

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**  
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Einschreiben mit Rückschein

Gemeinde Grünheide (Mark)  
Am Marktplatz 1  
15537 Grünheide (Mark)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8,  
14467 Potsdam

Bearbeiter/-in: Eva Hammerschmid  
E-Mail: Eva.Hammerschmid@gl.berlin-brandenburg.de  
Telefon: +49 331 866-8751  
Telefax: +49 331 866-8703 (Potsdam)  
+49 331 866-8799 (Cottbus)  
Internet: gl.berlin-brandenburg.de  
Datum: 12. Februar 2026  
Gesch.-Z.: 11-GL5-4653-2/2025-001/001  
Dokument Nr.: A-2025-00137363

**Abweichung von den Zielen der Raumordnung nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag<sup>1</sup>**

Ihr Antrag auf Zielabweichung vom 21.10.2025

Im Zielabweichungsverfahren für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen im Tesla-Umfeld ergeht folgende

**Entscheidung**

Für die zwei Wohnbauflächen „Kagel-Ortslage West“ (Bebauungsplanverfahren Nr. 64; Teilfläche 1.30 in der FNP-Neuaufstellung; Größe 9,0 ha) und „Am Schulcampus“ (Teilfläche 1.15b in der FNP-Neuaufstellung; Größe 6,5 ha) wird eine Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 – Umfang der Eigenentwicklung und Z 5.7 – Wachstumsreserve des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>2</sup> zugelassen.

**Begründung**

**I.**

Die Gemeinde Grünheide (Mark) beantragte mit Schreiben vom 21. Oktober 2025 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) für die beiden oben genannten Wohnbauflächen eine Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 – Umfang der Eigenentwicklung und Z 5.7 – Wachstumsreserve des LEP HR.

<sup>1</sup> Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist;

Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 14]) zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 20], S.1, GVBl.I/24, [Nr. 20] S.5)

<sup>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl Nr. 35 vom 13. Mai 2019)

**Dienstsitze**

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6  
GL 4

14467 Potsdam  
03046 Cottbus

Henning-von-Tresckow-Str. 2-8  
Gulbener Straße 24

**Telefon**

0331-866-8701  
0331-866-8789

**Fax**

0331-866-8703  
0331-866-8799

**ÖPNV**

Alter Markt/ Landtag | Potsdam Hbf  
Juri-Gagarin-Straße

Anlass der Planungen ist die Ansiedlung der Tesla-Gigafactory in der Gemeinde Grünheide (Mark), deren Arbeitskräftebedarf erheblichen Zuzug in die Region ausgelöst hat und auch weiterhin wird. Gemäß dem rechtswirksamen Bebauungsplan der Gemeinde könnten es theoretisch bis zu 40.000 Arbeitskräfte werden. In den Gemeinden, die sich aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst besonders als Wohnorte für Tesla-Beschäftigte eignen, steht nicht in ausreichendem Umfang Wohnraum zur Verfügung, um den zusätzlichen Bedarf zu decken.

Da in den Siedlungsschwerpunkten des LEP HR<sup>3</sup> über Maßnahmen der Innenentwicklung sowie im Rahmen der Eigenentwicklungsoption und der zusätzlichen Wachstumsreserve nicht in ausreichendem Umfang neuer Wohnraum geschaffen werden kann<sup>4</sup>, haben die Gemeinde Spreenhagen, die Stadt Fürstenwalde/Spree sowie die Gemeinde Grünheide (Mark) beschlossen, über den Weg der Abweichung von Zielen der Raumordnung neue Wohnsiedlungsflächen zu realisieren. In Hinblick auf ihre Lage und Verkehrsanbindung im Bezug zum Werksstandort sollen diese für die Beschäftigten der Tesla-Gigafactory besonders vorteilhaft sein und zudem im Einklang mit den sonstigen Entwicklungsvorstellungen und -konzepten der betroffenen Kommunen stehen.<sup>5</sup>

Im Jahr 2024 wurden die Zielabweichungsverfahren der Stadt Fürstenwalde/Spree und der Gemeinde Spreenhagen zur Schaffung von Wohnraum im Umfeld der Tesla-Gigafactory positiv abgeschlossen, sodass mit dem Antrag der Gemeinde Grünheide nun der dritte und letzte Antrag auf Zielabweichung im Zusammenhang mit der Wohnraumschaffung im Umfeld der Tesla-Gigafactory vorliegt.

