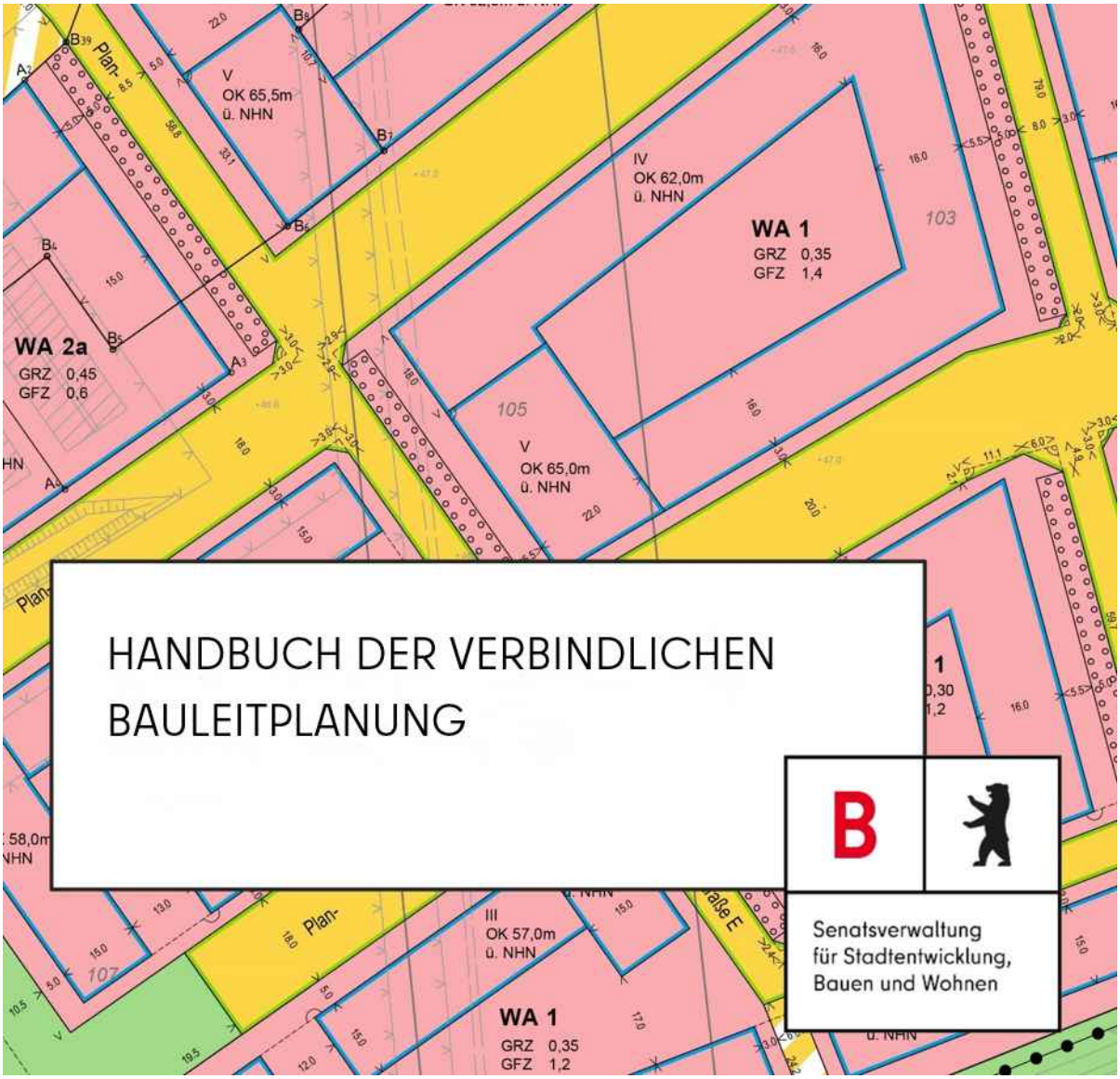
BERLIN



HANDBUCH DER VERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

B

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Veröffentlicht im April 2026

Inhaltsverzeichnis Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung

01 Planungsrechtliche Grundlagen und Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung

01.01 Der städtebauliche und bodenrechtliche Bezug der Bauleitplanung

01.02 Wesentliche rechtliche Gebote und Grundsätze der (verbindlichen) Bauleitplanung

01.03 Wesentliche umweltschützende Vorgaben

01.04 Planungsschadensrechtliche Grundsätze und Folgen

01.05 Verhältnis zu anderen Planungen

02 Planaufstellung - Planarten, Verfahrenstypen und Durchführung

02.01 Bebauungsplanarten

02.02 Verfahrenstypen

02.03 Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens

02.04 Bekanntmachungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen

02.05 Exkurs: Nicht-gesetzlich geregelte Beteiligung nach den Leitlinien für Beteiligung des Landes Berlin

02.06 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

02.07 Muster der Rechtsverordnungen sowie deren Siegelung

02.08 Sonderfall: Bezirksübergreifende Bebauungspläne

02.09 Beachtlichkeit und Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften; ergänzendes Verfahren

02.10 Praktische Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

03 Festsetzungen

03.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB)

03.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB)

03.03 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB)

03.04 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB)

03.05 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 3 BauGB)

03.06 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

03.07 Zuschnitt der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

03.08 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

03.09 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

03.10 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

03.11 Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

03.12 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

03.13 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

03.14 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

03.15 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

03.16 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

03.17 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

03.18 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

03.19 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

03.20 Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)

03.21 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

03.22 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

03.23 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

03.24 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

03.25 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

03.26 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

03.27 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

03.28 Festsetzung von Gebieten zur Luftreinhaltung und zur Nutzung regenerativer Energien sowie von Gebieten mit Schutzvorkehrungen im Umfeld von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

03.29 Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für Schutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

03.30 Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

03.31 Ergänzungsflächen für die Herstellung von Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

03.32 Festsetzung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

03.33 Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

03.34 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

03.35 Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB)

03.36 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

03.37 Die Abgrenzung der Festsetzungen untereinander

04 Muster-Festsetzungen

04.01 Art der baulichen Nutzung

04.02 Maß der baulichen Nutzung

04.03 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

04.04 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

04.05 Nebenanlagen

04.06 Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke

04.07 Stellplätze und Garagen

04.10 Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

04.11 Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

04.13 Festsetzungen zum Anpflanzen sowie für die Bindungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

05 Weitere Inhalte des Bebauungsplans

05.01 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

05.02 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

05.03 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB)

06 Fallbeispiele aus der Berliner Praxis

06.01 Der Bebauungsplan für größere Wohnungsbauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen

06.02 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung

06.03 Der Bebauungsplan mit gemischter Nutzungsstruktur – urbane Gebiete in Berlin

06.04 Der Bebauungsplan für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen – Kerngebiete in Berlin

06.05 Der Bebauungsplan für die Entwicklung eines Gewerbegebiets

06.06 Der Bebauungsplan für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

06.07 Der Bebauungsplan zur unselbstständigen Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen

07 Planerstellung und technische Bearbeitung

07.01 Planformat

07.02 Planunterlage

07.03 Wesentliche Darstellungselemente

07.04 Zeichnerische Festsetzungen

07.05 Arbeitsplan und Bebauungsplandokument

07.06 Sonderformate

08 Mustergliederung der Begründung und des Umweltberichts

08.01 Vorbemerkung zur Gliederung der Begründung

08.02 Mustergliederung

09 Ergänzende Themen

09.01 Städtebauliche Verträge

09.02 Veränderungssperre

09.03 Das erschließungsrechtliche Planerfordernis

09.04 Berichterstattungspflicht nach § 73 UVPG

09.05 Umgang mit Niederschlagswasser

09.06 Abstandsflächenverkürzungen

Abkürzungsverzeichnis

Impressum

Hinweis:

Soweit in diesem Text auf gendergerechte Formulierungen verzichtet wird, geschieht dies, um eine bessere Lesbarkeit sicherzustellen und die Verständlichkeit der dargelegten Sachverhalte zu erleichtern. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Inhalte diskriminierungsfrei gleichermaßen an alle Geschlechter wenden.

BERLIN

Stand:

Kapitel	Inhaltsverzeichnis	Stand
01	**Planungsrechtliche Grundlagen und Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung**	-
01.01	Der städtebauliche und bodenrechtliche Bezug der Bauleitplanung	17.08.2022
01.02	Wesentliche rechtliche Gebote und Grundsätze der (verbindlichen) Bauleitplanung	17.08.2022
01.02.01	Planungserfordernis	16.06.2023
01.02.02	Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung	17.08.2022
01.02.03	Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	17.08.2022
01.02.04	Das Abwägungsgebot	07.07.2023
01.02.05	Das Bestimmtheitsgebot	17.08.2022
01.02.06	Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung	07.07.2023
01.02.07	Der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung	17.08.2022
01.03	Wesentliche umweltschützende Vorgaben	-
01.03.01	Scoping, Umweltprüfung und Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2a und Anlage 1 zum BauGB)	12.08.2025
01.03.02	Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)	12.05.2023
01.03.03	Eingriffsregelung nach dem BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB)	30.05.2024
01.03.04	FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 4 BauGB)	30.06.2023
01.03.05	Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	10.05.2023
01.03.06	Gebietsschutz nach den §§ 20ff. BNatSchG und nach landesrechtlichen Vorschriften	13.06.2023
01.03.07	Besonderer Artenschutz (§§ 44 ff. BNatSchG)	19.04.2023
01.04	Planungsschadensrechtliche Grundsätze und Folgen	17.08.2022
01.04.01	Ansprüche bei Herabstufung der privaten Nutzbarkeit eines Grundstücks Aktualisierung	17.08.2022 27.02.2026
01.04.02	Ansprüche bei Beanspruchung eines Grundstücks für öffentliche Zwecke	16.06.2023
01.04.03	Ersatz von Vertrauensschäden	17.08.2022
01.05	Verhältnis zu anderen Planungen	17.08.2022
01.05.01	Landesentwicklungsprogramm	17.08.2022
01.05.02	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Aktualisierung	16.06.2023 04.10.2024
01.05.03	Flächennutzungsplan	17.08.2022
01.05.04	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige beschlossene städtebauliche Planungen	17.08.2022

01.05.05	Landschaftsprogramm	16.06.2023
01.05.06	Landschaftsplan	15.01.2026
01.05.07	Verhältnis des Bebauungsplans zu privilegierten Planfeststellungen nach Bundesrecht Änderung im Unterkapitel 01.05.07.02	16.06.2023 26.08.2024
01.05.08	Fluchtlinien nach preußischem Fluchtliniengesetz	16.06.2023
01.05.09	Baunutzungsplan 1958/60 und BauO Berlin 1958	16.06.2023
01.05.10	Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)	11.06.2024
02	**Planaufstellung - Planarten, Verfahrenstypen und Durchführung**	-
02.01	Bebauungsplanarten Ergänzung um Unterkapitel 02.01.09 Aktualisiert: Unterkapitel 02.01.02	29.08.2023 26.08.2024 15.01.2026
02.02	Verfahrenstypen	29.08.2023
02.03	Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens Änderung im Unterkapitel 02.03.07	10.10.2024 16.09.2025
02.04	Bekanntmachungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.09 Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.01 bis 02.04.07 Ergänzung im Unterkapitel 02.04.04.02 Änderungen im Unterkapitel 02.04.04.04 Aktualisierung im Unterkapitel 02.04.04.05 Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.02.01 (Ausführungen jetzt in 02.03.05) Neu: Unterkapitel 02.04.09 (hierdurch Verschiebung Kapitel 02.04.09-Bestand zu 02.04.10-neu) Ergänzung im Unterkapitel 02.04.08.01 und 02.04.08.03 Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.02.03 Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.03.03, 02.04.04.01, 02.04.05.03 und 02.04.07 Aktualisiert: Unterkapitel 02.04.06, 02.04.06.02 und 02.04.06.06 (ehem. 02.04.06.03)	05.10.2023 15.03.2024 25.04.2024 15.09.2025 16.09.2025 11.09.2025 10.10.2024 12.05.2025 05.06.2025 25.06.2025 06.10.2025 29.12.2025
02.05	Exkurs: Nicht gesetzlich geregelte Beteiligung nach den Leitlinien für Beteiligungen des Landes Berlin	29.08.2023
02.06	Beteiligung der Behörden Änderung im Unterkapitel 02.06.01.03 Aktualisiert: Unterkapitel 02.06.01.02 Neu: Unterkapitel 02.06.01.04 und 02.06.03	29.08.2023 16.09.2025 06.02.2026 06.02.2026
02.07	Muster der Rechtsverordnungen sowie deren Siegelung	
02.07.01	Muster von Rechtsverordnungen	29.08.2023
02.07.02	Siegelung von Rechtsverordnungen	29.08.2023
02.08	Sonderfall: Bezirksgrenzenübergreifende Bebauungspläne	29.08.2023
02.09	Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften; ergänzendes Verfahren	29.08.2023
02.10	Praktische Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	

02.10.01	Titel von Bebauungsplänen	29.08.2023
02.10.02	Rechtsgrundlagen (Zitate)	29.08.2023
02.10.03	Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	14.01.2026
02.10.04	Arbeitshilfen und Leitfäden (mit Verlinkung, thematisch sortiert)	14.01.2026
02.10.05	Geschlechtergerechte Sprache in der verbindlichen Bauleitplanung	29.08.2023
02.10.06	Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen	29.08.2023
02.10.07	Einstellen in das Internet/Darstellung im Geoportal	29.08.2023
02.10.08	Datenschutz redaktionell klarstellende Ergänzung	29.08.2023 31.07.2024
02.10.09	Einstellung von Bebauungsplanverfahren	22.04.2024
03	**Festsetzungen**	**-**
03.01	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB)	-
03.01.01	Allgemeines	11.09.2023
03.01.02	Die Baugebiete der BauNVO im Überblick Aktualisiert: Unterkapitel 03.01.02.04, 03.01.02.08, 03.01.02.09, 03.01.02.10 Ergänzt: Unterkapitel 03.01.02.08	11.09.2023 11.09.2025 17.11.2025
03.01.03	Festsetzung von Sondergebieten nach BauNVO	11.09.2023
03.01.04	Feinsteuerung der Baugebiete	11.09.2023
03.01.05	Exkurs: Wohnnutzung in den Baugebieten	24.10.2024
03.01.06	Stellplätze und Garagen	11.09.2023
03.01.07	Gebäude und Räume für freie Berufe	11.09.2023
03.01.08	Ferienwohnungen	11.09.2023
03.01.09	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	11.09.2023
03.02	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB)	07.02.2023
03.03	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB)	07.02.2023
03.04	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB)	07.02.2023
03.05	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 3 BauGB)	07.02.2023
03.06	Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	07.02.2023
03.07	Zuschnitt der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	07.02.2023
03.08	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	07.02.2023
03.09	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	30.12.2022

03.10	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	30.12.2022
03.11	Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	30.12.2022
03.12	Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	30.12.2022
03.13	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	30.12.2022
03.14	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	30.12.2022
03.15	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 03.15.01 Aktualisiert: Unterkapitel 03.15.02.04	17.09.2023 26.08.2024 27.05.2024
03.16	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	17.09.2023
03.17	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	17.09.2023
03.18	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	17.09.2023
03.19	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17.09.2023
03.20	Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)	27.02.2026
03.21	Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	06.08.2024
03.22	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	17.09.2023
03.23	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	17.09.2023
03.24	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)	17.09.2023
03.25	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 03.25.02	10.05.2023 29.12.2025
03.26	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10.05.2023
03.27	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 03.27.02	10.05.2023 27.05.2024
03.28	Festsetzung von Gebieten zur Luftreinhaltung und zur Nutzung regenerativer Energien sowie von Gebieten mit Schutzvorkehrungen im Umfeld von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 03.28.01.02	10.05.2023 24.01.2025
03.29	Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für Schutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13.10.2023

03.30	Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 03.30.02	10.05.2023 27.05.2024
03.31	Ergänzungsflächen für die Herstellung von Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	10.05.2023
03.32	Festsetzung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	10.05.2023
03.33	Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	10.05.2023
03.34	Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	10.11.2025
03.35	Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB)	20.12.2023
03.36	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	10.05.2023
03.37	Die Abgrenzung der Festsetzungen untereinander	10.05.2023
04	**Muster-Festsetzungen**	-
04.01	Art der baulichen Nutzung	25.06.2025
04.02	Maß der baulichen Nutzung	09.12.2024
04.03	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15.09.2025
04.04	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	15.09.2025
04.05	Nebenanlagen	21.08.2025
04.06	Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke	21.08.2025
04.07	Stellplätze und Garagen	06.03.2026
04.10	Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser	29.12.2025
04.11	Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29.12.2025
04.13	Festsetzungen zum Anpflanzen sowie für die Bindungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	06.03.2026
05	**Weitere Inhalte des Bebauungsplans**	-
05.01	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	02.12.2022
05.02	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)	02.12.2022
05.03	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB) Aktualisiert: Unterkapitel 05.03.07	02.12.2022 27.02.2026
06	**Fallbeispiele aus der Berliner Praxis**	-
06.01	Der Bebauungsplan für größere Wohnungsbauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen Aktualisiert: Unterkapitel 06.01.03.01 und 06.01.04	26.10.2022 22.04.2024
06.02	Der Bebauungsplan der Innenentwicklung	26.10.2022
06.03	Der Bebauungsplan mit gemischter Nutzungsstruktur – urbane Gebiete in Berlin	26.10.2022

