Begründung** zu den Darstellungen des Hauptplanes und inhaltlichen Bezügen sowie ergänzenden Textkarten beigefügt. Der **Umweltbericht** ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung. Er hat die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen zum Inhalt.

Was stellt ein Flächennutzungsplan dar?

Ein Flächennutzungsplan stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dar. Die Darstellungen folgen weitgehend der Maßgabe der in § 5 BauGB enthaltenen Kategorien. Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und **unterscheidet deshalb nicht zwischen bestehender und geplanter Nutzung**.

Wesentliche **Darstellungen** der Planzeichnung sind beispielsweise:

- die Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen,
- Flächen für Wohnen,
- Lage der gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen,
- Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- die wichtigsten Verkehrs-Trassen und Flächen der Ver- und Entsorgung,
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Zur Vollständigkeit werden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind (z. B. Bau- und Bodendenkmäler oder Landschafts- und Naturschutzgebiete), im Flächennutzungsplan „nachrichtlich übernommen“. In Aussicht genommene Festsetzungen dieser Art werden als „Vermerk“ bezeichnet.

Die im Flächennutzungsplan erfolgten „**nachrichtlichen Übernahmen**“ und „**Vermerke**“ entziehen sich der Planungshoheit der Gemeinde. Die Planungskonzeption der Gemeinde ist vielmehr den nachrichtlichen Übernahmen anzupassen. Auch „**Kennzeichnungen**“ unterliegen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde. Sie besitzen lediglich eine Hinweisfunktion, wie z.B. auf Flächen, deren Böden, erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Was ist der Unterschied zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan?

Als „vorbereitender Bauleitplan“ setzt der Flächennutzungsplan den Rahmen für nachfolgende Planungen, wie zum Beispiel für Bebauungspläne („verbindliche Bauleitpläne“), die nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Inhalte des Flächennutzungsplans werden durch den Bebauungsplan für Teilbereiche konkretisiert, d. h. Baugebiete werden in diesem parzellenscharfen Gestaltplan ausführlicher dargestellt.

Im Flächennutzungsplan wird „dargestellt“, im Bebauungsplan wird „festgesetzt“. Ein Flächennutzungsplan hat für den einzelnen Grundstückseigentümer keine unmittelbare rechtliche Auswirkung. Bebauungspläne enthalten gegenüber jedem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen.

Wie flächenscharf sind die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes?

Entsprechend seiner Aufgabe als die Grundzüge darstellender Gesamtplan müssen die Inhalte des Flächennutzungsplanes einer weitgehenden **Generalisierung** unterzogen werden, um dem Gebot der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit zu entsprechen und gleichzeitig den geforderten Spielraum für die zweite Stufe der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Die Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit **nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf**.

Er lässt auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die von der Bebauungsplanung auszufüllen sind. Ihm obliegt somit die Aufgabe der Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber die exakte Grenzziehung zwischen unterschiedlichen Nutzungen.

Im Jenaer Flächennutzungsplan liegt die Untergrenze für Flächendarstellungen (**Darstellungsschwelle**) i.d.R. bei **0,4 Hektar** zusammenhängender Hauptnutzung. Nur durch einen gewissen Grad der Abstrahierung bleibt der Flächennutzungsplan in der Lage, einen Entwicklungsrahmen (den Handlungsspielraum) für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zu gewährleisten.

Wen bindet der Flächennutzungsplan? Wo sind seine Grenzen?

Im Kern hat der Flächennutzungsplan die Funktion einer planerischen **Selbstbindung der Gemeinde**. Das heißt, es handelt sich um ein Verwaltungsprogramm, das im Wesentlichen (nur) für die Gemeinde selbst und für die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein planungsbindendes Programm darstellt.

> Der FNP ist Grundlage für Bebauungspläne

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind alle Bebauungspläne zu entwickeln.

> Der FNP schafft kein Baurecht

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber dem Bürger bzw. auf das Grundeigentum. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen können keine Rechtsansprüche hergeleitet werden, weder den Anspruch auf eine Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück noch Entschädigungsansprüche. Der Flächennutzungsplan hat im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.

> FNP als ein öffentlicher Belang im Außenbereich

Demgegenüber kann der Flächennutzungsplan bei der Entscheidung über die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB) ein entscheidendes Beurteilungskriterium darstellen.