Die beiden in Rede stehenden Plangebiete in Grünheide, für die nun die Zielabweichung beantragt wird, werden von der Gemeinde Grünheide (Mark) für die Schaffung neuer Wohnsiedlungsflächen als besonders geeignet angesehen, da die geplante wohnbauliche Entwicklung im direkten Werksumfeld liegt und eine verkehrsgünstige Anbindung an das Tesla-Werk bietet.

#### Plangebiete „Kagel-Ortslage West“ und „Am Schulcampus“ in der Gemeinde Grünheide (Mark)

Beide Plangebiete werden im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grünheide (Mark) als Wohnbauflächen dargestellt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Entwurfsstand von Februar 2025 in der Zeit von Mai bis Juli 2025. Die Fläche „Kagel-Ortslage West“ ist hierbei als Teilfläche 1.30 benannt, die Fläche „Am Schulcampus“ als Teilfläche 1.15b.

Für die bauplanungsrechtliche Entwicklung der Fläche „Kagel-Ortslage West“ wurde im Jahr 2023 zudem ein Aufstellungsbeschluss für einen gleichnamigen Bebauungsplan (Nr. 64) gefasst. Die Gesamtfläche des künftigen Bebauungsplanes Nr. 64 umfasst die Flurstücke 105, 496, 665, 662, 605 der Flur 6 in der Gemarkung Kagel. Der Geltungsbereich liegt damit im Ortsteil Kagel südlich der Gerhart-Hauptmann-Str. (L 232) und grenzt östlich an vorhandene Wohnbebauung an. Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Nahversorgung, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für die Naherholung vorbereitet werden sollen; die Wohnbaufläche umfasse dabei eine Größe von 9,0 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Waldflächen dargestellt. Da die Flächen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegen, läuft derzeit ein LSG-Zustimmungsverfahren beim fachlich zuständigen Ministerium (MLEUV).

Die Fläche „Am Schulcampus“, im Ortsteil Grünheide (Mark) gelegen, grenzt im Norden an die Ortslage von Grünheide und im Süden an die Erweiterungsplanung des Löcknitzcampus. Das Gebiet umfasst westlich

<sup>3</sup> s. Ziel Z 5.6 LEP HR – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

<sup>4</sup> s. hierzu Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark) (Tesla-Umfeldentwicklungskonzept)

<sup>5</sup> Gemeinsame Erklärung der Stadt Fürstenwalde/Spree, des Amtes Spreenhagen und der Gemeinde Grünheide aus dem Juli 2023

der L 23 (Karl-Marx-Straße) die Teilflurstücke 173 (tw), FS 183/4, FS 183/5 (tw), FS 184, FS 521 (tw), der Flur 9, in der Gemarkung Grünheide (Mark). Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Bereich ebenfalls als Waldfläche dar. Auch für die Fläche „Am Schulcampus“ wird wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet derzeit ein LSG-Zustimmungsverfahren durchgeführt.

## II.

Die Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR wird zugelassen, denn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag liegen vor.

### 1 Zulässigkeit

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung ist zulässig.

Die Gemeinde Grünheide (Mark) ist nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag antragsberechtigt, denn als Trägerin der Bauleitplanung hat sie die Ziele Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR zu beachten. Ihre Absicht, die beiden oben genannten Plangebiete im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen darzustellen, steht im Widerspruch zu den genannten Zielen des LEP HR.

In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß Ziel Z 5.5. Abs. 2 LEP HR durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha / 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich. Für als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegte Ortsteile, wie den Ortsteil Grünheide (Mark), wird zusätzlich eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha / 1.000 Einwohner des jeweiligen Ortsteils für einen Zeitraum von zehn Jahren festgelegt.

Der Gemeinde Grünheide (Mark) steht insgesamt eine Eigenentwicklungsoption (EEO) in Höhe von 8,7 ha zur Verfügung; nach Abzug anzurechnender Planungen ist noch eine EEO in Höhe von 5,0 ha verfügbar. Für den als Grundfunktionalen Schwerpunkt ausgewiesenen Ortsteil Grünheide (Mark) steht zudem eine Wachstumsreserve (WR) in Höhe von 8,3 ha zur Verfügung. Nach Abzug anzurechnender Planungen sind noch 2,0 ha WR verfügbar. Die Entwicklung der 9,0 ha großen Fläche „Kagel-Ortslage West“ im Ortsteil Kagel und die Entwicklung der Fläche „Am Schulcampus“ im Ortsteil Grünheide i.H.v. 6,5 ha und die entsprechenden Wohnbauflächendarstellungen in der Neuaufstellung des FNP der Gemeinde Grünheide (Mark) stehen daher in Summe im Widerspruch zu den Zielen Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR.