06.04	Der Bebauungsplan für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen – Kerngebiete in Berlin	26.10.2022
06.05	Der Bebauungsplan für die Entwicklung eines Gewerbegebiets	26.10.2022
06.06	Der Bebauungsplan für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	26.10.2022
06.07	Der Bebauungsplan zur unselbstständigen Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen	23.12.2022
07	**Planerstellung und technische Bearbeitung**	-
07.01	Planformat	12.09.2023
07.02	Planunterlage	12.09.2023
07.03	Wesentliche Darstellungselemente Aktualisiert: Unterkapitel 07.03.09 Unterkapitel 07.03.03 Aktualisiert: Unterkapitel 07.03, 07.03.04, 07.03.06 Aktualisiert: Unterkapitel 07.03.06.05 Aktualisiert: Unterkapitel 07.03.05, 07.03.06	12.09.2023 07.03.2024 27.05.2024 09.07.2024 06.10.2025 10.11.2025
07.04	Zeichnerische Festsetzungen Ergänzt und aktualisiert: Unterkapitel 07.04.02	12.09.2023 23.01.2026
07.05	Arbeitsplan und Bebauungsplandokument Aktualisiert: Unterkapitel 07.05.01 Normaktualisierung: Unterkapitel 07.05.02	12.09.2023 12.04.2024 12.09.2024
07.06	Sonderformate Aktualisiert: Unterkapitel 07.06.01	12.09.2023 09.07.2024
08	**Mustergliederung der Begründung und des Umweltberichts**	-
08.01	Vorbemerkung zur Gliederung der Begründung	17.07.2023
08.02	Mustergliederung Ergänzung und Aktualisierung Unterkapitel 08.02.A.VI Aktualisiert: Unterkapitel 08.02.A.II.2.3.3 und 08.02.A.II.2.3.4	17.07.2023 04.10.2024 10.10.2024
09	**Ergänzende Themen**	-
09.01	Städtebauliche Verträge	03.10.2023
09.02	Veränderungssperre	03.10.2023
09.03	Das erschließungsrechtliche Planerfordernis	03.10.2023
09.04	Berichterstattungspflicht nach § 73 UVPG	27.08.2024
09.05	Umgang mit Niederschlagswasser	28.08.2024
09.06	Abstandsflächenverkürzungen	25.05.2025

01 Planungsrechtliche Grundlagen und Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung

01.01 Der städtebauliche und bodenrechtliche Bezug der Bauleitplanung[1]

Die **Bauleitplanung** als Teil des Bundesrechts **ist auf bodenrechtlich relevante Regelungen begrenzt**, bspw. zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen. Die Bundesländer sind hingegen für das Bauordnungsrecht zuständig. Dies ergibt sich aus Artikel 70 Abs. 1 GG. Danach haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Der Bund hat nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG nur die Gesetzgebungsbefugnis bezüglich des städtebaulichen Grundstücksverkehrs und des Bodenrechts, ohne das Recht der Erschließungsbeiträge. Die Rechtfertigung des Inhalts der Bauleitplanung muss deshalb ausschließlich über städtebauliche – bodenrechtlich relevante – Gründe erfolgen. Die festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans sind in § 9 Abs. 1 bis 7 BauGB aufgeführt; die Gründe ihrer Festsetzung dürfen ausschließlich städtebaulicher Natur sein (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Nicht zulässige Gründe sind solche, die keinen Bezug zu städtebaulichen Erwägungen aufweisen, wie bspw. solche des Jugendschutzes.

Städtebauliche Gründe sind nur solche, deren Ziel es ist, die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten oder eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Spezifische **Aufgabe des Angebotsbebauungsplans** ist es, einen verbindlichen Rahmen bezüglich der baulichen und sonstigen Nutzung zu setzen. Bei einem Angebotsbebauungsplan, für den noch kein berücksichtigungsfähiges, konkretes Vorhaben vorliegt, kann die plangebende Stelle im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei planend tätig werden. Bei diesen Bebauungsplänen ist der Ausgestaltungsspielraum bei den zukünftigen Festsetzungen regelmäßig größer, als bei solchen Bebauungsplänen, denen eine konkrete Planungsidee zu Grunde liegt und bei denen durch die detaillierten Festsetzungen bauplanungsrechtlich erhebliche Konflikte vermieden oder hinreichend abgeschwächt werden sollen, da das konkrete, konfliktauslösende Vorhaben zum Zeitpunkt der Planung bereits bekannt ist. Solche projektbezogenen Bebauungspläne werden regelmäßig

mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbunden, können aber auch noch Spielräume für die Projektrealisierung enthalten.

Der Bebauungsplan hat nur die Festsetzungen zu treffen und nur so weit zu konkretisieren, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot einer gerechten Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belangen entspricht.

Für VB-Pläne nach § 12 BauGB wird auf den Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan 2022 verwiesen.

01.02 Wesentliche rechtliche Gebote und Grundsätze der (verbindlichen) Bauleitplanung

01.02.01 Das Planungserfordernis[2]

Das Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB muss sich jeweils differenziert ergeben (Einzelfallbetrachtung) und kann z. B. aus einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen resultieren. In der Folge müssen konkurrierende Nutzungsansprüche bspw. gegenüber der Sicherung von Gewerbe- oder Freiflächen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Das Erfordernis, einen Plan aufzustellen, rechtfertigt nicht bereits seinen gesamten weiteren Inhalt. Die grundrechtliche Gebundenheit der plangebenden Stelle verlangt, dass für jede planerische Entscheidung, also für jede im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, genau hierauf gerichtete, rechtfertigende Gründe vorliegen und genannt werden.

Der in § 1 Abs. 3 BauGB zum Ausdruck kommende städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsauftrag steht in einem rechtfertigungsbedürftigen Spannungsverhältnis zu dem Eigentumsrecht der jeweiligen Grundstückeigentümerin oder des jeweiligen Grundstückeigentümers nach Artikel 14 Abs. 1 GG. Das BVerwG hat bereits 1974 ausgeführt, dass eine Bauleitplanung, die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, § 1 Abs. 1 BBauG verletzt und schon aus diesem Grund keinen Bestand haben kann (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Darin liegt vor allem die Bekräftigung des mit Artikel 14 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich vorgegebenen Ansatzes, dass im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den durch sie betroffenen individuellen Positionen die von der Planung ausgehende Eigentumsbeschränkung rechtfertigungsbedürftig ist.

Ein festgesetzter Bebauungsplan stellt eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. d. Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG bezüglich des sozialpflichtigen Eigentum dar.

Was i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich auch nach planerischen Konzeptionen. Ausgefüllt wird der Begriff der Erforderlichkeit daher auch durch vorausgegangene planerische Entscheidungen über die anzustrebenden städtebaulichen Ziele, die u. a. in beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder sonstigen städtebaulichen Planung enthalten sein können (vgl. ➤ 01.05.04).

Das Planungserfordernis beinhaltet 2 Komponenten: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“, § 1 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass weder zeitlich („sobald“) noch räumlich-inhaltlich („soweit“) zu einem Bebauungsplan völlig „frei“ entschieden werden kann, sondern die plangebende Stelle nach dem „Wenn-dann-Prinzip“ einerseits verpflichtet, andererseits aber auch begrenzt ist. Das Planungsermessen der plangebenden Stelle „verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen“ (BVerwG, Urteil vom 17. September 2003, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Nach dem Vorgesagten steht bei der verbindlichen Bauleitplanung das Instrument des Bebauungsplans nicht schrankenlos zur Verfügung. Nicht der Wille einen Plan zu schaffen oder die differenzierten Entwurfsfähigkeiten der plangebenden Stelle sind Voraussetzung für sein Zustandekommen und seinen Inhalt, sondern zu allererst das Vorliegen eines Erfordernisses.

Die Entscheidungen darüber, welche Festsetzungen im Einzelnen erforderlich sind, sind ausschließlich nach § 1 BauGB zu treffen. Es muss generell festgestellt werden, zu welchen Inhalten, bezogen auf die verfolgten Ziele, „ein Handlungserfordernis“ besteht. Dann erst sind diesbezüglich Festsetzungen zu treffen. Die zeitliche und die räumlich-inhaltliche Komponente des Planungserfordernisses sind darüber hinaus an die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** gebunden, d. h. ein Plan, mit dem andere als städtebauliche Ziele i. S. d. BauGB verfolgt werden, wäre von vornherein nicht erforderlich und würde im Fall der gerichtlichen Überprüfung genauso für unwirksam erklärt, wie einer, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen in absehbarer Zeit nicht umsetzbar wäre. Die Beurteilung, ob auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit ein Vollzugshindernis aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen vorliegt, ist im jeweiligen Einzelfall durchzuführen. Ein Beispiel für ein rechtliches Vollzugshindernis könnte eine auf unabsehbare Zeit entgegenstehende Fachplanung nach § 38 Satz 1 BauGB sein. Ein Gebiet, dessen ordnungsgemäße Entwässerung aus technischen und/oder topografischen Gründen tatsächlich unmöglich ist, führt zu einem Vollzugshindernis auf tatsächlicher Ebene.

Das sehr breit angelegte und differenzierte planungsrechtliche Instrumentarium erlaubt häufig die Auswahl zwischen mehreren Lösungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten. Nach dem rechtsstaatlichen **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** ist stets das mildeste, gleich effektive Mittel zu wählen.

Auch wenn in Berlin als Einheitsgemeinde Landes- und gemeindliche Tätigkeiten nicht getrennt werden, gibt es eine **Arbeitsteilung** nach § 3 AZG zwischen der **Senats- und den Bezirksverwaltungen.** Für den Bereich der städtebaulichen Planung liegt die Planungshoheit für Bebauungspläne grundsätzlich beim Bezirk. Ausnahmen sind in den §§ 7, 8 und 9 AGBauGB geregelt. Die Entscheidung über Festsetzungen unterliegt der Ermessensausübung des zuständigen Gremiums der plangebenden Stelle. Im Land Berlin ist dies die BVV bei bezirklichen Bebauungsplänen und das Abgeordnetenhaus bei Bebauungsplänen der Hauptverwaltung. Die Ausübung dieses Planungsermessens umschreibt den Begriff der Abwägung.

Wichtig ist anzumerken, dass alle Festsetzungen eines Bebauungsplans einen Bezug zu einem positiven städtebaulichen Zweck und nicht zu einer unzulässigen, reinen Verhinderungsplanung haben müssen. I. d. S. sind Ausschlüsse (z. B. die Festsetzung der Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten) auch nur in Verfolgung eines erkennbaren positiven städtebaulichen Ziels möglich. Städtebauliche Ziele dürfen dabei durchaus mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der jeweiligen Situation abstellen. Nicht erlaubt sind hingegen Planungen, die keine eigene städtebauliche Entwicklungsperspektive verfolgen, sondern nur zum Zweck der Verhinderung anderer Planungen betrieben werden (sogenannte **Verhinderungs- oder Negativplanung**). Die Begründung zum Bebauungsplan muss die städtebaulichen Ziele deutlich werden lassen.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 5. Mai 2015 – 4 CN 4/14 – NVwZ 2015, 1537:

Nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind [danach] Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.

Im entschiedenen Fall ging es um die im Bebauungsplan ungeklärte Erschließung überplanter Grundstücke, die im Wege des Konflikttransfers unzulässigerweise einem nachfolgenden amtlichen Umlegungsverfahren vorbehalten werden bleiben sollte.

BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9.12 – ZfBR 2012, 477:

Eine Gemeinde darf mit der Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen (hier: Sicherung der vorhandenen privat genutzten Grünflächen in ihrem Bestand aus Gründen der Klimaverträglichkeit, der Durchgrünung der Hänge, der Einfügung in das Stadtbild, der Sicherung des charakteristischen Stadt- und Landschaftsbilds sowie des Erhalts der für Halbhöhenlagen typischen Biotop- und Nutzungstypen).

BVerwG, Beschluss vom 1. November 2007 – 4 BN 43.07 – ZfBR 2008, 18:

Ein Planerfordernis kann sich aus der Stadtentwicklungsplanung ergeben. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Ausgefüllt wird dieser Begriff der Erforderlichkeit insbesondere durch vorausgehende planerische Entscheidungen der Gemeinde über die örtlich anzustrebenden städtebaulichen Ziele. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

BVerwG, Urteil vom 17. September 2003 – 4 C 14/01 – NVwZ 2004, 220:

Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen.

BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15/99 – BauR 1999, 1136-1140:

Die städtebauliche Erforderlichkeit bezieht sich nicht nur auf den gesamten Plan an sich, sondern auch auf seine einzelnen rechtsverbindlichen Regelungen – die Festsetzungen –, die jede für sich genommen erforderlich sein muss, um das angestrebte Planungsziel zu erreichen. „Schließt die Gemeinde in einem Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nachträglich aus, um das produzierende Gewerbe zu stärken, so fordert § 1 Abs. 3 BauGB nicht den Nachweis, dass diese Nutzungsarten ohne die Beschränkung an anderen Standorten gefährdet sind."

BVerwG, Urteil vom 4. Juli 1974 – V C 42.73 – NJW 1975, 70:

Ein schwerer Eingriff ist im Sinne von BVerwGE 32, 173 = NJW 1969, 1787 nur dann nicht unerträglich, wenn er sich ungeachtet seiner Schwere im Rahmen der Sozialgebundenheit des Eigentums hält.

01.02.02 Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung[3]

Nach **§ 1 Abs. 4 BauGB** sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Raumordnungsgesetz unterscheidet in § 3 Abs. 1 ROG 2 verschiedene Arten von Festlegungen, nämlich Ziele (Nr. 2) und Grundsätze der Raumordnung (Nr. 3). Die Beurteilung der Grundsatzfestlegungen umfasst gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie können – im Unterschied zu den Zielen der Raumordnung – bei sachgerechter Abwägung zurückgestellt werden.

Zielfestlegungen hingegen sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten; Grundsätze zu berücksichtigen. Die hieraus resultierende strikte Anpassungspflicht von Zielen bewirkt, dass sie in der Abwägung auf kommunaler Ebene als „Letztentscheidung" nicht überwunden werden können; Grundsätze hingegen schon.

Der FNP enthält als regionale Planungsebene im Land Berlin **regionalplanerische Festlegungen**. Diese sind in den textlichen Darstellungen Nr. 1 des FNP ausgeführt. Sie betreffen städtische Zentren sowie übergeordnete Verkehrsplanungen (Straßen, Bahnflächen sowie Häfen).

01.02.03 Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan[4]

Die Beziehung zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan wird in **§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB** geregelt: „Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln".

Dem Land Berlin steht nach der Rechtsprechung des BVerwG ein gewisser Gestaltungsspielraum zu, denn auch wenn von der im FNP dargestellten Grundkonzeption – nur unwesentlich – abgewichen wird, kann diese Grundkonzeption noch gewahrt sein (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Die Schwelle, die im Einzelfall nicht überschritten werden darf, ist die sich aus den Darstellungen des FNP ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung, die durch den hieraus entwickelten Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden darf. Darstellungsschwelle des FNP ist eine Fläche von mindestens 3 ha. Im Zuge der konkretisierenden Planung können i. d. R. dann andere Baugebiete als diejenigen entwickelt werden, die den dargestellten Bauflächen nach BauNVO zugeordnet sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind. Voraussetzung ist, dass die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt nicht in Frage gestellt wird (siehe AV FNP).

Im Land Berlin ist das Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan in einer eigenen AV geregelt (AV FNP, vgl. hierzu auch ➤ 01.05.03). Ergänzend, bspw. für die Entwicklungsmöglichkeiten von städtischen Zentren, ist die AV Zentren und Einzelhandel zu beachten.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 28. Februar 1975 – 4 C 74.72 – BVerwGE 48, 70:

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB [damals BBauG] aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise „zu entwickeln", dass durch ihre Festsetzung 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 vorgegebenen 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 Flächennutzungsplanes unberührt lassen.

01.02.04 Das Abwägungsgebot[5]

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen", § 1 Abs. 7 BauGB.

Abwägung in diesem planungsrechtlichen Sinne meint das **Zusammenstellen, Bewerten und Gewichten** der für die jeweilige Planung relevanten Belange, die naturgemäß nicht alle in gleichem Umfang ihren Niederschlag im Abwägungsergebnis, dem Bebauungsplan selbst, finden können.

Das BauGB enthält hierzu 3 Bestimmungen, die sich mit dem **Vorgang** und dem **Ergebnis** der Abwägung beschäftigen:

- **§ 2 Abs. 3 BauGB** erfasst dabei als formelle Vorschrift den Vorgang der Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Tatsachen;
- **§ 2 Abs. 4 BauGB** enthält eine konkretisierende Untervorschrift für den Umgang mit den umweltrechtlichen Belangen;
- **§ 1 Abs. 7 BauGB** verlangt als materielle Vorgabe an die Bauleitplanung den gerechten Ausgleich der Belange gegeneinander und untereinander.