> Der FNP grenzt nicht den Innen- und Außenbereich ab

Dem Flächennutzungsplan als generalisierendem Strukturplan sind keine unmittelbar wirkenden Aussagen darüber zu entnehmen, ob ein bestimmtes Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Ob ein Bebauungsplan für Ihr Grundstück vorliegt (§ 30 BauGB), können Sie auf der Internetseite der Stadt Jena unter der Rubrik „Bebauungsplanung“ erfahren. Ob Ihr Grundstück in einer geschlossenen Ortslage liegt (§ 34 BauGB), teilt Ihnen verbindlich der Fachdienst Stadtplanung (Team Städtebau/Planungsrecht) mit.

> Es besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen (FNP und Bebauungsplan) besteht kein Anspruch (§1 Abs. 3 BauGB). Es können durch den einzelnen Bürger keine Ansprüche zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen geltend gemacht werden.

Wie wird ein Flächennutzungsplan aufgestellt?

Die Planbestandteile des FNP sowie der formelle Aufstellungsprozess sind in den Regelungen des Baugesetzbuch (BauGB) weitgehend vorgegeben. Das Aufstellungsverfahren ist demnach gegliedert in die drei Phasen „**Vorentwurf**“, „**Entwurf**“ und „**abschließende Fassung**“. Diese werden stufenweise bearbeitet. Im BauGB ist z.B. neben den Planbestandteilen u.a. auch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geregelt. Der FNP wird vom Stadtrat beschlossen und vom Thüringer Landesverwaltungsamt als Oberer Planungsbehörde genehmigt. Er tritt nicht wie der Bebauungsplan als Satzung in Kraft, sondern wird mit Bekanntmachung **wirksam**.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet erstreckt sich auf Grund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange, der Komplexität und des umfangreichen Beteiligungsprozesses über mehrere Jahre. Der genaue zeitliche Ablauf und der Abschluss des bauleitplanerischen Aufstellungsverfahrens steht in Abhängigkeit von politischen Beratungen und Entscheidungen und kann vorab nicht eindeutig bestimmt werden.

Beteiligungsmöglichkeiten in 2 Verfahrensschritten

Gemäß Baugesetzbuch sind die Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen bundesweit einheitlich. Das förmliche Verfahren ist in den §§ 3 und 4 BauGB fixiert - hier wird insbesondere die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden geregelt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Öffentlichkeit i.d.R. in zwei Verfahrensschritten die Möglichkeit, sich zu beteiligen.

1. Stufe: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum FNP-„Vorentwurf“ (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Veröffentlichung des Vorentwurfes fand statt vom 20.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Bürgerinnen und Bürger über die Planungsabsichten informiert. Mit dem Planungsstand „**Vorentwurf**“ werden die Ziele und Zwecke der Planung hinsichtlich der räumlichen Entwicklung der Stadt aufgezeigt. Hierzu wird der Vorentwurf öffentlich ausgelegt. Die Art und Weise der frühzeitigen Unterrichtung wird im Amtsblatt angekündigt. Weitere Informationen sind auch im Internet unter www.jena.de/fnp verfügbar.

Die Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, Äußerungen zum Vorentwurf abzugeben. Diese werden in einen umfangreichen und komplexen Verfahrensprozess einbezogen, in dessen Ergebnis der Plan-„**Entwurf**“ für das weitere Planverfahren (Stufe 2) entsteht. Eine Information über das Prüfergebnis bzw. über die Art der Berücksichtigung sieht das Gesetz im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Stufe 1) nicht vor. Es wird daher empfohlen, das weitere Planverfahren zu verfolgen.

2. Stufe: Öffentliche Auslegung des FNP-„Entwurf“ (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung des Entwurfes fand statt vom 22.08.2025 bis einschließlich 22.10.2025

In der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Planungsstand „**Entwurf**“ einschließlich Begründung und Umweltbericht für die Dauer von mindestens eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Weitere Informationen sind auch im Internet unter www.jena.de/fnp verfügbar.

Während der Frist der öffentlichen Auslegung kann jedermann Anregungen zum Entwurf vorbringen. Die Verwaltung wertet die Anregungen aus und legt sie dem Rat der Stadt zur Entscheidung vor. Der Rat wägt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und entscheidet dabei auch über den Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen. Dies geschieht mit dem **Abwägungsbeschluss**. Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt. Je nach Umfang und Komplexität des Aufstellungsverfahrens kann dies einige Zeit in Anspruch nehmen.

Unter Beachtung des Abwägungsergebnisses wird die **abschließende Fassung** der Planung erstellt und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Wirksam wird der FNP mit der **Genehmigung** durch die Obere Behörde, das Thüringer Landesverwaltungsamt.

An wen kann ich mich bei weiteren Fragen wenden?

Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtentwicklung
Am Anger 26, 07743 Jena

E-Mail: FD-stadtentwicklung@jena.de
Telefon: 03641 - 495201
Fax: 03641 - 495205