### 2 Begründetheit

Nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag soll die GL im Benehmen mit den fachlich berührten Stellen und den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

#### 2.1 Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Die Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Diese Voraussetzung für eine Zielabweichung ist erfüllt, denn das Vorhaben wäre im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen, wenn der Weg der Planung<sup>6</sup> statt der Abweichung beschritten worden wäre.<sup>7</sup>

Im vorliegenden Fall hätte sich der Plangeber bei Kenntnis der Ansiedlung eines sehr großen Industriebetriebes mit einem Arbeitskräftebedarf von in der Endausbaustufe bis zu 40.000 möglichen Beschäftigten mit dem hierdurch entstehenden Wohnraumbedarf auseinandergesetzt. Die gemeindliche Planungsabsicht hätte in diesem Fall im Wege einer zulässigen Raumordnungsplanung ermöglicht werden können.

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung kann zudem nur dann vertretbar sein, wenn der Zweck der Planung nicht auch erreicht werden könnte, ohne raumordnerischen Zielfestlegungen zu widersprechen. Die Gemeinde Grünheide (Mark) führt aus<sup>8</sup>, dass auf ihrem Gebiet nicht genügend zielkonforme Flächen für den prognostizierten Zuzug der Tesla-Beschäftigten im Rahmen der Innenentwicklung sowie der Eigenentwicklungsoption bzw. der Wachstumsreserve zur Verfügung stehen. Daher ist eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in dem für die Deckung des Tesla-bedingten Bedarfs erforderlichen Umfang in der Gemeinde nicht möglich, ohne raumordnerischen Zielfestlegungen zu widersprechen.

Die im Antrag erörterten Sachverhalte – insbesondere die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die hiermit geplante wohnbauliche Entwicklung in Verbindung mit dem Tesla-Umfeldentwicklungskonzept, die verkehrliche Lage sowie das interkommunal abgestimmte Vorgehen – bekräftigen die raumordnerische Vertretbarkeit der intendierten Abweichung.

## 2.2.... Grundzüge der Planung

Durch die Zielabweichung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption ("Grundgerüst") in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss demnach angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.<sup>9</sup>

Bei der Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt es daher auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an.<sup>10</sup> Es ist in diesem Zusammenhang beachtlich, ob es sich um einen bisher unbearbeiteten besonderen Einzelfall handelt, der bei der Planaufstellung nicht erkennbar war und bei der Formulierung des Ziels der Raumordnung nicht berücksichtigt wurde oder um einen durch Tatbestandsmerkmale charakterisierten Sachverhalt, der überall im Plangebiet oder seinen wesentlichen Teilen vorzufinden ist (Regelfall).

Die Nichtberührtheit der Grundzüge der Planung ist zudem die entscheidende Voraussetzung dafür, dass die Zielabweichung nicht als Umgehung einer Planänderung gewertet werden kann.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> d.h., ein zulässiges Abwägungsergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des Raumordnungsplanes darstellen würde bzw. den materiell rechtlichen Anforderungen der Raumordnung entspricht

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1998 – 4 C 16.97, BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10

<sup>8</sup> s. Seite 8 des Antrags auf Zielabweichung vom 21. Oktober 2025

<sup>9</sup> vgl. BVerwG Urteile vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10, vom 4. August 2009 – 4 CN 4,08, vom 29. Januar 2009 – 4 C 16.07 und vom 9. März 1990 – 8 C 76.88

<sup>10</sup> vgl. Urteil vom 16. Dezember 2010 – BVerwG 4 C 8.10

<sup>11</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 28. September 2023 – 4 C 6.21

### 2.2.1 Grundkonzeption der Planung

Konkret stellt sich die Frage, worin der spezielle Beitrag der Festlegungen, von denen abgewichen werden soll, für die Grundkonzeption des Planes liegt, also nach der Intention und der planerischen Konzeption derjenigen Festlegungen, von denen abgewichen werden soll.