Die Abwägungsentscheidung der plangebenden Stelle vollzieht sich dabei in mehreren Stufen, die in ➤ Abbildung 01-1 grafisch dargestellt sind.

In Phase 1 sind die betroffenen Belange zu ermitteln und das relevante **Abwägungsmaterial zusammenzustellen**, sowie in den Planungsprozess einzustellen. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Behördenbeteiligungen sowie die bei nahezu jeder Planung erforderlichen Gutachten/Untersuchungen wird das Abwägungsmaterial im laufenden Verfahren immer weiter vervollständigt.

Die Einstellung der Belange in den weiteren Planungsprozess, an dessen Ende die Entscheidung über den Bebauungsplan selbst erfolgt, ist damit notwendige Vorstufe zur Bewertung der einzelnen Belange und zur Vornahme einer ihrer Bedeutung gerecht werdenden Gewichtung. Als von § 2 Abs. 3 BauGB erfasst, gehört die (vollständige) Einstellung des Abwägungsmaterials in die Entscheidung als verfahrensrechtlicher Vorgang zu den formellen Anforderungen an die Bauleitplanung.

In der 2. Phase hat die plangebende Stelle den objektiven Inhalt der Belange zu bestimmen und die einzelnen **Belange** zu **bewerten**. Dabei muss jedem konkret betroffenen Belang das ihm bei der Entscheidung zukommende tatsächliche Gewicht beigemessen werden. Ausgehend vom Wortlaut von § 2 Abs. 3 BauGB, der neben der Ermittlung auch vom Bewerten des Abwägungsmaterials spricht, wird auch diese Phase der formellen Seite der Bauleitplanung zugerechnet. Dies ist insofern sachgerecht, als auch die Bewertung der einzelnen Belange noch nicht den von § 1 Abs. 7 BauGB verlangten Ausgleich der Belange untereinander betrifft, sondern – ähnlich der Ermittlung – das Verfahren vor der eigentlichen Abwägungsentscheidung betrifft.

Die 3. und letzte Phase beschäftigt sich schließlich mit der Frage des Ausgleichs der einzelnen Belange gegen- und untereinander. Die plangebende Stelle hat zu klären, welchen Belangen in der konkreten Situation der Vorrang eingeräumt wird. Dies ist der eigentliche **Kern der Abwägungsentscheidung**, wie er in § 1 Abs. 7 BauGB normiert wird. Wesen der Abwägungsentscheidung ist insoweit, dass Belange mit einem geringeren Gewicht gegenüber solchen zurücktreten müssen, denen der Vorrang und damit ein größeres Gewicht zuerkannt wird. Da diese letzte Phase den inhaltlichen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen betrifft, der sich schließlich im Bebauungsplan selbst niederschlägt, ist die Vorgabe in § 1 Abs. 7 BauGB der materiellen Seite der Bauleitplanung zuzurechnen. Die Abwägungsentscheidung wird im Land Berlin von der BVV bei bezirklichen Bebauungsplänen und dem Abgeordnetenhaus bei Bebauungsplänen der Hauptverwaltung getroffen. Die Beschlussfassung durch die BVV bzw. durch das Abgeordnetenhaus stellt die Letztentscheidung im Bebauungsplanverfahren dar.

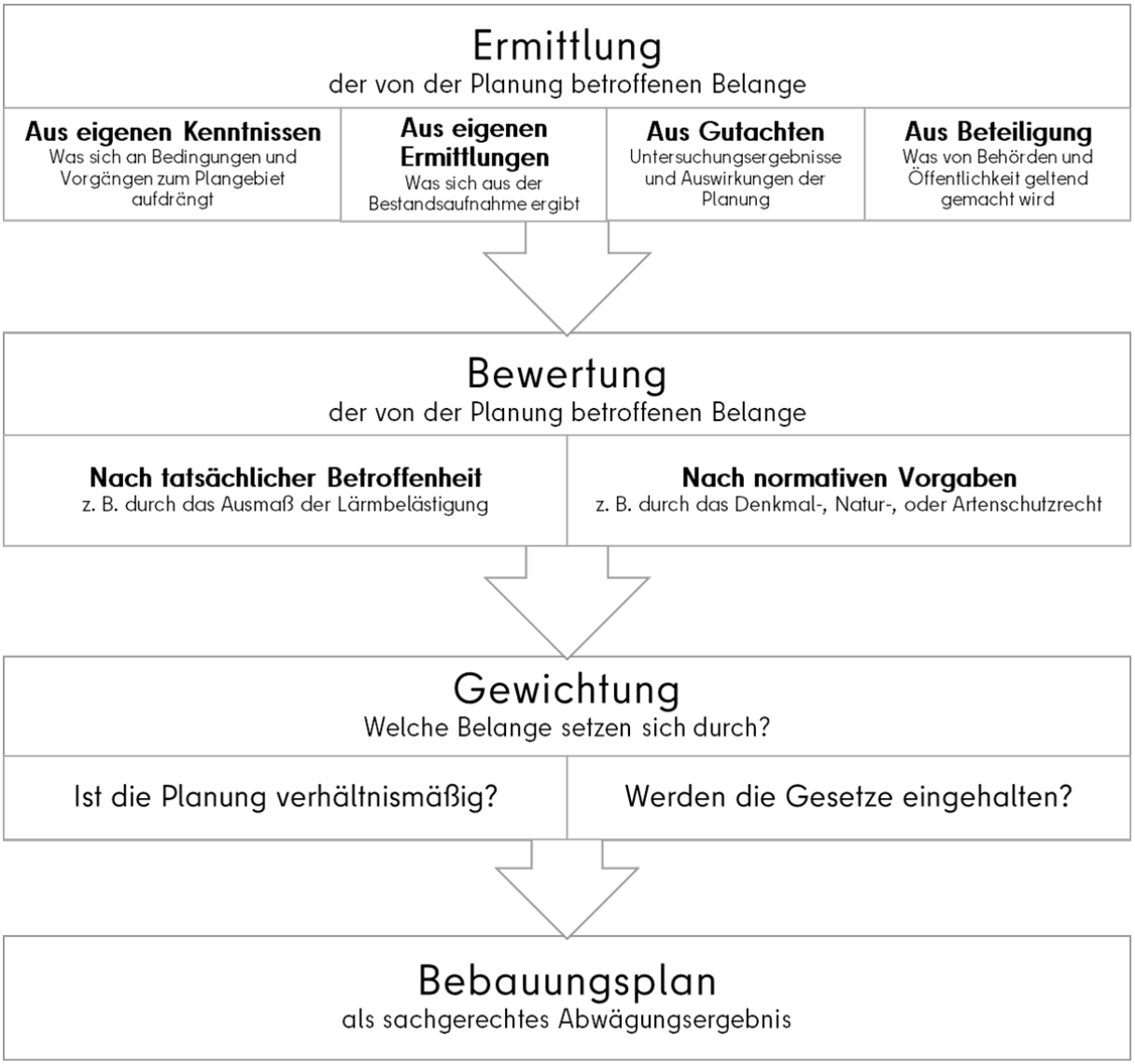


Abbildung 01-1: Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis

Das BVerwG hat bereits 1969 einen Fall aus Niedersachsen zum Anlass genommen, um die bis heute gültigen **Abwägungsgrundsätze** zu formulieren, die den Korridor einer ermessensfehlerfreien Planung beschreiben, innerhalb derer die plangebende Stelle ihre Gestaltungsfreiheit ausüben kann.

Das Gebot gerechter Abwägung ist danach verletzt,

- wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (**Abwägungsausfall**); im vorliegenden Fall aus Niedersachsen z. B. durch das Fehlen hinreichend gewichtiger städtebaulich beachtlicher Allgemeinbelange, die überhaupt für die Planung hätten sprechen können;
- wenn in die Abwägung der Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge hätte eingestellt werden müssen (**Abwägungsdefizit**); im vorliegenden Fall z. B. in Bezug auf die

nicht in die Abwägung eingestellte mangelhafte Versorgung der künftigen Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen;

- wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (**Abwägungsfehleinschätzung**); im vorliegenden Fall z. B. durch die Fehleinschätzung der Bedeutung der verkehrlichen Belange;
- wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (**Abwägungsdisproportionalität**); hier werden zunächst sämtliche abwägungserheblichen Belange eingestellt und jeder abwägungserhebliche Belang für sich genommen auch richtig gewichtet; bei der abschließenden Gewichtung der abwägungserheblichen Belange zueinander kommt es jedoch zu einer Fehlgewichtung, die die Bedeutung der einzelnen Belange verkennt und insofern gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verstößt.

Abwägungsfehler	Merkmale
Abwägungsausfall	Eine sachbezogene und sachgerechte Abwägung findet überhaupt nicht statt. Dies stellt einen Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB dar.
Abwägungsdefizit	Das Abwägungsmaterial ist unvollständig und schlägt i. S. d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf das Ergebnis des Verfahrens – den Bebauungsplan selbst – durch; d. h. die von der Planung berührten Belange wurden in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt, der Mangel war offensichtlich und ist auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen.
Abwägungsfehleinschätzung	Das Abwägungsmaterial war zwar vollständig, wurde jedoch nicht richtig bewertet und schlägt i. S. d. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf das Ergebnis des Verfahrens – den Bebauungsplan selbst – durch; d. h. die von der Planung berührten Belange wurden in wesentlichen Punkten nicht zutreffend bewertet, der Mangel war offensichtlich und ist auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen.
Abwägungsdisproportionalität	Das Abwägungsergebnis ist materiell-rechtlich nicht „gerecht“, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit ein-

	zelner Belange außer Verhältnis steht. Damit stellt die Disproportionalität einen beachtlichen Inhaltsfehler dar (§ 214 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB).

Abbildung 01-2: Abwägungsgrundsätze im Überblick

Die dargestellten Abwägungsfehler werden nach einem Jahr unbeachtlich, sofern sie nicht gerügt werden (vgl. § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB). Die Fehler können im ergänzenden Verfahren geheilt werden (vgl. § 214 Abs. 4 BauGB).

Die später vom BVerwG (Urteile vom 5. Juli 1974 und vom 18. März 2004, siehe ➤ Entscheidungsauswahl) identifizierten Abwägungsmängel, die sogenannte **subjektive Abwägungssperre** und die **Abwägungsdivergenz,** beschreiben eher seltene Fälle, die jedenfalls in der Praxis des Landes Berlin bzw. der gerichtlichen Überprüfung von Bebauungsplänen im Land Berlin bislang keine große Rolle gespielt haben.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 – 4 CN 4.03 – ZfBR 2004, 563:

Ein Bebauungsplan leidet an einem Abwägungsfehler, wenn seine Festsetzungen nicht dem Willen des Satzungsgebers entsprechen – Abwägungsdivergenz. Im entschiedenen Fall berief sich die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB auf einen festgesetzten Spielplatz, den die Planurkunde überhaupt nicht zuließ.

BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 - IV C 50/72 - NJW 1975, 70:

§ 1 Abs. 1 BBauG (a. F.) ist verletzt, wenn und soweit dem Inhalt eines Bauleitplanes unabhängig von aller Abwägung der von ihm berührten Belange von vornherein kein mit der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde liegt – subjektive Abwägungssperre. Im entschiedenen Fall handelte es sich um ein „unerträgliches“ Nebeneinander von bewohnten Gebieten und einem zur industriellen Nutzung vorgesehenen Plangebiet.

BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969 – IV C 105.66 – BVerwGE 34, 301-312:

Grundsatzentscheidung zu den bis heute gültigen Abwägungsgrundsätzen Abwägungsausfall, Abwägungsdefizit (Ermittlungsfehler), Abwägungsfehlgewichtung (Bewertungsfehler), Abwägungsdisproportionalität (Gewichtungsfehler).

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. Januar 2015 – 2 B 1.14 – BeckRS 2015, 43119:

Lässt ein Bebauungsplan Wohnnutzung und kerngebietstypische Nutzungen unmittelbar nebeneinander zu, muss der Plangeber zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sowie einer städtebaulich unerwünschten Strukturveränderung erwägen sowie ggf. ermitteln und bewerten, mit welchen gewerblichen Ansiedlungsinteressen im Plangebiet zu rechnen ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25. Mai 2012 – 2 A 11.10 – BeckRS 2012, 52904:

Die Überplanung eines teilweise bebauten Gewerbegebiets in der Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung erfordert eine Bestandsaufnahme des Emissionsverhaltens für die Erstellung einer Immissionsprognose. Die Belange der Wirtschaft haben unter dem Gesichtspunkt zulässiger Betriebserweiterungen nicht von vornherein hinter dem Schutz von Wohnbebauung zurückzustehen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. Oktober 2010 – 10 A 13.07 – BeckRS 2011, 47283:

Bleibt im Planverfahren der Einwand eines betroffenen Grundstückseigentümers völlig unberücksichtigt, liegt ein Bewertungsmangel vor. Ein Eingriff in das Eigentum erfordert die vorherige Befassung mit schonenderen Möglichkeiten.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 9. März 2008 – 2 A 3.08 – BeckRS 2008, 34542:

Die Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung stellt die Letztentscheidung im Bebauungsplanverfahren dar; die Beschlussfassung ist damit auch der maßgebliche Zeitpunkt für die Abwägung im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Für die dem Bebauungsplan beizufügende Begründung hat dies zur Folge, dass diese nach der Beschlussfassung durch die Bezirksverordnetenversammlung grundsätzlich nicht mehr verändert werden kann.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 2 A 7.06 – BeckRS 2008, 36813:

Die bei Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung von der zuständigen Senatsverwaltung vorzunehmende Abwägung muss abschließend vor der erforderlichen Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin erfolgen.

01.02.05 Das Bestimmtheitsgebot[6]

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmen unmittelbar den Inhalt und die Schranken des Grundeigentums und müssen deshalb aus sich heraus klar und unmissverständlich sein (Planklarheit für Vollzugsbehörden und für Bauwillige). Dies hat das BVerwG grundsätzlich bereits am 4. Januar 1994 entschieden (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Zu unterscheiden sind zum einen die **räumliche und** zum anderen die **sachliche Bestimmtheit** einer Festsetzung.

Räumliche Bestimmtheit meint in diesem Zusammenhang, dass die Festsetzung eine konkrete Fläche bezeichnet und der Planinhalt aus der Planzeichnung (Planunterlage) eindeutig auf die Örtlichkeit übertragbar sein muss.

Die Planunterlage eines Bebauungsplans enthält regelmäßig Flurstücke mit ihren Begrenzungen und ihrer Lage, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen mit ihren Bezeichnungen, Landes- und Bezirksgrenzen, Straßen, Wege und Plätze mit ihren Abgrenzungen und Namen, Gleisachsen mit ihren Bezeichnungen, Gewässer, die Geländeform, förmlich festgestellte Bauflucht- und Straßen-

fluchtlinien sowie Straßenbegrenzungslinien und die Bezeichnungen und Festsetzungsdaten festgesetzter Bebauungspläne, soweit sie an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen (vgl. ➤ 07).

Alle Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen sich auf die Nutzung bestimmter Flächen im Plangebiet beziehen. Es kann auch über Grundstücksgrenzen übergreifend geplant werden.

Unzulässig sind in Bebauungsplänen Bereichsbezeichnungen oder symbolische Lagebezeichnungen, wie sie im deutlich kleinmaßstäblicheren FNP des Landes Berlin häufig anzutreffen und hier auch zulässig sind.

Zur sachlichen Bestimmtheit sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Festsetzung muss so bestimmt sein, dass die Betroffenen den Regelungsgehalt zweifelsfrei erkennen können;
- Festsetzungen dürfen sich nicht widersprechen;
- „Vorsorgliche“ Festsetzungen, die zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden, sind unzulässig; zulässig sind jedoch bedingte Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB;
- Alle Arten von Verwendungszwecken müssen konkret und eindeutig angegeben werden;
- Rechtlich unterschiedliche Festsetzungen müssen voneinander abgegrenzt werden (ggf. durch Verwendung von Planzeichen 15.14 „Knotenlinie“, vgl. PlanZV).

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 4. Januar 1994 – 4 NB 30.93 – NVwZ 1994, 684-685:

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmen unmittelbar Inhalt und Schranken des Grundeigentums und müssen deshalb aus sich heraus klar und unmissverständlich sein.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2013 – 2 A 9.11 – BeckRS 2013, 47156:

Aus dem Umstand, dass ein Bebauungsplan zu den normativen Instrumenten gehört, durch die der Inhalt und die Schranken des Grundeigentums bestimmt werden, lässt sich ableiten, dass Festsetzungen so zu treffen sind, dass sich ihnen die jeweiligen Rechte und Pflichten der Betroffenen eindeutig entnehmen lassen. Um ihren Inhalt und ihre Reichweite feststellen zu können, müssen sie deshalb aus sich heraus hinreichend klar und unmissverständlich sein. Die Angabe „Terrasse“ ist nicht hinreichend eindeutig, um eine von der Zulassung des sonst festgesetzten Maßes der Bebauung (höchstens ein Vollgeschoss) abweichende Maßfestsetzung zum Ausdruck zu bringen.

01.02.06 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung[7]

Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung bedeutet, dass sich jeder Bebauungsplan mit den betroffenen Belangen umfassend auseinandersetzt und in der Folge die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt. Dies kann geschehen, indem er mit seinem Ergebnis entweder Spannungen beseitigt oder ausgleichend minimiert und gleichwohl keine neuen Spannungen auslöst. Diese Abwägung kann auch zur Folge haben, dass einem Belang nicht Rechnung getragen werden kann. **Der Bebauungsplan darf der nachfolgenden Plandurchführung nur zur Klärung überlassen, was diese auch gesichert zu lösen vermag, wie bspw. durch Auflagen zu einer Baugenehmigung**. Der „Transfer" von solchen Aufgaben und Problemen auf die der Bebauungsplanung folgende Ebene eines Genehmigungsverfahrens ist jedenfalls dann unzulässig, wenn der Konflikt dort bei vorausschauender Betrachtung nicht mehr sachgerecht gelöst werden kann. Eine Konfliktbewältigung jenseits der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zulässig, wenn dort eine sachgerechte Lösung möglich ist. Für weiterführende Hinweise zu Genehmigungsverfahren wird auf den Berliner Leitfaden zum Baunebenrecht verwiesen (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04).

Andererseits darf der Bebauungsplan die Regulative des Vollzugs nicht übersehen. Soweit dort Harmonisierungsmöglichkeiten bestehen, könnten entsprechend vorgreifende Festsetzungen gegen den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung (vgl. ➤ 01.02.07) verstoßen.

Eine frühestmöglich ausgewogene Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren kann sich auch positiv auf die Verfahrensdauer eines Bebauungsplans auswirken. Ziel sollte sein, dass zum Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Änderungen nicht mehr erforderlich werden.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Beschluss vom 16. März 2010 – 4 BN 66.09 – BauR 2010, 1034:

Soll ein Bebauungsplan die Errichtung und den Betrieb eines Störfallbetriebs ermöglichen und befinden sich in der Nähe der hierfür vorgesehenen Fläche schutzbedürftige Nutzungen, darf die Gemeinde die Lösung eines daraus möglicherweise resultierenden Nutzungskonflikts nur dann in das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren verweisen, wenn dieser Konflikt dort bei vorausschauender Betrachtung sachgerecht gelöst werden kann.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. April 2010 – 10 A 2.07 – BeckRS 2010, 50921:

Die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (IFSP) in einem Gewerbegebiet ist als Steuerungsinstrument für den Immissionsschutz benachbarter Wohngebiete unvollständig und damit untauglich, wenn das Berechnungsverfahren für die betriebliche Schallleistung nicht festgesetzt ist.

01.02.07 Der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung[8]

Dieser Grundsatz hat – wie das Übermaßverbot im verwaltungsrechtlichen Sinne – inhaltsbegrenzenden Charakter. Als Pendant zum Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt er, dass anstelle einer differenzierteren Regelung eine einfache Regelung oder auch ein Verzicht auf planerische Festsetzungen geboten sein kann. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass auf eine Planaufstellung verzichtet wird, weil eine Konfliktbewältigung auch nach geltendem Recht bereits möglich ist. Dies ist vor allem dann angezeigt, wenn eine **„Feinsteuerung" auf der Vollzugsebene** möglich ist. Im Bebauungsplan ist zu beachten, dass bspw. mit **§ 15 Abs. 1 BauNVO** im Genehmigungsverfahren eine wohlabgewogene Einzelfallentscheidung getroffen werden kann, die i. d. R. im generalisierenden Planungsprozess in ihren Einzelheiten gar nicht vorweggenommen werden kann (vgl. hierzu auch ➤ 01.02.06).

Die jeweils gegenüberstehenden Positionen „Erfordernis" und „Übermaßverbot" sowie „Konfliktbewältigung" und „planerische Zurückhaltung" machen deutlich, in welchem Rahmen sich die Abwägung als zentrale Aufgabe der städtebaulich Planenden zu bewegen hat.

Planerische Zurückhaltung kann den Planungsprozess i. d. S. entlasten und den Genehmigungsbehörden zudem einen weitergehenden Spielraum bei der Feinsteuerung im Genehmigungsverfahren belassen – oder auf den Punkt gebracht: **„Gut" i. d. S. ist ein Bebauungsplan, wenn er ein solides Gerüst für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben bildet.**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sich deshalb auf die Umstände beschränken, für die die verbindliche Bauleitplanung allein nach Ebene und Funktion das richtige Instrument darstellt, und nicht zu regeln versuchen, was u. a. nachfolgenden Vorbescheids-, Genehmigungs- und Anordnungsverfahren vorbehalten bleiben kann.

Durch Bebauungspläne soll der Entwicklungs-, Entwurfs- und Gestaltungsspielraum für nachfolgende (Bau-)Maßnahmen nur soweit abgesteckt und vorgezeichnet werden, dass die Maßgaben eines vermeintlichen „Maßanzugs" nicht zur „Zwangsjacke" werden.

01.03 Wesentliche umweltschützende Vorgaben

01.03.01 Scoping, Umweltprüfung und Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4, 2a und Anlage 1 zum BauGB)

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ziel ist es, die **abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Die Gemeinde legt hierzu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die **Festlegung dieses Untersuchungsrahmens** ist – anders als das Scoping bei der UVP – kein eigenständiger Verfahrensschritt, sondern nach dem BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vorgesehen. Das Scoping kann aber auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen und somit das gesetzlich vorgesehene Verfahren sinnvoll ergänzen (siehe ➤ 01.03.01.01).

Die Umweltprüfung ist kein „Suchverfahren“ (BVerwG, Urteil vom 21. März 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Sie bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (siehe ➤ 01.03.01.02).

Bei Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB entfällt die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und damit auch die Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) sowie der Umweltbericht (siehe ➤ 02.02.01.05 für § 13 BauGB und ➤ 02.02.02 für § 13a BauGB). Dies befreit jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (siehe ➤ 02.02.01.03 für § 13 BauGB und ➤ 02.02.02.01.05 für § 13a BauGB).

01.03.01.01 Scoping

Beim Scoping soll auf bereits vorliegende Umweltinformationen (z. B. Landschaftsprogramm (siehe ➤ 01.05.05), digitaler Umweltatlas Berlin, Untersuchungen zum Plangebiet) zurückgegriffen werden. Notwendig ist aber insbesondere auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB, deren umweltbezogener Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan betroffen sein könnte. Diese Beteiligung ist nach Artikel 5 Abs. 4 SUP-Richtlinie ein verpflichtender Bestandteil der Umweltprüfung. Für die Bauleitplanung wurde sie durch entsprechende Anforderungen an die frühzeitige Behördenbeteiligung (siehe ➤ 02.06.01.01) in nationales Recht umgesetzt. Hier sind die Behörden und sonstigen TöB explizit aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Bei einfachen Verfahren mit überschaubaren Umweltauswirkungen ist – auch im Sinne eines effizienten Einsatzes der personellen Ressourcen der ggf. betroffenen Behörden und sonstigen TöB – im Regelfall das Scoping allein im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ausreichend.

Darüber hinaus kann, je nach den Umständen des jeweiligen Verfahrens, eine Abstimmung mit den ggf. betroffenen Behörden und sonstigen TöB zu einem früheren Zeitpunkt sinnvoll sein. Eine den frühzeitigen Beteiligungsschritten vorgelagerte Einbindung bietet den Vorteil, dass die Zeitplanung für das Aufstellungsverfahren und die Beauftragung von Fachgutachten frühzeitig auf den Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung abgestimmt werden können.

Mit welchem zeitlichen Vorlauf vor der frühzeitigen Behördenbeteiligung das Scoping sinnvollerweise durchgeführt wird, hängt dabei von den Umständen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens ab. Es kann grundsätzlich ab dem **Zeitpunkt** durchgeführt werden, ab dem die umweltrelevanten Merkmale der Planung in den Grundzügen bekannt sind. Hierzu zählen insbesondere die Lage und Größe der geplanten Baugebiete sowie orientierende Angaben zu Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung. Das Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses ist nicht erforderlich, bietet aber den Vorteil, dass dort die grundlegenden Planungsziele verbindlich festgehalten sind. Aus fachlichen Gründen kann es sinnvoll sein, das Scoping erst durchzuführen, wenn die sachverständigen Personen beauftragt sind und damit an den Abstimmungen teilnehmen können. Gleiches gilt, wenn das Scoping nicht durch die plangebende Stelle selbst durchgeführt wird, sondern als Leistung extern vergeben wird. Somit kommen regelmäßig folgende Zeitpunkte in Frage:

- im Rahmen einer dem Bebauungsplan vorgelagerten Planung (z. B. Masterplan, Rahmenplan, städtebaulicher Entwurf) im Zuge von Wettbewerben, Werkstatt- oder Workshopverfahren,
- als eigenständiger Schritt vor Beauftragung der sachverständigen Personen,
- als eigenständiger Schritt nach Beauftragung der sachverständigen Personen.

Das Scoping kann sowohl durch ein Schreiben an die ggf. betroffenen Behörden und sonstigen TöB als auch im Rahmen eines Termins erfolgen. Orientierung für die im Einzelfall **zu beteiligenden Behörden** und sonstigen TöB bieten die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. In Frage kommen folgende Behörden:

- Bodenschutzbehörde (insbesondere schädliche Bodenveränderungen/Altlasten),
- Wasserbehörde (insbesondere Regenwasser (siehe ➤ 09.05)),
- Naturschutzbehörde (insbesondere Eingriffsregelung nach dem BauGB (siehe ➤ 01.03.03), Gebietsschutz (siehe ➤ 01.03.04, ➤ 01.03.06) und besonderer Artenschutz (siehe ➤ 01.03.07),
- Immissionsschutzbehörde (insbesondere Lärm und Luftschadstoffe),
- Berliner Forsten (Wald),
- Straßen- und Grünflächenämter (insbesondere wohnungsnahe Grünflächen, Kinderspielplätze),
- Denkmalschutzbehörden.

Dabei sollten durch die plangebende Stelle nur die Behörden und sonstigen TöB beteiligt werden, deren umweltbezogener Aufgabenbereich gemäß den bereits vorliegenden Umweltinformationen im konkreten Fall voraussichtlich betroffen ist. Vor dem Hintergrund, dass die Behörden und sonstigen TöB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ohnehin zur Stellungnahme aufgefordert werden, wird aus Effizienzgründen von einer (vorsorglichen) Einbindung aller oben genannte Behörden abgeraten. Ob für die Vertretung eines Belangs im Einzelfall die Hauptverwaltung oder die Bezirksverwaltung zuständig ist, richtet sich nach dem AZG (ab 01.01.2026 dem LOG) bzw., hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach §§ 3 und 19 Abs. 2 NatSchG Bln.

Folgende Angaben und Informationen sollen durch die Behörden im Rahmen des Scopings bereitgestellt werden:

- Untersuchungsrahmen; dies umfasst Angaben zu den Untersuchungsinhalten und zum Untersuchungsraum (Umfang der Umweltprüfung) sowie zur Untersuchungstiefe (Detaillierungsgrad der Umweltprüfung),
- nicht der Abwägung zugängliche, fachrechtliche Ge- und Verbote (Vollzughindernisse), einschließlich Hinweisen zum Umgang/zur Überwindung,
- bereits vorliegende Untersuchungen, Fachgutachten und sonstige Umweltinformationen,
- Notwendigkeit der Einholung von Fachgutachten,
- anzuwendende fachliche Standards und Beurteilungsgrundlagen (Normen, Leitfäden, etc.),
- Einschätzungen zum Aufwand und zur Dauer von Untersuchungen,
- weitere zu beteiligende Behörden.

Dabei sollen die Behörden und sonstigen TöB nur solche Untersuchungen vorschlagen, die im Hinblick auf den Zweck der Umweltprüfung tatsächlich erforderlich sind. Die beteiligten Behörden und sonstigen TöB sind aufgrund ihrer Funktion bzw. ihrer Rolle als TöB im Rahmen der Festlegung des Untersuchungsrahmens nach § 4 Abs. 1 BauGB dazu verpflichtet, eine Stellungnahme abzugeben, damit die plangebende Stelle das Planverfahren rechtssicher durchführen kann.

Die letztendliche Festlegung des Untersuchungsrahmens obliegt der plangebenden Stelle. Sie spiegelt dabei den zum Zeitpunkt der Festlegung vorliegenden Kenntnisstand wider. Ergeben sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens (z. B. als Ergebnis von durchgeführten Untersuchungen, durch Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren oder durch Veränderungen im Untersuchungsraum) zusätzliche abwägungsrelevante Fragestellungen, so ist der Untersuchungsrahmen entsprechend zu erweitern.

Handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so ist die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger nach § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen zu informieren.

Besondere Bedeutung hat das Scoping auch für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Anforderungen im Bebauungsplanverfahren. So kann das Scoping dafür verwendet werden, frühzeitig eine Betroffenheit besonders geschützter Arten festzustellen und den Umfang der notwendigen artenschutzrechtlichen Ermittlungen festzulegen. Da diese Untersuchungen (insbesondere faunistische Kartierungen) in der Regel zu bestimmten Zeiten (z. B. während der Vegetationsphase) vorgenommen werden müssen oder einen längeren Zeitraum (z. B. mehrere Begehungen durch sachverständige Personen während eines Brutzeitraums) umfassen können, ist es für die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, diese Untersuchungen frühzeitig in das Verfahren einzuplanen.

01.03.01.02 Umweltbericht

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten **voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen** werden in einem **Umweltbericht beschrieben und bewertet**. Der umweltbericht wird gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Er muss daher aus sich heraus vollständig und verständlich sein.

Als Ausgangspunkt für die Gliederungssystematik für den Umweltbericht ist die Anlage 1 des BauGB anzuwenden. Der unter ➤ 08 zu findende Gliederungsvorschlag folgt dem Aufbau der Anlage 1 des BauGB. Es ist kein Fehler, wenn eine anders strukturierte Gliederung verwendet wird. Aufgrund der Rechtssicherheit ist es jedoch sinnvoll, die Struktur der Anlage 1 anzuwenden.

Daher wird die Anwendung des Gliederungsvorschlags im Handbuch dringend empfohlen. Eventuelle Redundanzen, die sich aus einer schematischen Abarbeitung der Anlage 1 ergeben können, sollten vermieden bzw. durch Verweise aufgelöst werden.

Aus der Kommentarliteratur sowie Urteilen ergeben sich weitere Hinweise, die allerdings als nicht abschließend zu verstehen sind:

- Eine Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB ist keine Aufgabe des Umweltberichts, insbesondere nicht der Bewertung (Mitschang, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand August 2020, § 2a BauGB, Rn. 35).
- § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Hs. 3 BauGB normiert, dass eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht nur dann unbeachtlich ist, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Teilen unvollständig ist (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23. November 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).
- Eine Änderung des Umweltberichts i. S. e. Klarstellung oder Neubewertung von bereits vorhandenen Sachinformationen, die bereits Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren, führt nicht zu der Notwendigkeit einer neuen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (BVerwG, Urteil vom 8. März 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

01.03.01.03 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 8. März 2017 – 4 CN 1.16 – ZfBR 2017, 675:

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde nicht zur erneuten Auslegung, wenn nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB nicht der Entwurf des Bebauungsplans selbst, sondern lediglich der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs geändert wird.

BVerwG, Urteil vom 21. März 1996 - 4 C 19.94 - NVwZ 1996, 1018:

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch kein „Suchverfahren", in dem alle nur erdenklichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Umweltgüter und deren Wertigkeit bis in alle Einzelheiten und feinsten Verästelungen zu untersuchen wären und gar Antworten auf in der Wissenschaft bisher noch ungeklärte Fragen gefunden werden müssten.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23. November 2017 –2 A 17.15 – BeckRS 2017, 144254:

Die Unvollständigkeit des Umweltberichts begründet einen nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB beachtlichen Verfahrensfehler. Zwar ist es nach dem zweiten Halbsatz dieser Bestimmung grundsätzlich unbeachtlich, wenn die Begründung eines Bebauungsplans lediglich unvollständig ist. Hier greift indes die unionsrechtlich bedingte strengere Regelung des dritten Halbsatzes. Danach ist eine Verletzung der Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht allein dann unerheblich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist.

01.03.02 Bodenschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In § 1a BauGB werden dazu ergänzende, für den Umweltschutz wichtige Belange näher ausformuliert und hervorgehoben.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen, auf das notwendige Maß zu begrenzen (sogenannte **Bodenschutzklausel**).

„Sparsam" bedeutet im Grundsatz, dass „je nach der örtlichen und städtebaulichen Situation [...] anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen [sind]".[9] „Ein schonender Umgang mit Grund und Boden verlangt einen

pfleglichen Umgang mit ihm, sodass er, soweit er in Anspruch genommen wird, nur gering beeinträchtigt und vor allem nicht dauerhaft geschädigt wird. Dieser Anspruch an den schonenden Umgang mit dem Boden zielt also vorrangig auf eine Vermeidung oder zumindest Begrenzung der Bodenversiegelung im Rahmen seiner Nutzung ab".[10]

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (sogenannte **Umwidmungssperrklausel**).