Beide Ziele, von denen im vorliegenden Fall abgewichen werden soll, dienen der im § 1 Abs. 2 ROG formulierten Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen (nicht gleichen) Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Diese Leitvorstellung bildete eine wesentliche Grundlage bei der Erstellung des LEP HR und bei der Formulierung seiner Ziele<sup>12</sup>. Nachhaltig bedeutet u.a.:

- 1) Schonung von Ressourcen durch effektive Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Verkehr und technische Infrastruktur);
- 2) Geringhalten klimaschädlicher Emissionen durch Vermeidung zusätzlicher und langer Wege;
- 3) Minimierung der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Die Ziele Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR tragen dazu bei, die vorhandenen, differenzierten Siedlungsstrukturen im Planungsraum Berlin-Brandenburg zu erhalten, zu stärken und die Bildung kompakter Siedlungsstrukturen zu fördern, indem der über den Eigenbedarf hinausgehende Wohnraumbedarf in den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gedeckt wird. Demzufolge sollten nach der Planungskonzeption des seit 2019 geltenden Landesentwicklungsplans die Kommunen, die nunmehr Anrainer- bzw. Belegenheitskommune der Tesla-Gigafactory geworden sind, nur den Wohnraum für den Eigenbedarf entwickeln und gerade nicht zusätzliche Bauflächen für Zuzüge von außerhalb schaffen.

In Hinblick auf das zusätzliche Kontingent für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

zu 1 und 2) Die Gemeinde Grünheide (Mark) liegt verkehrsgünstig zum Tesla-Werk. Das Tesla-Gelände lässt sich in 10 Minuten über Gemeinde- und Landesstraßen mit dem PKW direkt erreichen. Mit dem ÖPNV ist das Tesla-Werk über Buslinien 429 (Fahrzeit bis 30 Minuten bis Bahnhof Fangschleuse) und dem Werksshuttleanschluss (5 Minuten) zu erreichen. Mit dem Fahrrad liegt die Fahrzeit bei ca. 30 - 45 Minuten.<sup>13</sup> Zwar löst die zusätzliche Belastung der Straßeninfrastruktur, insbesondere der L 23 im Umfeld des Tesla-Werks, Handlungsbedarf aus. Dies wird allerdings grundsätzlich als bewältigbar eingeschätzt. Die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang aufgerufen, die Möglichkeiten zur Stärkung des Umweltverbundes (u.a. Zuwegung zu Haltestellen, Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur) auszunutzen, um zusätzlichen PKW-Verkehr möglichst zu vermeiden.

zu 3) Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb der Innenentwicklung stellt zwar eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum dar, bei einer Bebauungsdichte von durchschnittlich 25 WE pro Hektar<sup>14</sup> kann diese Inanspruchnahme aber auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Die von der Gemeinde Grünheide im Antrag vorgestellten städtebaulichen Dichtewerte und die dargelegten Planungsvorstellungen entsprechen unter Beachtung der siedlungsstrukturellen Prägung der Umgebung den Empfehlungen für flächensparende Baudichten gemäß Begründung zu G 5.1 LEP HR. Gleichzeitig steht es der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit frei, höhere Dichten zu realisieren.

---

<sup>12</sup> s. LEP HR, II Rahmenbedingungen „Landesentwicklung und Raumordnungsplanung“.

<sup>13</sup> s. Seite 8f des Antrags auf Zielabweichung vom 21. Oktober 2025

<sup>14</sup> s. Seite 6 des Antrags auf Zielabweichung vom 21. Oktober 2025

Die Abweichung zugunsten der Überschreitung der Eigenentwicklungsoption der Gemeinde berührt nicht die in den Regelungen des LEP HR zum Ausdruck kommenden Ziele der Siedlungsentwicklung.

Auf raumordnerischer Ebene gibt es weder Anhaltspunkte für weitergehende räumliche Auswirkungen der Zielabweichung, noch sind erhebliche Umweltauswirkungen auf dieser Ebene erkennbar. Wesentlich ist hierbei auch, dass es sich bei den beiden betroffenen Zielen nicht um räumlich konkret verortete Zielfestlegungen, sondern um Ziele ohne konkrete räumliche Abgrenzung handelt. Im Rahmen der Umweltprüfung der Festlegungen des LEP HR wurden Festlegungen ohne konkrete räumliche Abgrenzung keiner vertieften Prüfung, sondern einer qualitativen Betrachtung unterzogen. Relevante Umweltauswirkungen sind durch das vorgesehene Maß der Abweichung von den beiden nicht konkret räumlich abgegrenzten Zielen in Gesamtsystem des LEP HR daher nicht zu erwarten.