Unter „landwirtschaftlich genutzter Fläche" wird die zum Ackerbau sowie zur Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung (mit Einschränkungen) in Anspruch genommene Fläche verstanden. Weiter gehören dazu Flächen für die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau und den Weinbau sowie Flächen zur Ausübung der berufsmäßigen Imkerei und Binnenfischerei (vgl. § 201 BauGB). Der Begriff „Wald" ist in § 2 BWaldG definiert. Hierunter fällt jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Dazu zählen auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Unerheblich sind dabei die Eigentumsverhältnisse des Waldes. Der Begriff „für Wohnzwecke genutzte Flächen" „erfasst [...] alle nach Bauplanungsrecht festgesetzten Wohnflächen, sofern sie tatsächlich als solche genutzt werden".[11]

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten nicht vollkommen ausgeschlossen, jedoch auf das notwendige Maß beschränkt. Somit schützt die Umwidmungssperrklausel landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen und für Wohnzwecke genutzte Flächen, insbesondere gewachsene Wohnstandorte[12], gegenüber anderen Nutzungsabsichten vor einer voreiligen Umwidmung.

Die Aufbereitung und Bewertung umweltrelevanter Informationen erfolgt in der Umweltprüfung: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Potenziale eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (Schutzgut Boden und Fläche). Dabei ist zu prüfen, ob Möglichkeiten der Nachnutzung brachgefallener Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft worden sind, um künftige Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist der erforderliche Umfang der Umnutzung landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.[13]

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. „Mit welchem Gewicht die von diesen beiden Klauseln geschützten Belange Bodenschutz und Umwidmungsschutz in die

planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingehen, hängt von den tatsächlichen Gegebenheiten und von den weiteren zu berücksichtigenden Belangen ab".[14]

Sieht der Bebauungsplan die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vor, erhalten diese Nutzungen ein besonderes Gewicht im Rahmen der Abwägung. Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann nur durch gewichtigere Planziele zurückgesetzt werden. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen besonders zu begründen. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Der Kompensationsumfang wird im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und durch geeignete Maßnahmen, insbesondere über Festsetzungen nach § 9 BauGB sichergestellt (vgl. ➤ 01.03.03).

Wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Kompensation der zu ermittelnden Eingriffe in Natur und Landschaft ist dann nicht erforderlich.

Ergänzend zur Festsetzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB (vgl. ➤ 03.32) kann der Bebauungsplan – abhängig vom jeweiligen städtebaulichen Konzept – dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf verschiedene Weise Rechnung tragen; insbesondere durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

- zum Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1 Alt. 2) (vgl. ➤ 03.02),
- zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 2 Alt. 2) (vgl. ➤ 03.04),
- zu Höchstmaßen für die Größe, Breite und Tiefe für Wohnbaugrundstücke aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Nr. 3) (vgl. ➤ 03.07),
- zu Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Nr. 10) (vgl. ➤ 03.14),
- zu Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 14), (vgl. ➤ 03.18),
- zu Flächen für öffentliche und private Grünflächen (Nr. 15) (vgl. ➤ 03.19),
- zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon (Nr. 25 Buchst. a) (vgl. ➤ 03.30),
- zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon (Nr. 25 Buchst. b) (vgl. ➤ 03.30).

01.03.03 Eingriffsregelung nach dem BauGB (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die (städtebauliche) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist von der (naturschutzrechtlichen) Eingriffsregelung nach den §§ 13 ff. BNatSchG zu unterscheiden.

Das Prüfprogramm des BNatSchG zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wird insbesondere durch das Verfahren zur bauleitplanerischen Ermittlung und Abwägung nach § 2 Abs. 3 und 4 BauGB zum Gegenstand der Planungs- und Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB gemacht. **Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die grundsätzlich eine Vollkompensation erfordert, ist die städtebauliche Eingriffsregelung der Abwägung zugänglich.**

Die städtebauliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Rechtsverordnungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG). Für Bebauungspläne, die eine Planfeststellung ersetzen, findet hingegen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung (vgl. ➤ 02.01.09.04).

Mit der Einführung der **Umweltprüfung als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens** im Jahr 2004 wurde die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich in Anlage 1 zum BauGB geregelt. Die Umweltprüfung beinhaltet eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. So ist dort auch zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. d. BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird sowie ob und wie dieser vermieden und ausgeglichen werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Zunächst muss eine Bestandsaufnahme des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts durchgeführt werden. Bei Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Allerdings ist ein **Ausgleich nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren** (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Wenn für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das bereits zulässige Maß des bestehenden Baurechts abzustellen. Nur die Differenz zwischen dem bestehenden zulässigen und dem darüberhinausgehenden, neu zu schaffenden Planungsrecht ist im Rahmen des Ausgleichs zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Dabei ist das vorbenannte zulässige Maß besonders hervorzuheben. Eine tatsächliche Überschreitung des rechtlich zulässigen Maßes kann nicht dazu führen, dass die Differenzbetrach-

tung zu dem neuen Planungsrecht von der rechtswidrigen, nicht zulässigen tatsächlichen Bebauung ausgeht. Anknüpfungspunkt bleibt vielmehr das vor der Neuplanung bestehende zulässige Nutzungsmaß. Für den Umgang mit der Verrechnung von Kompensationsflächen bei nicht ausgenutzten Bebauungsplänen im Fall einer Überplanung, wird auf den Beschluss des BVerwG vom 20. März 2012 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) verwiesen.

Bezüglich der Besonderheiten der Verfahren nach § 13 BauGB und § 13a BauGB wird auf ➤ 02.02.01 bzw. ➤ 02.02.02 verwiesen.

Der Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB kann nach der ausdrücklichen Regelung in § 200a BauGB sowohl durch Ausgleichs- als auch durch Ersatzmaßnahmen i. S. v. § 15 Abs. 2 BNatSchG erfolgen. § 200a Satz 2 BauGB bestimmt für die Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. BauGB, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. **Nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB können Festsetzungen zum Ausgleich ausdrücklich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen**, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Diese Regelung wird ergänzt durch § 9 Abs. 1a BauGB, der bestimmt, dass Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt (Ausgleichsbebauungsplan) werden können. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Neben der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan kann der Ausgleich auch vertraglich gesichert werden.

Auf das **Erfordernis ggf. notwendiger Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen** auf der Grundlage von § 1a Abs. 4 BauGB wird angesichts von 15 im Land Berlin vorhandenen Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH) und 5 Vogelschutzgebieten (SPA), die sich auf eine Gesamtfläche von 6.392 ha (7,16 % der Landesfläche) erstrecken, hingewiesen.

Vor dem Hintergrund der seit 2017 erheblich erweiterten Anlage 1 zum BauGB und hier des sogenannten „Basisszenarios“, wird die für die bauleitplanerische Umweltprüfung zentrale Rahmenvorschrift des § 2 Abs. 4 BauGB hervorgehoben. Diese besagt, dass für jeden Bauleitplan festgelegt werden kann, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Es wird empfohlen, hiervon frühzeitig Gebrauch zu machen und ggf. vorgenommene Reduzierungen des Prüfprogramms nach Anlage 1 zu dokumentieren. Eine Empfehlung für eine Gliederung des Umweltberichts ist unter ➤ 08 zu finden.

Als Festsetzungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Eingriffsregelung können folgende Möglichkeiten aufgeführt werden:

- Verpflichtung zur Anpflanzung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB,
- Verpflichtung zur Begrünung von Fassaden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB,
- Verpflichtung zur Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB,
- Verpflichtung zur Anpflanzung von (Einzel)bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB,
- Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- Festsetzung von Flächen für die Niederschlagsversickerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 20 BauGB,
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen und Zuordnungen für den Ausgleich, wenn der Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegt nach § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 20. März 2012 – 4 BN 31.11 – BeckRS 2012, 49293:

Die vom Gesetzgeber mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bezweckte Klarstellung, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits zulässig waren, bewirkt eine Freistellung für bisher baulich nutzbare Flächen und verpflichtet zum Ausgleich nur insoweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dabei muss das Baurecht noch nicht ausgenutzt worden sein.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erlaubt eine Verrechnung, bei der sowohl eine Abnahme als auch eine Zunahme der Eingriffstiefe im Verhältnis zum neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden darf. Das gilt unabhängig davon, ob bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen war.

01.03.04 FFH-Verträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 4 BauGB)

Soweit ein Gebiet i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB durch die Aufstellung eines Bauleitplans in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden (§ 1a Abs. 4 BauGB).

§ 1a Abs. 4 BauGB verweist auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB. Danach sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatSchG als Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen, da sie aufgrund ihrer gemeinschaftlichen, übergreifenden Bedeutung besonders geschützt sind. Außerdem verweist § 1a Abs. 4 BauGB auf die Vorschriften des BNatSchG. Hier ist das eigentliche Verfahren zur FFH-Verträglichkeitsprüfung geregelt (vgl. § 34 BNatSchG).

Die abschließende Entscheidung darüber, ob eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, obliegt der obersten Naturschutzbehörde (§ 35 Abs. 1 Satz 2 NatSchG Bln). Sie ist bei Betroffenheit eines Natura 2000-Gebiets daher möglichst frühzeitig, spätestens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzubinden.

Lage und Abgrenzung der Natura 2000-Gebiete in Berlin sind im Geoportal hinterlegt. Natura 2000-Gebiete setzen sich zusammen aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (sogenannte FFH-Gebiete) und den europäischen Vogelschutzgebieten (sogenannte SPA-Gebiete). In § 7 Abs. 1 BNatSchG werden FFH-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG) und europäische Vogelschutzgebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 BNatSchG) näher definiert.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind diese auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets entsprechend § 34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG zu prüfen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt stufenweise. Über den genauen Ablauf informiert im Land Berlin die oberste Naturschutzbehörde. Der grobe Ablauf stellt sich wie folgt dar:

Stufe I: FFH-Vorprüfung (Screening)

Zunächst wird durch eine **überschlägige Prognose** unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte geklärt, ob erhebliche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets ernsthaft in Betracht kommen bzw. ob sich erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausschließen lassen. Um dies beurteilen zu können, sind **verfügbare Informationen** zu den betroffenen FFH-Lebensraumtypen und Arten einzuholen. Vor dem Hintergrund der jeweiligen Planung und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren einzubeziehen. Verbleiben Zweifel, ist eine genauere Prüfung und damit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung in Stufe II erforderlich.

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung hat die plangebende Stelle bzw. die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger alle Unterlagen und Angaben beizubringen, die die Beurteilung zulassen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets eintreten kann oder nicht:

- Überschlägige Ermittlung der relevanten Auswirkungen der Planung inklusive ihrer Intensität und maximalen Einflussbereiche auf das Natura 2000-Gebiet einschließlich seiner für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile,
- überschlägige Prognose und Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte offensichtlich auszuschließen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Angaben sind abhängig vom jeweiligen Einzelfall. Die FFH-Vorprüfung kann ausschließlich **auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten zum Vorkommen von Lebensraumtypen und Arten** sowie akzeptierter Erfahrungswerte zur Intensität von Beeinträchtigungen vorgenommen werden. In Einzelfällen kann bereits im Screening die Einbeziehung eines Gutachterbüros sinnvoll sein. Abzustimmen ist dies für den jeweiligen Fall mit der obersten Naturschutzbehörde. Die Durchführung einer Planung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB oder § 13a BauGB ist nicht möglich, wenn das Screening bereits Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets feststellt (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). In diesem Fall ist auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung umzustellen.

Dokumentiert wird das Ergebnis des Screenings als eigenes Kapitel im Umweltbericht. Bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB oder § 13a BauGB wird gemäß Mustergliederung (vgl. ➤ 08) empfohlen, diesen Aspekt unter dem Punkt VIII Auswirkungen der Planung abzuhandeln.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Erheblichkeit

Kann eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets im Rahmen der Vorprüfung nicht ausgeschlossen werden, erfolgt die eigentliche FFH-Verträglichkeitsprüfung. Auf dieser Stufe werden, im Rahmen der Ermittlung der Beeinträchtigungen auch **Vermeidungsmaßnahmen, Schadensbegrenzungsmaßnahmen** und ggf. ein Risikomanagement konzipiert. Anschließend wird geprüft, bei welchen FFH-Lebensraumtypen und Arten trotz dieser Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hierzu ist von der plangebenden Stelle ein spezielles **FFH-Verträglichkeitsgutachten** einzuholen. Aufgrund der fachlichen Anforderungen (Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse, vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Januar 2007 - 9 A 20/05, siehe ➤ Entscheidungsauswahl) ist eine frühzeitige Abstimmung mit der obersten Naturschutzbehörde über den erforderlichen Untersuchungsumfang, die Methodik und die Ausschreibung eines für die Erarbeitung des FFH-Verträglichkeitsgutachtens fachlich geeigneten Büros notwendig. Grundsätzlich sind folgende Punkte im Gutachten abzuarbeiten:

- Darstellung der Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten einschließlich der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile, wobei prioritäre Lebensraumtypen und Arten besonders hervorzuheben sind,
- Beschreibung der Planung und Darstellung der relevanten Wirkungen/Wirkfaktoren inklusive ihrer Intensität und ihrer maximalen Einflussbereiche, ggf. im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summation),
- Prognose und Bewertung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte,

- Darstellung der Schadensbegrenzungsmaßnahmen und ihre Eignung zur Vermeidung oder Minimierung sonst möglicher erheblicher Beeinträchtigungen, ggf. der Prognoseunsicherheiten und des Risikomanagements,
- ggf. Alternativenprüfung und Darlegung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für die beabsichtigte Vorhabenzulassung (optional im Ausnahmeverfahren),
- ggf. Darstellung der vorgesehenen Kohärenzsicherungsmaßnahmen und ihre Eignung zur Sicherstellung der Kohärenz von Natura 2000, ggf. der Prognoseunsicherheiten und des Risikomanagements (optional im Ausnahmeverfahren).

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist Teil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind die Ergebnisse im Umweltbericht „getrennt von anderen Prüfungsergebnissen darzustellen, da die Rechtsprechung an die Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsprüfung hohe Anforderungen stellt und sich hieran besondere Rechtsfolgen für die planerische Abwägung knüpfen können.“[15] Dies hat als eigenes Kapitel im Umweltbericht zu erfolgen, in dem auf Grundlage des FFH-Verträglichkeitsgutachtens das Erfordernis sowie zentrale Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung dargelegt werden. Das Gutachten wird dem Umweltbericht als Anlage angefügt (vgl. ➤ 08.B .II.1.3.7).

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Kommt die FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass die Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen (Summation) unter Einbeziehung von Schadensbegrenzungsmaßnahmen sowie des Risikomanagements zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, tritt ein Planungsverbot ein (§ 34 Abs. 2 BNatSchG). Das vorläufige Planungsverbot kann nicht im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, sondern nur im Rahmen eines Abweichungsverfahrens (vgl. § 34 Abs. 3 bis 5 BNatSchG) überwunden werden.[16]

Folgende **Ausnahmevoraussetzungen müssen hierzu kumulativ vorliegen**:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art nach § 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG **und**
- Fehlen einer zumutbaren Alternative i. S. d. § 34 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG **und**
- Vorsehen von Kohärenzsicherungsmaßnahmen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG.

Die Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen erfolgt, sofern erforderlich, im Rahmen des FFH-Verträglichkeitsgutachtens. Sind von der Planung prioritäre natürliche Lebensraumtypen und Arten direkt betroffen, so ist in den Fällen des § 34 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG vor der Vorhabenzulassung zusätzlich eine Stellungnahme der europäischen Kommission einzuholen.

Das Ergebnis des Abweichungsverfahrens wird im Umweltbericht auf Grundlage des FFH-Verträglichkeitsgutachtens festgehalten.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 17. Januar 2007 – 9 A 20.05 - NVwZ 2007, 1054:

Fortbestehende vernünftige Zweifel an der Wirksamkeit des Schutzkonzepts stehen einer Zulassung des Vorhabens entgegen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kann ebenso wenig mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden, wenn ein durch das Vorhaben verursachter ökologischer Schaden durch das Schutzkonzept nur abgemildert würde. Die dann allenfalls konfliktmindernden Vorkehrungen sind nur als Kohärenzmaßnahmen zu berücksichtigen, falls eine Abweichungsentscheidung getroffen werden soll (Art. 6 Abs. 4 FFH-Richtlinie).

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung setzt die "Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse" voraus (so EuGH, Urteil vom 7. September 2004 - C-127/02 - Slg. 2004, I-7405, Rn. 54) und macht somit die "Ausschöpfung aller wissenschaftlichen Mittel und Quellen" erforderlich (so Schlussanträge der Generalanwältin Kokott zu Rs. C-127/02, Slg. 2004, I-7405, Nr. 97).

01.03.05 Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Muster-Einführungserlass der ARGEBAU vom 16.12.2011 heißt es: „In § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind nunmehr auch der Klimaschutz und die Klimaanpassung ausdrücklich als Aufgabe der Bauleitplanung benannt. Ergänzend ist eine Klimaschutzklausel im neuen § 1a Abs. 5 BauGB aufgenommen worden, die dem § 2 Abs. 2 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes nachgebildet ist. Beide Regelungen betonen die gewachsene Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und werten sie im Ergebnis auf. Sie erhalten jedoch keinen Vorrang vor anderen Belangen; ein Optimierungsgebot oder ein von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot besteht nicht. Sie sind vielmehr in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 Satz 2 BauGB). Mit den beiden Regelungen wird herausgestellt, dass zu den Aufgaben der Bauleitplanung auch der allgemeine Klimaschutz gehört. Der städtebauliche und damit bodenrechtiche Bezug bleibt durch die Einbindung in die Bauleitplanung erhalten. Andererseits kann einer Bauleitplanung, die Klimaschutz und Klimaanpassung aufgreift, grundsätzlich nicht entgegengehalten werden, dass sie nicht durch städtebauliche Gründe veranlasst sei. Erstmals ausdrücklich erwähnt wird im Baugesetzbuch die Klimaanpassung, d. h. die Anpassung an den Klimawandel.“

Mit der Einführung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel hat der Bundesgesetzgeber das Dogma der örtlichen Relevanz (Wirkung) der klimaschützenden Maßnahmen aufgegeben.[17] Festsetzungen im Bebauungsplan können nunmehr aus Gründen des überörtlichen, ja sogar aus Gründen des globalen Klimaschutzes gerechtfertigt werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Gemeinden einen Freibrief für jegliche globalklimapolitisch motivierte Festsetzung erhalten. Es

bleibt bei der planungsrechtlichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB (die Festsetzungen müssen städtebaulich veranlasst sein) und dem allgemeinen Abwägungsgebot.[18]

Weil Klimaschutz und Klimaanpassung kein „von der jeweiligen örtlichen Situation unabhängiges Handlungsgebot“ beinhalten, kommen großflächige, generelle Bebauungspläne, wie auch die gleichzeitige Aufstellung oder Änderung einer Vielzahl von Bebauungsplänen bspw. mit Regelungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB, nicht in Betracht. Dies wäre auch kompetenzrechtlich (Recht der Wirtschaft, Energie) nicht zulässig. Würde die plangebende Stelle allein allgemeine Klimaschutzerwägungen zur Rechtfertigung anführen, dürfte sie sich nicht auf einzelne Gebiete beschränken, sondern müsste gleichartige Festsetzungen konsequenterweise in allen Baugebieten treffen. Es ist aber nicht Aufgabe der plangebenden Stelle, mit Festsetzungen in Bebauungsplänen aus allgemeinpolitischen Erwägungen ein faktisches Nutzungsgebot für bestimmte Energieträger durchzusetzen. In diesen Fällen dürfte es insbesondere auch an der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Festsetzung fehlen. Denn Bauleitplanung dient der Regelung der örtlich erforderlichen Bodennutzung und der Umsetzung städtebaulicher Erfordernisse. Entscheidend ist stets, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan von einem rechtmäßigen Erfordernis getragen sind.

Für das Verhältnis des Energiefachrechts zur verbindlichen Bauleitplanung gilt: Hinsichtlich der Nutzung von Flächen sowie der Ausrichtung und Zuordnung von Gebäuden zugunsten des Klimaschutzes kommt die Flächennutzungs- bzw. die Bebauungsplanung zur Anwendung. Das Energiefachrecht trifft hingegen die spezielleren, auf ihre technische Umsetzbarkeit und **Verhältnismäßigkeit** vorab im Gesetz- oder Verordnungsgebungsverfahren überprüften und damit am aktuellen technischen Standard orientierten Regelungen zum Bau oder zur Ausrüstung von Gebäuden. Hier sollte die allgemeine Bauleitplanung im Regelfall zurücktreten, selbst wenn eine entsprechende Festsetzung zulässigerweise auch im Bebauungsplan erfolgen könnte.[19] Festsetzungen im Bebauungsplan, die über die Anforderungen des Energiefachrechts hinausgehen oder Abweichungen enthalten, sind daher nur begründbar, wenn sie unter eingehender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, der Verhältnismäßigkeit und aufgrund örtlicher Besonderheiten gerechtfertigt werden können.

01.03.06 Gebietsschutz nach den §§ 20 ff. BNatSchG und nach landesrechtlichen Vorschriften

01.03.06.01 Allgemeines

Die Schutzgebiete i. S. d. § 20 Abs. 2 BNatSchG dienen insbesondere dem Naturschutz. Für die verbindliche Bauleitplanung können sich im Einzelfall, je nach Schutzgebiet mit seinen Anforderungen, relative oder absolute Veränderungsverbote als dauerhafte Vollzugshindernisse ergeben.

Solche können der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB entgegenstehen.

Die Prüfung, ob Vollziehungshindernisse vorliegen, hat der Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB vorauszugehen, weil sie, sollten sie sich infolge der Planrealisierung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ergeben, nicht im Wege der Abwägung überwindbar sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. Januar 2003 - 4 CN 14/01, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Insbesondere in Natur- und Landschaftsschutzgebieten sind Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung und der Bebauung zu beachten. Die rechtliche Grundlage für die Erklärung der Unterschutzstellung von Teilen von Natur und Landschaft im Land Berlin ist § 22 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 NatSchG Bln und erfolgt durch Rechtsverordnung des für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Mitglieds des Senats.

Die Rechtsverordnungen können abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG bestimmte Handlungen von einer Genehmigung abhängig machen. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. § 22 Satz 2 BNatSchG bestimmt, dass die oben benannte Erklärung insbesondere auch die zur Erreichung des Schutzzwecks notwendigen Gebote und Verbote umfasst.

Die Schutzgebiete nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sind ausweislich der Gesetzesbegründung - vgl. BT-Drs. 16/12274, S. 60 - von der gesetzgebenden Stelle einheitlich ausgestaltet worden. Dies führt dazu, dass die Aufzählung der Schutzgebietskategorien inhaltlich abschließend ist. In anderen Worten: Neue bzw. andere Schutzgebietskategorien sind unzulässig.

Bei der Planung kommt je nach Einzelfall, insbesondere bei kleineren, nicht intensiven Eingriffen in das jeweilige Schutzgebiet, eine Befreiung nach § 67 BNatSchG im Rahmen der Tatbestandsvoraussetzung in Betracht.

Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 20 Abs. 3 NatSchG Bln stimmt sich das Land Berlin bezüglich der räumlichen und funktionalen Aspekte des Biotopverbunds mit dem Land Brandenburg ab.

Jenseits der §§ 20 ff. BNatSchG ist, sofern der Anwendungsbereich eröffnet ist, § 61 BNatSchG bzgl. der Freihaltung von Gewässern und Uferzonen zu berücksichtigen.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 30. Januar 2003 - 4 CN 14/01 – NVwZ 2003, 742:

Nach § 1 III BauGB darf die Gemeinde von ihrer Planungsbefugnis nur Gebrauch machen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich und deshalb nichtig ist ein Bebauungsplan, der sich als vollzugsunfähig erweist, weil seiner Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen (...). Ein naturschutzrechtliches Bauverbot im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzverordnung kann ein derartiges Hindernis bilden.

01.03.06.02 Die einzelnen Schutzgebietskategorien nach der Aufzählung in § 20 Abs. 2 BNatSchG

Naturschutzgebiete werden in § 23 Abs. 1 BNatSchG definiert. In Naturschutzgebieten normiert § 23 Abs. 2 BNatSchG ein absolutes Veränderungsverbot. Das Naturschutzgebiet ist damit die strengste Schutzkategorie in Deutschland. Ausgenommen von den Verboten sind notwendige Maßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Personen oder Sachen.

Landschaftsschutzgebiete sind in § 26 Abs. 1 BNatSchG definiert. Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus den Konkretisierung in der jeweiligen Rechtsverordnung zu den individuellen Gebieten. Daraus folgt, dass in einem Landschaftsschutzgebiet ein relatives Veränderungsverbot mit einem Erlaubnisvorbehalt gesetzlich vorgesehen ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23. Mai 2019 - OVG 2 A 4.19, siehe ➠ Entscheidungsauswahl). § 23 Satz 1 NatSchG Bln normiert, dass die Verbote des § 26 Abs. 2 BNatSchG nicht für die in einem Landschaftsplan festgesetzten Maßnahmen gelten. Die Verkehrssicherungspflichten nach § 22 Satz 2 NatSchG Bln gelten nach § 23 Satz 2 NatSchG Bln entsprechend.

Naturparke sind in § 27 Abs. 1 BNatSchG definiert. Auch in Naturparken sind Ge- und Verbote für den jeweiligen Schutzzweck zu beachten. Hier gibt es keine unmittelbare Ausgestaltung für die Art des Veränderungsverbots.

Naturdenkmäler werden in § 28 Abs. 1 BNatSchG definiert. Ausweislich des § 28 Abs. 2 BNatSchG sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Dies führt zu einem absoluten Veränderungsverbot. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus den Konkretisierung in der jeweiligen Rechtsverordnung zu dem individuellen Naturdenkmal. Nach § 25 NatSchG Bln gilt das Verbot des § 28 Abs. 2 BNatSchG auch für die Entfernung (eine Ortsveränderung) des Naturdenkmals aus seiner Umgebung, selbst wenn damit seine Beschädigung oder Zerstörung nicht verbunden ist.

Geschützte Landschaftsbestandteile sind in § 29 Abs. 1 BNatSchG definiert. Der Schutz kann sich für den Bereich eines Landes oder für Teile des Landes auf den gesamten Bestand an Alleen, einseitigen Baumreihen, Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken. Die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten, wie sich aus § 29 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt. Die näheren Bestimmungen ergeben sich aus den Konkretisierungen in der jeweiligen

Rechtsverordnung zu den geschützten Landschaftsteilen. Dieses Verbot kommt einem absoluten Veränderungsverbot inhaltlich nahe. Jedoch können Ausnahmen in der Rechtsverordnung zum geschützten Landschaftssteil vorgesehen sein. Darüber hinaus sieht § 29 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG für den Fall der Bestandsminderung vor, dass die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden kann.

In § 26 NatSchG Bln finden sich die **landesrechtlichen** Ausführungen zu § 29 BNatSchG.

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als **Biotope** haben, werden nach § 30 Abs. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Ein Schutz wird in anderen Worten bereits durch das Gesetz, ohne eine zusätzliche Unterschutzstellung über eine Rechtsverordnung, sichergestellt. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der dort genannten Biotope führen können, verboten. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatz 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Daher handelt es sich bei § 30 Abs. 2 i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG um ein Veränderungsverbot mit einem Ausnahmevorbehalt. § 30 Abs. 3 BNatSchG richtet sich nicht an die plangebende Stelle, sondern an die Bauherrschaft, die ein konkretes Bauvorhaben realisieren möchte. Jedoch fehlt es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan, wenn der Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzungen nicht vollzugsfähig sind. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplans kommt es somit darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung ermöglicht werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997 - 4 NB 12/97, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Das Land Berlin hat die geschützten Biotoptypen in § 28 Abs. 1 NatSchG Bln erweitert.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997 - 4 NB 12/97 - NVwZ-RR 1998, 162:

Ein Bebauungsplan ist rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde.

Andere Schutzgebiete in Form von Biosphärenreservaten, Nationalparks und Nationalen Naturmonumenten sind zurzeit im Land Berlin im Kontext mit der verbindlichen Bauleitplanung von keiner Bedeutung, da diese im Moment im Land Berlin nicht ausgewiesen sind.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23. Mai 2019 - OVG 2 A 4.19 - BeckRS 2019, 49668:

Im Unterschied zu dem in einem Naturschutzgebiet bestehenden absoluten Veränderungsverbot (...) sind die ein Landschaftsschutzgebiet betreffenden Verbote stets auf den jeweiligen Schutzzweck bzw. den Gebietscharakter bezogen und damit relativ. Maßgeblich ist die jeweilige Schutzgebietsverordnung.

01.03.06.03 Europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“

Das zusammenhängende europäische ökologische Netz „Natura 2000“ i. S. d. § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG umfasst FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

Im Land Berlin gibt es 15 FFH-Gebiete und 5 Vogelschutzgebiete (Stand: Dezember 2023).

Nach § 1a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Natura 2000-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vorschriften des BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden.

Ansonsten wird auf die Ausführungen zu der FHH-Verträglichkeitsprüfung in ➤ 01.03.04 verwiesen.

01.03.07 Besonderer Artenschutz (§§ 44 ff. BNatSchG)

01.03.07.01 Die Tötungs- und Zugriffsverbote

Der besondere Artenschutz ist in den §§ 44 ff. BNatSchG geregelt.

§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG regelt die 4 sogenannten Zugriffsverbote, die sich, mit Ausnahme der Nr. 2, auf besonders und streng geschützte Arten beziehen:

- Tötungsverbot (Nr. 1)
- Störungsverbot (Nr. 2)
- Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3)
- Schutz von Pflanzen (Nr. 4)

Das Störungsverbot der Nr. 2 bezieht sich ausschließlich auf streng geschützte Arten sowie sämtliche europäischen Vogelarten, die als besonders geschützt gelten.

Die Zugriffsverbote werden durch § 44 Abs. 5 BNatSchG u. a. für die Bauleitplanung modifiziert und auf den Schutz europarechtlich geschützter Arten beschränkt.

01.03.07.02 Die besonders geschützten Arten und die streng geschützten Arten

Unter den allgemeinen Artenschutz fallen alle wild lebenden Tiere und Pflanzen, aber nicht jede wild lebende Tier- oder Pflanzenart ist von § 44 Abs. 1 BNatSchG erfasst.

Es ist auf Grundlage des § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wie folgt zu differenzieren:

Zu den besonders geschützten Arten gehören nach Nr. 13:

- die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der EG-ArtenschutzVO,
- die nicht unter den vorgenannten Punkt fallenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie
- die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind. In Zusammenhang mit diesem Punkt ist § 1 i. V. m. Anlage 1, linke Spalte BArtSchV, hinzuzuziehen.

Zu den streng geschützten Arten nach Nr. 14 gehören:

- die Arten nach Anhang A der EG-ArtenschutzVO,
- die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie
- die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind. In Zusammenhang mit diesem Punkt ist § 1 i. V. m. Anlage 1, rechte Spalte BArtSchV, hinzuzuziehen.

Aus den vorgenannten Aufzählungen ergibt sich bereits bei genauerem Hinschauen, dass alle streng geschützten Arten auch in der Aufzählung der besonders geschützten Arten genannt sind. Folglich bilden die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

01.03.07.03 Ermittlung und Ausgleich im Bebauungsplanverfahren

Bei der Ermittlung des naturschutzrechtlich relevanten Sachverhalts muss die plangebende Stelle zu Beginn des Verfahrens prüfen, ob besonders oder streng geschützte Arten auf der zu überplanenden Fläche vorkommen. Der 1. Schritt hierbei ist die Prüfung, ob verwertbare Informationen über die Artenausstattung der zu überplanenden Fläche bereits vorliegen, z. B. in Form von aktuellen gutachterlichen Untersuchungen. Liegen keine konkreten Kenntnisse über die Artenausstattung der Flächen vor, muss die plangebende Stelle fachlich entscheiden, ob aufgrund der Biotopstruktur und der allgemeinen Kenntnisse zu dieser Fläche und zu vergleichbaren Flächen davon auszugehen ist, dass besonders oder streng geschützte Arten vorkommen könnten, oder ob dieses ausgeschlossen werden kann. Liegen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor, müssen entsprechende Untersuchungen eingeleitet werden. Dabei ist rechtzeitig zu berücksichtigen, dass derartige Untersuchungen – je nach Artengruppe – i. d. R. nur zu bestimmten Jahreszeiten möglich sind. Liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vor, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Für den Fall, dass die plangebende Stelle zu dem Ergebnis kommt, dass im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans streng oder besonders geschützte Arten vorkommen, ist in einem 2. Schritt in der Begründung darzulegen, dass die Planung auf eine Art und Weise umgesetzt werden kann, die gewährleistet, dass geschützte Arten und ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (Lebensstätten) nicht beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Dann verstößt die Umsetzung nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Die Sicherung von Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kann über geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB erfolgen.

Auch wenn der eigentliche Vollzug erst bei Vorhabenumsetzung erfolgt, kann er aber bereits im Bebauungsplanverfahren über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert werden. Gerade bei planexternen Maßnahmen oder auch verhaltensbezogenen Maßnahmen bieten sich vertragliche Regelungen an.

Kann die Planung allerdings nicht auf eine Art und Weise umgesetzt werden, die sicherstellt, dass die geschützten Arten oder ihre Lebensstätten nicht beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden, muss weiter geprüft werden, ob vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) in Betracht kommen, ob die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist oder ob eine Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegt. Ist all dies nicht der Fall, wird der Bebauungsplan nicht vollzogen werden können und ist mithin nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB.

Soweit eine Beeinträchtigung absehbar ist, ist bei der Planaufstellung vorab mit der obersten Naturschutzbehörde Konsens herzustellen, wie den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen werden kann. Denn **Artenschutz ist striktes Recht und nicht der Abwägung zugänglich**.