### 2.2.2 Besonderer Einzelfall

Für die Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, ist auch das Vorliegen eines besonderen Einzelfalls von Bedeutung. Grundzüge der Planung sind regelmäßig berührt, wenn die Zielabweichung zu einer Vielzahl wiederholbarer und gleich gelagerter Folgefälle und damit zu einem Regelfall führen könnte.

Die Natur der konkreten Planungsabsicht (Schaffung von Wohnsiedlungsflächen) oder die Merkmale des Standortes begründen zunächst keinen besonderen Einzelfall. Dieser ergibt sich aber aus einem unerwarteten, in planerischen Maßstäben vergleichsweise kurzfristig entstandenen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, der ausschließlich auf den großen Arbeitskräftebedarf der 2021 eröffneten Tesla-Gigafactory einschließlich sekundär entstehender Arbeitsplätze zurückzuführen ist. Da eine Industrieansiedlung mit einem derart großen Arbeitskräftebedarf bei Planaufstellung nicht absehbar war, wurden im LEP HR auch keine Regelungen getroffen, um für potenzielle Zuzügler im erforderlichen Umfang Flächen für die Entwicklung von Wohnraum zu ermöglichen.

Erst das Landesplanerische Konzept zur Entwicklung des Umfelds der Tesla-Gigafactory aus dem Jahr 2021 hat gezeigt, mit welchem, durch die Gigafactory induziertem Zuzug in die Region zu rechnen ist und in welchem Umfang hierfür neue Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden müssten. Hierbei wurde deutlich, dass in den Gemeinden, die die größte Lagegunst in Bezug auf den Tesla-Standort besitzen, der Wohnflächenbedarf nicht in jedem Fall im Rahmen der bestehenden landesplanerischen Vorgaben aufgefangen und bewältigt werden kann.

Es ist landesplanerisch sinnvoll, dass sich ein großer Teil der Beschäftigten in einem Umkreis von 15 Minuten Fahrzeit vom Werk ansiedelt bzw. dass eine ÖPNV- oder Schienenverkehrsverbindung mit kurzer Fahrzeit zwischen Wohn- und Arbeitsort besteht, damit die Belastung der Verkehrsinfrastrukturen durch lange Pendlerwege minimiert wird. Hierdurch werden nicht nur die Verkehrswege entlastet, sondern auch der Verbrauch natürlicher Ressourcen verringert und damit letztlich das Klima geschont.

Die beantragte Abweichung stellt also nicht die Regelungen der Ziele Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 grundsätzlich in Frage. Vielmehr soll sie ermöglichen, angemessen auf einen besonderen Einzelfall zu reagieren, der gerade in Hinblick auf die demographische Dynamik, die er auslöst, nicht vorhersehbar war und daher von der Planungskonzeption nicht erfasst wurde, so dass sie ihm geradezu zwangsläufig entgegensteht.

Um den Anforderungen an eine begründbare Spezifik des Einzelfalls gerecht zu werden, muss gewährleistet sein, dass über eine Zielabweichung auch im benötigten Umfang angemessener Wohnraum für die Beschäftigten entsteht, die in Folge der Tesla-Ansiedlung in die Region zuziehen. Deshalb soll die Gemeinde Grünheide (Mark) in der verbindlichen Bauleitplanung Vorsorge für eine Bebauungsdichte von mindestens 25 WE/ha treffen.

### 2.3. Benehmen

Weitere Voraussetzung für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nach Artikel 10 Landesplanungsvertrag die Herstellung des Benehmens mit den fachlich berührten Stellen und den betroffenen Gemeinden.

Hierzu wurden die Antragsunterlagen mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 den fachlich berührten Stellen

- Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLEUV),
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und
- Landkreis Oder-Spree

sowie den betroffenen Gemeinden

- Stadt Fürstenwalde/Spree und
- Gemeinde Spreenhagen

zugesandt.

Das MLEUV hat ein sachliches Einvernehmen, das allerdings rechtlich für die Entscheidung über die Zielabweichung nicht erforderlich ist, mit Stellungnahme vom 17.12.2025 versagt. Begründet wird dies unter anderem damit, dass die Begründung für die Inanspruchnahme des Waldes unzureichend sei und das öffentliche Interesse am Walderhalt im geplanten Gebiet überwiege. Zudem wird angesichts der Lage der Plangebiete im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgeführt, dass die Vorprüfung zum Zustimmungsverfahren (§ 9 Absatz 6 Nr. 4 BbgNatSchAG) noch nicht abgeschlossen werden konnte.