Die für den besonderen Artenschutz zuständige Senatsverwaltung ist in diesem Zusammenhang TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und für etwaige Ausnahmen oder Befreiungen von den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beteiligen. Daher ist mit dem zuständigen Referat frühestmöglich eine Klärung dahingehend herzustellen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten vollzugsfähig bleibt. Wenn und soweit Zugriffsverbote beim Planvollzug vermeidbar sind, nimmt regelmäßig die untere Naturschutzbehörde aufgrund ihrer ordnungsrechtlichen Zuständigkeit im Verfahren die Funktion des Trägers öffentlicher Belange wahr. Zur Vermeidung i. d. S. gehört auch der vorgezogene Ausgleich nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, wenn dadurch mit großer Sicherheit die ökologische Funktion des Habitats ohne zeitlich-räumlichen Bruch aufrechterhalten werden wird.

Vor dem Herantreten an die oberste Naturschutzbehörde sind eine Potenzialanalyse und eine Relevanzprüfung vorzunehmen, ob und wenn ja, welche Arten durch die Planaufstellung betroffen sein könnten.

01.03.07.04 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) festgelegt werden. Diese Regelung ermöglicht es, in Fällen, in denen bei Umsetzung des Bebauungsplans gegen die nach Absatz 5 maßgeblichen

Schutztatbestände verstoßen werden würde, einen solchen Verstoß vorbeugend durch die Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zu verhindern. Dabei müssen die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht zwingend im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sondern können auch in dessen räumlich-funktionalem Zusammenhang getroffen werden.

Nach der mittlerweile überholten Rechtsprechung des VGH München mussten Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern (sogenannte CEF-Maßnahmen), zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden (VGH München, Urteil vom 30. März 2010, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Diese Rechtsprechung beruhte auf dem Wortlaut des seinerzeit gültigen § 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG 2007, wonach, „soweit erforderlich, insoweit auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden“ konnten. Der VGH hatte daraus geschlossen, dass es sich um Festsetzungen im Bebauungsplan handeln musste. Nach einer Gesetzesänderung im Jahre 2017 ist in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG formuliert, dass die CEF-Maßnahmen „festgelegt" werden können. Da bei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die rechtzeitige und dauerhafte Wirksamkeit sichergestellt sein muss, bieten sich im Rahmen der „Festlegung“ der CEF-Maßnahmen der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder andere geeignete Maßnahmen an.

01.03.07.05 Der Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Sollten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nicht in Betracht kommen, besteht ferner die Möglichkeit, in eine Ausnahmelage „hineinzuplanen“. Das bedeutet für den Fall, dass sich die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abzeichnet, kann dies in der Plangebung vorausschauend berücksichtigt werden (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

In Betracht kommen für den Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans lediglich die Ausnahmen in § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 und 5 BNatSchG:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt (Nr. 4) oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art (Nr. 5).

Des Weiteren müssen für die Erteilung einer Ausnahme die Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG eingehalten werden, wonach eine Ausnahme nur dann zugelassen werden darf, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Gemeint ist damit, dass keine negativen Auswirkungen auf den

Erhaltungszustand der Art in ihrem überörtlichen Verbreitungsgebiet zu besorgen sind, wenn der Erhaltungszustand der betroffenen Population günstig bleibt. In diesem Zusammenhang können auch Kompensationsmaßnahmen von Bedeutung sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. September 2009, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG verweist bezüglich dem Anhang IV-Arten ergänzend auf die Anforderungen des Artikel 16 FFH-Richtlinie, wodurch insbesondere das Erfordernis des günstigen Erhaltungszustands der Art in den nationalen Tatbestand integriert wird. Auch wenn Artikel 16 der FFH-Richtlinie den günstigen Erhaltungszustand als Voraussetzung einer Ausnahme vorsieht, kann nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs bei einem ungünstigen Erhaltungszustand ausnahmsweise dann eine Ausnahme erteilt werden, wenn die Abweichung den ungünstigen Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht behindert wird (EuGH, Urteil vom 14. Juni 2007 - C-342/05). Ist eine solche positive Prognose nicht mit in höchstem Maße großer Wahrscheinlichkeit zu treffen, ist die Ausnahmeerteilung bei solchen Arten unzulässig.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zwar die Ausnahmeerteilung rechtlich noch nicht erforderlich, wenn aber bereits absehbar ist, dass sie bei Vorhabenumsetzung nicht erteilt werden würde, so ist der Plan auch nicht erforderlich.

01.03.07.06 Die Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG

Das Hineinplanen in eine Befreiungslage nach § 67 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, wonach von den Verboten des § 33 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG und des § 44 BNatSchG sowie von Geboten und Verboten i. S. d. § 32 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden kann, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde, ist für das Planaufstellungsverfahren nicht (mehr) von Bedeutung. Ist eine Lösung der Artenschutzproblematik nicht über geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG herbeizuführen, so muss die beeinträchtigende Planung geändert oder ganz auf diese verzichtet werden. Denn eine Befreiung von den Zugriffsverboten kommt über § 67 Abs. 2 BNatSchG nur noch im individuellen Interesse der konkreten Privaten zur Vermeidung unzumutbarer Belastungen im Hinblick auf die Bestandsgarantie des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 1 GG in Betracht.

01.03.07.07 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 9. September 2009 – 4 BN 4.09 – ZfBR 2010, 67:

Bleibt der Erhaltungszustand der betroffenen lokalen Population günstig, so steht damit zugleich fest, dass keine negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Art in ihrem überörtlichen Verbreitungsgebiet zu besorgen sind.

Es beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls, ob Kompensationsmaßnahmen dazu führen, dass eine Population der geschützten Art entsprechend dem Erfordernis des Art. 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilt.

Hinsichtlich der Bewertung von Maßnahmen, mit denen neue Habitatflächen für die betroffenen Arten zur Verfügung gestellt werden, ist der zuständigen Behörde ein naturschutzfachlicher Einschätzungsspielraum eingeräumt. Dies gilt auch hinsichtlich der fachlich schwierigen Frage eines Verweilens der betroffenen Feldhamsterpopulation in einem günstigen Erhaltungszustand.

BVerwG, Beschluss vom 25. August 1997 – 4 BN 12.97 – NVwZ-RR 1998, 162:

Ein Bebauungsplan ist kraft Bundesrechts nicht schon deshalb rechtswidrig, weil die für die Verwirklichung von Festsetzungen erforderliche Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten in § 20f I BNatSchG oder die für die Rodung von Wald erforderliche Genehmigung (§ 9 I 1 BWaldG; hier: i. V. m. § 11 I 1 HessForstG) im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan noch nicht vorliegen. Ein Bebauungsplan ist jedoch rechtswidrig, soweit seine Verwirklichung an naturschutzrechtlichen oder forstrechtlichen Hindernissen scheitern würde.

VGH München, Urteil vom 30. März 2010 – 8 N 09.1861, 8 N 09.1870-1875 - BauR 2010, 1886:

Soweit erforderlich, können insoweit auch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (§ 42 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG 2007). Im Gegensatz zu § 1a Abs. 3 BauGB spricht das Gesetz hier jedoch ausdrücklich nur davon, dass solche Maßnahmen „festgesetzt“ werden können; andere Maßnahmen anstelle von Festsetzungen sieht die Regelung nicht vor. Diese Vorschrift geht jedoch als Spezialregelung den allgemeinen Regelungen des Baugesetzbuchs für die Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere auch § 1a Abs. 3 BauGB 2008 vor. Für die planende Gemeinde gibt es deshalb keine Möglichkeit, den artenschutzrechtlichen Erfordernissen im Rahmen einer Planung anders als durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu begegnen; „sonstige geeignete Maßnahmen“ im Sinn von § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB 2008 sind dagegen nicht ausreichend.

01.04 Planungsschadensrechtliche Grundsätze und Folgen

Dem sogenannten Planungsschadensrecht sind die §§ 39 bis 44 BauGB gewidmet, die insbesondere für die Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin von erheblicher Bedeutung sein können.

Zu unterscheiden sind Ansprüche der Grundstückseigentümerin oder des Grundeigentümers bei Beanspruchung des Grundstücks für öffentliche Zwecke, Ansprüche der Eigentümerin oder des Eigentümers bei Herabstufung der privaten Nutzbarkeit des Grundstücks und der Ersatz von Vertrauensschäden.

01.04.01 Ansprüche bei Herabstufung der privaten Nutzbarkeit eines Grundstücks[20]

Insbesondere bei der Änderung oder der Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Gebieten, die bereits bebaut sind, kann es vorkommen, dass die bisher zulässige Nutzung verändert wird. So könnte bspw. statt einer bisher gemischten Nutzung durch Wohnen und Gewerbe eine reine Wohnnutzung eingeführt werden. Der Bestandschutz von baulichen Anlagen mit ihrer ausgeübten Nutzung bleibt von einer Änderung oder einer Neuaufstellung eines Bebauungsplans unberührt.

Wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dann enthält dieser Plan für **7 Jahre**, gerechnet vom Beginn der Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung durch das Vorliegen der Voraussetzungen des § 30 BauGB, das Angebot an und die Garantie für die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundeigentümer, dass das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Plans bebaut werden darf (sogenannte **Plangewährleistungsfrist, § 42 Abs. 2 BauGB**). Wenn innerhalb dieser 7 Jahre eine Umplanung vorgenommen wird, dann steht den betroffenen Personen in vollem Umfang Entschädigung für die Wertminderung zu, die durch die Veränderung der Planung an den Grundstücken eintritt. Hinsichtlich einer Hemmung oder Unterbrechung der Planungsschadensfrist nach § 42 Abs. 2 BauGB ist zu bedenken, dass diese jedenfalls dann ausscheidet, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer ein etwaiges Nutzungshindernis (etwa die unentgeltliche Bereitstellung seines Grundstücks für öffentliche Zwecke) freiwillig selbst (mit-)begründet hat (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Damit soll ausgeschlossen werden, dass der Lauf der Frist und damit auch der Umfang der Entschädigung durch privatautonome Entscheidungen beeinflusst werden könnte – der Zweck des § 42 Abs. 2 BauGB ist es eben, eine „generalisierende Fristenbestimmung“ zur Begrenzung von Entschädigungsansprüchen zu schaffen (vgl. BT-Drs. 7/4793 S. 40f.).

Nicht nur bei einem neu festgesetzten Bebauungsplan, sondern auch im Fall einer Überplanung von Gebieten, für die § 34 BauGB anzuwenden ist, sind die vorangegangenen Ausführungen zu beachten. Der BGH hat in seinem Urteil vom 12. Juni 1975 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) dazu wörtlich ausgeführt: „Es wäre sachlich nicht gerechtfertigt, den Fall anders zu behandeln, daß die Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baul. Nutzung nicht durch einen neuen Bebauungsplan, sondern aufgrund des § 34 BBauG eintritt.“

Nach dem Ablauf der 7 Jahre kann die plangebende Stelle die Planung insoweit entschädigungslos zurücknehmen, als die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer davon noch keinen Gebrauch gemacht haben (**§ 42 Abs. 3 BauGB**). Die plangebende Stelle darf dann die

rechtliche Nutzbarkeit entschädigungslos so weit zurückführen, dass sie der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks – bspw. als Kleingartenland – entspricht. Es muss jedoch insgesamt bei einer privatnützigen Verwendungsmöglichkeit des Grundstücks bleiben.

Wird mit der Planausweisung allerdings hinter dem zurückgeblieben, was der realen Nutzung des Grundstücks nach Art und Maß entspricht, so muss auch nach Ablauf der 7. Jahres eine Entschädigung an die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer gezahlt werden. Die Eigentümerin oder der Eigentümer kann 1. eine Entschädigung insoweit verlangen, als durch die Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird.
2. kann sie oder er hinsichtlich der Beeinträchtigung des Bodenwerts den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des Grundstücks verlangen, welchen es hätte, wenn die Planausweisung mit der ausgeübten Nutzung übereinstimmen würde und dem Wert, den das Grundstück nunmehr aufgrund der unterhalb der tatsächlichen Nutzung liegenden Planausweisung hat.

Entscheidungsauswahl:

BGH, Urteil vom 12. Juni 1975 – III ZR 158/72 – juris:

Es wäre sachlich nicht gerechtfertigt, den Fall anders zu behandeln, daß die Aufhebung oder Änderung der bisher zulässigen baul. Nutzung nicht durch einen neuen Bebauungsplan, sondern aufgrund des § 34 BBauG eintritt.

BVerwG Urt. v. 16.9.2025 – 4 CN 3.24 - NVwZ 2026, 169, beck-online:

Eine Hemmung oder Unterbrechung der Planungsschadensfrist nach § 42 Abs. 2 BauGB scheidet jedenfalls dann aus, wenn der Eigentümer das Nutzungshindernis freiwillig selbst (mit-)begründet hat.

01.04.02 Ansprüche bei Beanspruchung eines Grundstücks für öffentliche Zwecke[21]

§ 40 Abs. 1 BauGB listet 14 Festsetzungen auf, die im öffentlichen Interesse getroffen werden und **Entschädigungsansprüche einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers auslösen können.** Häufige Anwendungsfälle im Land Berlin sind eine Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf (Nr. 1), von Verkehrsflächen (Nr. 5) und von Grünflächen (Nr. 8).

Sind solche Festsetzungen für private Grundstücksflächen beabsichtigt, sollten zügig Verhandlungen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer über den freihändigen Erwerb des Grundstücks geführt werden. Gelingt dieser nicht, kommen die Umlegung nach § 45 ff. BauGB und die Enteignung nach den §§ 85 ff. BauGB in Betracht.

§ 40 Abs. 2 BauGB regelt den Übernahmeanspruch, nach dem eine Eigentümerin oder ein Eigentümer die Übernahme des im Bebauungsplan z. B. als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücks verlangen kann, nämlich

1. wenn und soweit es ihr oder ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder
2. wenn Vorhaben nach § 32 BauGB nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Am Beispiel der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB heißt das also, dass im Bebauungsplan bestimmt werden muss, ob eine private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, denn davon hängt u. a. ab, ob dem Land Berlin das Vorkaufsrecht (vgl. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zusteht, ob § 32 BauGB anwendbar ist und ob der Eigentümerin oder dem Eigentümer ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch in der vorbezeichneten Art (vgl. § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) zustehen kann.

Der BGH hat als Reaktion auf einen Beschluss des BVerfG (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) seine Rechtsprechung, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer, deren oder dessen Grundstück für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden soll, ein „Sonderopfer“ erbringe, für das er in vollem Umfang entschädigt werden müsse, abgeändert. Der § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB ist ohne verfassungskonforme Auslegung unmittelbar anwendbar.

Ist ein Grundstück für eine zukünftige öffentliche Nutzung vorgesehen, so darf die private Eigentümerin oder der private Eigentümer auf diesem Grundstück keine neuen Gebäude mehr errichten oder die vorhandenen Anlagen erweitern, es sei denn, dass sie oder er nach **§ 32 BauGB** für sich und seine Rechtsnachfolge auf Ersatz der Investitionen für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird.

Entschädigung in Geld (und nicht der sonst allein in Frage kommende Übernahmeanspruch) ist **nach § 41 BauGB** auch vorgesehen, wenn im Bebauungsplan **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt werden. Werden **Flächen** festgesetzt, **die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**, kommt auch für diese die Übernahme in Betracht, wenn es der Eigentümerin oder dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei Umplanungen von privater Nutzbarkeit in eine öffentliche Nutzung ist außerdem zu beachten, dass die „Ermäßigung“ des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB keine Anwendung findet. Die Plangewährleistungsfrist des § 42 BauGB bezieht sich nur auf Herabstufungen der privaten Nutzbarkeit – nicht auf die Beendigung der Nutzung zugunsten öffentlicher Zwecke. § 44 Abs. 4 BauGB findet nach der Rechtsprechung des BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl), auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch (aber nicht ein Übernahmeanspruch), wenn er nicht binnen 3 Kalenderjahren nach der Entstehung schriftlich geltend gemacht wird.

Wenn sich durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB **Entschädigungserfordernisse** in Geld oder durch Übernahme für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon ergeben, sind diese in jedem Fall **frühzeitig in der Abwägung** und als Auswirkungen auf den Haushalt in der Begründung zu **berücksichtigen**. Die ggf. erforderlichen Mittel hierfür sind zeitgerecht einzustellen.

Die Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungsmöglichkeiten enthalten nochmals einen ausdrücklichen Hinweis zu solchen Festsetzungen, die Entschädigungserfordernisse auslösen können.

Entscheidungsauswahl:

BVerfG, Beschluss vom 16. Dezember 2014 – 1 BvR 2142/11 – BVerfGE 138, 64 – 102:

Der vom Bundesgerichtshof befürworteten Einschränkung der planungsschadensrechtlichen Reduktionsklausel aus § 95 Abs. 2 Nr. 7 BauGB steht nicht nur der Wortlaut der Bestimmung, sondern auch der aus der Entstehungsgeschichte ersichtliche gesetzgeberische Wille und der Gesetzeszweck entgegen.

BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 – III ZR 221/09 – BauR 2010, 1808:

Die Fristenregelung des § 44 Abs. 4 BauGB ist auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar.

BGH, Urteil vom 13. Dezember 1984 – III ZR 175/83 – NJW 1985, 1781:

Der Eigentümer kann den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Nr. 1 BBauG nur geltend machen, wenn es ihm selbst wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das von einer fremdnützigen planerischen Festsetzung betroffene Grundstück zu behalten. Es reicht dagegen nicht aus, dass die wirtschaftliche Unzumutbarkeit lediglich in der Person eines Rechtsvorgängers vorlag.