Das erforderliche Benehmen ist dennoch als hergestellt anzusehen, denn die vorgebrachten Belange wurden geprüft und wie folgt in die Entscheidung einbezogen: Den geäußerten Bedenken hinsichtlich des Walderhalts kann nicht gefolgt werden, da auf raumordnerischer Ebene eine umfassende Standortalternativenprüfung stattgefunden hat, die den ZAV-Antragsunterlagen auch beilag (Anlage 2 – Eignungsanalyse der RPG). Walderhalt und Waldfunktionen wurden in der Eignungsanalyse als Belange beachtet<sup>15</sup>. Die seitens des MLEUV geforderte Alternativenprüfung für die Waldumwandlung und der erforderliche Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind Aufgaben, die ausschließlich der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zukommen und gerade nicht in einem Zielabweichungsverfahren zu erarbeiten. Zum LSG-Zustimmungsverfahren ist darüber hinaus festzustellen, dass die Entscheidung über die Voranfrage von der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung beachtet werden muss. Die dem LSG-Zustimmungsverfahren und der Bauleitplanung vorgelagerte raumordnerische Entscheidung über die beantragte Zielabweichung ist davon unabhängig zu sehen und bleibt daher davon unberührt.

Mit Schreiben vom 17.11.2025 hat zudem das Landesamt für Umwelt Stellung genommen: die Fachabteilungen Wasserwirtschaft und Naturschutz melden hinsichtlich ihrer jeweiligen Belange keine Betroffenheit. Die Fachabteilung Immissionsschutz äußert keine grundsätzlichen Bedenken und erteilt Hinweise, die von der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Der Landkreis Oder-Spree äußerte sich am 27.11.2025 mit Stellungnahmen folgender Ämter: Amt für Kreisentwicklung und Infrastruktur, Umweltamt sowie Amt für Landwirtschaft. Das Einvernehmen wurde erteilt. Gleichzeitig ergingen Hinweise, die an die kommunale Bauleitplanung gerichtet sind.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat ihr Einvernehmen ebenfalls erteilt.

Keine der betroffenen Gemeinden hat Bedenken gegen die Zielabweichung erhoben.

---

<sup>15</sup> siehe S. 27-34 der Eignungsanalyse von Wohnbaupotentialen in den Gemeinden Grünheide (Mark) und Spreenhagen

Zusammenfassend ist folglich festzustellen, dass das Benehmen mit den fachlich berührten Stellen und den betroffenen Gemeinden hergestellt ist.

#### 2.4...Ermessen

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Zulassung der beantragten Abweichung von den Zielen Z 5.5 Abs. 2 und Z 5.7 LEP HR liegen vor. In diesem Fall soll nach der Neuregelung in § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG einem Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung stattgegeben werden. Somit ist die Ausübung des Ermessens auf besondere Einzelfallgestaltungen beschränkt. Wichtige Gründe, die einer Zielabweichung dennoch entgegenstehen könnten, sind hier nicht ersichtlich.

#### Hinweise

- Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Zielabweichungsentscheidung die Antragstellerin lediglich von der Bindungswirkung entgegenstehender Ziele des LEP HR befreit. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit der zugrundeliegenden Planung wird dadurch weder vorbestimmt noch ersetzt.  
Das Verfahren zur Neuaufstellung ihres FNP sowie die Bebauungsplanverfahren sind durch die Gemeinde Grünheide (Mark) in eigener Verantwortung durchzuführen. In diesen Verfahren ist diese Zielabweichungsentscheidung zu beachten; weiterhin gilt das bauleitplanerische Konfliktbewältigungsgebot. Erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Bewilligungen nach anderen Rechtsvorschriften sind bei den zuständigen Behörden gesondert einzuholen.
- Von den Beteiligten im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens vorgetragene relevante Hinweise für das Bauleitplanverfahren sind den der Antragstellerin als Kopie zugehenden Stellungnahmen zu entnehmen.
- Die Verfahrensbeteiligten erhalten eine Kopie dieses Bescheides.

#### Rechtsgrundlagen

§ 6 Abs. 2 ROG i. V. m. Artikel 10 Landesplanungsvertrag

Manuela Hahn  
Abteilungsleiterin

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

## Anlagen

### Kopien der Stellungnahmen

- des MLEUV,
- des Landesamts für Umwelt,
- der Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree,
- des Landkreises Oder-Spree und
- der Stadt Fürstenwalde/Spree