01.04.03 Ersatz von Vertrauensschäden[22]

In § 39 BauGB ist angeordnet, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen können, soweit Aufwendungen für die Bauvorbereitung durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans an Wert verlieren. Dieser Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens bezieht sich also nicht auf den Kaufpreis für ein Grundstück, das als Bauland gekauft wurde und sich später als „grüne Wiese“ darstellt. Bodenwertveränderungen sind nicht durch § 39 BauGB, sondern durch § 42 BauGB erfasst. Ein Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens entsteht nur, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer (oder sonstige Nut-

zungsberechtigte) im berechtigten Vertrauen auf den Fortbestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen haben, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, z. B. für ein Baugrundgutachten oder für die Entwürfe eines Architekturbüros, die nach erfolgter Planänderung angepasst oder vollständig neu konzipiert werden müssen.

§ 39 BauGB setzt im Gegensatz zu § 42 BauGB einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan voraus. § 42 Abs. 1 BauGB knüpft an eine zulässige Nutzung eines Grundstücks an.

Als Einschränkung für die Schadensersatzansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB, also für die Entschädigungsansprüche in Geld, aber nicht für den Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB, ist zu beachten, dass der Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, angemeldet wird, vgl. § 44 Abs. 4 BauGB.

Vermögensnachteile im vorbenannten Sinne treten ein, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen einer Anspruchsgrundlage aus dem Planungsschadensrecht erfüllt sind.

Entscheidungsauswahl:

BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 - III ZR 221/09 - BauR 2010, 1808:

Die Fristenregelung des § 44 Abs. 4 BauGB ist auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 BauGB nicht anwendbar.

BGH, Urteil vom 24. Juni 1982 - III ZR 169/80 - BGHZ 84, 292:

Vertraut eine Eigentümerin oder ein Eigentümer auf einen Plan, der sich in einem späteren gerichtlichen Verfahren als unwirksam herausstellt, so kann sie oder er einen Schadensersatzanspruch jedenfalls nicht auf § 39 BauGB stützen; möglich sind wegen einer Amtspflichtverletzung von Gemeindebediensteten allenfalls Ansprüche nach § 839 BGB in Verbindung mit Artikel 34 GG.

01.05 Verhältnis zu anderen Planungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Ausführungen zum Verhältnis der verbindlichen Bauleitplanung zur vorbereitenden Bauleitplanung des Landes Berlin, zur überörtlichen Planung und zur Planfeststellung nach Bundes- und Landesrecht, zusammengefasst.

01.05.01 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und legt insbesondere Grundsätze der Raumordnung

i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG fest, die für die Gesamtentwicklung der beiden Länder von Bedeutung sind.

Zentrale Anliegen im Kontext der **Siedlungsentwicklung** sind z. B. die Konzentration auf zentrale Orte und die Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Die **Freiraumentwicklung** soll u. a. den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung tragen und die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken sichern und entwickeln. Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche **Verkehrsentwicklung** soll durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden.

Da es sich nicht um Ziele, sondern lediglich um Grundsätze der Raumordnung handelt, gilt das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für die im LEPro formulierten Grundsätze nicht. Die berücksichtigungspflichtigen Grundsätze des LEPro 2007 stellen deshalb „nur" Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen dar.

01.05.02 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die vormals bestehende Mitteilungspflicht der Bezirke und der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben gegenüber der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung entfällt, da die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nun als TöB angesehen wird und nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.

Artikel 13 des Landesplanungsvertrags regelt nun abschließend die Voraussetzungen für die Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung. Strukturell befinden sich die Regelungen des bisherigen Artikel 14 des Landesplanungsvertrags nun im Artikel 13 des Landesplanungsvertrags.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für das Land Berlin aus dem LEP HR. Wichtige Ziele dürften in diesem Zusammenhang die Ziele zur Siedlungsentwicklung sein, die mit dem sogenannten Gestaltungsraum Siedlung die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen verbindlich festlegen

(vgl. Z 5.6). Ebenfalls hervorzuheben sind das Konzentrationsgebot (Z 2.6, Z 2.12), das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot (Z 2.7), das Integrationsgebot (Z 2.13) und das Agglomerationsverbot (Z 2.14), die als Ziele der Raumordnung für die Einzelhandelssteuerung im Kontext der Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung haben.

Ist der in Aussicht genommene Bebauungsplan nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, besteht über ein sogenanntes **Zielabweichungsverfahren** nach Artikel 10 des Landesplanungsvertrags für die Gemeinsame Landesplanungsabteilung eine Möglichkeit, im Einzelfall Abweichungen von den Zielen der Raumordnung nach § 6 Abs. 2 ROG zuzulassen.

01.05.03 Flächennutzungsplan

Nach **§ 8 Abs. 2 BauGB** sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (**Entwicklungsgebot**).

§ 8 Abs. 3 BauGB normiert, dass mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden kann (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

§ 8 Abs. 4 BauGB besagt, dass ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die „Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen“ bilden den **Handlungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung** als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind verwaltungsinterne Richtlinien zur Handhabung des § 8 BauGB mit Selbstbindungscharakter für die Verwaltung (vgl. AV FNP). Die Entwicklungsgrundsätze gemäß AV FNP lassen Abweichungen zu, soweit das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt (BVerwG, Urteil vom 28. Februar 1975, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Einen Sonderfall stellen in diesem Zusammenhang die **Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** dar. Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Landes Berlin nicht beeinträchtigt wird, kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Bebauungspläne bedürfen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 AGBauGB vor Festsetzung jedoch der Zustimmung des Senats; berühren sie die Grundzüge der Planung des FNP, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 AGBauGB die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich.

Für die Beurteilung, ob die **geordnete städtebauliche Entwicklung des Landes Berlin** beeinträchtigt wird, ist stets die planerische Konzeption des FNP maßgebend und nicht die städtebauliche Entwicklungsperspektive für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Von den Bauflächen werden nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 ha berücksichtigt und dargestellt **(3-ha-Regel)**. Diese Grenze ist zur Bezeichnung von Flächen mit stadtstruktureller Bedeutung geeignet und i. d. R. hinreichend, um die Grundzüge darzustellen. Andere Baugebiete und andere Flächen (u. a. Grünflächen) kleiner als 3 ha sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können abweichend vom FNP entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (z. B. Entwicklung von Gewerbegebieten kleiner als 3 ha aus dargestellter Wohnbaufläche).

Weitere Grundregeln des Darstellungsumfangs gemäß AV FNP:

- Einzelhandelskonzentrationen, für die Zentrumsbereiche sowie die Haupt- und Stadtteilzentren werden generalisiert für den Bereich ihrer vorhandenen bzw. geplanten Ausdehnung, die Ortsteilzentren in einheitlicher symbolischer Länge im Schwerpunkt der Nutzung dargestellt;
- Flächen für Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen für Straße und Schiene, von denen nur übergeordnete Anlagen dargestellt werden;
- Grünflächen, von denen z. B. Flächen für Kleingärten, Parkanlagen oder Friedhöfe dargestellt werden; Grünverbindungen von übergeordneter Bedeutung werden teilweise in symbolischer Breite dargestellt;
- Nutzungsbeschränkungen werden zum Schutz der Umwelt dargestellt (z. B. die landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen oder Vorranggebiet für Luftreinhaltung);
- Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung von übergeordneter Bedeutung, Zweckbestimmungen von Grünflächen (Kleingärten, Parkanlagen etc.) oder solche von übergeordneter Bedeutung (z. B. Sportanlagen), für die i. d. R. Lagesymbole verwendet werden.

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

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	/	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	○	■

07/2021

■ 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 01-3: Entwicklungsrahmen FNP (vgl. AV FNP, Amtsblatt für Berlin Nr. 40 vom 16. September 2021, Seite 3710)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999 – 4 CN 6.98 – ZfBR 1999, 223:

Ob das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten ist, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den (engeren) Bereich des Bebauungsplans. Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist, ist die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für den größeren Raum (Gemeindegebiet, Ortsteil) in den Blick zu nehmen.

BVerwG, Urteil vom 28. Februar 1975 – IV C 74/72 – NJW 1975, 1985:

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 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.

01.05.04 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen. Diese stellen somit eine Planungsleitlinie für die verbindliche Bauleitplanung dar. Solche Konzepte können räumlich umfassend sein, wie etwa **Stadtentwicklungspläne**, oder aber auch räumlich oder sachlich begrenzt, wie bezirkliche Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- oder Innenentwicklungskonzepte.

Derartige Konzepte und Planungen lösen damit keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung aus, sondern gehen als informelle städtebauliche Planungen in die Abwägung ein und können die Rechtfertigung der Planung unterstützen. Dass die Konzepte informell sind, d. h. für ihre Inhalte und ihre Erarbeitungsverfahren keine formelle bundesrechtliche Grundlage vorgesehen ist, bedeutet jedoch nicht, dass sie unverbindlich wären: Stadtentwicklungspläne werden vom Berliner Senat beschlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnisnahme vorgelegt; die Pläne sind von allen Verwaltungen des Landes Berlin in Planungs- und Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu den Stadtentwicklungsplänen stellt § 4 Abs. 1 AGBauGB klar, dass sie für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets erarbeitet werden. In ihnen werden Maßnahmenarten,

-räume und ggf. zeitliche Stufungen dargestellt. Sie sind sektorale Gesamtpläne, die Maßnahmenarten und -räume darstellen sowie priorisieren und können Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr und Freiflächen, aber auch besondere Aspekte wie Gestaltung und Umweltschutz umfassen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlage für alle weiteren Planungen. Mit Blick auf ihr jeweiliges Fachthema zeichnen sie die zukünftige Siedlungsentwicklung vor und beeinflussen die Bauleitplanung. Sie beziehen sich auf die Flächenkategorien des FNP und konkretisieren dessen Darstellungen u. a. durch räumliche und zeitliche Prioritäten. Ausführungsvorschriften, wie insbesondere die AV Zentren und Einzelhandel können den Umgang mit dem Inhalt und Verfahren der Stadtentwicklungspläne konkretisieren.

Die Stadtentwicklungspläne enthalten nicht nur in ihren kartografischen Darstellungen relevante Vorgaben für die Bauleitplanung. Ebenso relevant sind die textlichen Ausführungen mit ihren fachlich begründeten, umfassend abgestimmten und beschlossenen gesamtstädtischen Belangen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind somit insbesondere

- Leitlinien,
- Handlungsziele,
- Steuerungsgrundsätze,
- Entwicklungsvorgaben und Umsetzungsanforderungen,
- Plandarstellungen und deren Aussagen sowie
- etwaige AV.

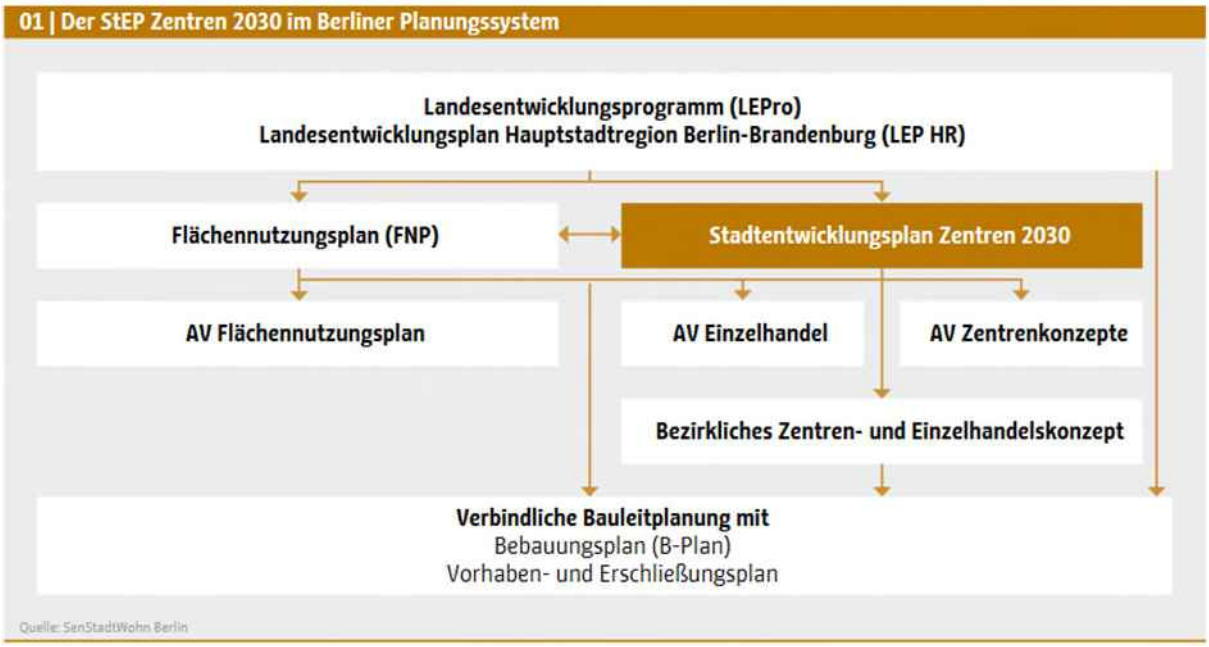


Abbildung 01-4: StEP Zentren 2030 im Planungssystem des Landes Berlin

Die **BEP** ist gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen. Diese dient der teilräumlichen Entwicklung. Darin werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die BEP enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung und Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sowie über die Priorität von Maßnahmen. Das Ergebnis einer vom Bezirksamt und der BVV beschlossenen BEP ist verwaltungsintern bindend. Die BEP steht in der Planungssystematik im Land Berlin zwischen der gesamtstädtischen FNP und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Daneben gibt es in jedem Bezirk verschiedene sektorale und integrierte Planungen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind, wie etwa **Zentren- und Einzelhandelskonzepte** oder **integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte** (ISEK). Diese können räumlich begrenzt oder umfassend sein. Die Berliner Bezirke konkretisieren in ihren bezirklichen Konzepten zumeist die Zielsetzungen und Empfehlungen der Stadtentwicklungspläne. Für diese Planungen gilt die gleiche Berücksichtigungspflicht gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wie für Stadtentwicklungspläne.

In begründeten Ausnahmen kann von einem Konzept abgewichen werden, sofern sich dies bspw. aus der Bestandssituation ergibt und in der Abwägung die ortskonkreten Belange gegenüber denen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte überwiegen oder sich das Planungsziel der plangebenden Stelle geändert hat.

Eine Übersicht der auf Senatsebene beschlossenen städtebaulichen Planungen ist unter
➤ 02.10.03 zu finden.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16/07 - NVwZ 2009, 1103:

Ein Bebauungsplan, mit dem das Zentren- bzw. Gewerbekonzept einer Gemeinde umgesetzt wird, ist nicht schon dann abwägungsfehlerhaft, wenn die Gemeinde zuvor von diesem Konzept abgewichen ist. Allerdings ist das Gewicht des Konzepts als abwägungsbeachtlicher Belang (§ 1 VI Nr. 11 BauGB) umso geringer, je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist.

01.05.05 Landschaftsprogramm

Gemäß § 7 Abs. 1 NatSchG Bln ist das Landschaftsprogramm im Land Berlin Teil der zweistufigen Landschaftsplanung, bestehend aus dem Landschaftsprogramm und den Landschaftsplänen (vgl. ➤ 01.05.06). Die nach dem BNatSchG auch möglichen Landschaftsrahmenpläne für Teile eines Landes oder Grünordnungspläne sind im Land Berlin nicht Gegenstand der Landschaftsplanung.

Mit dem Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm), in der Fassung der jeweils aktuellen Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin, werden die **Ziele und Grundsätze des NatSchG Bln** konkretisiert und die zu ihrer Umsetzung notwendigen Maßnahmen dargestellt.

Nach § 8 Abs. 1 NatSchG Bln gliedert sich das LaPro in die Sachbereiche Biotop- und Artenschutz, Naturhaushalt und Umweltschutz, Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung sowie Ausgleichsflächen und -räume.

Diese Sachbereiche finden ihren Ausdruck in den gleichnamigen Teilplänen zum LaPro und der sogenannten gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption, in denen die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisiert werden, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Diese Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil der planerischen Ausgangssituation und werden im Umweltbericht in der Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes plangebietsbezogen betrachtet. Es findet im Hinblick auf ihre Bedeutung eine Gewichtung statt und es werden Vorschläge zur Art ihrer Berücksichtigung im Planaufstellungsverfahren gemacht.

In der Abwägung sind diese Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege schutzgutbezogen zu bewerten und zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

01.05.06 Landschaftsplan

Eine „konkurrierende“ Planung nach Landesrecht zum Bebauungsplan ist der Landschaftsplan nach § 9 NatSchG Bln. Beide Pläne werden als Rechtsverordnungen erlassen. Gemäß § 9 Abs. 1 BNatSchG ist Aufgabe der Landschaftsplanung, „die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können“. Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g) BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Ferner muss bedacht werden, dass Darstellungen in Landschaftsplänen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB einem Vorhaben als öffentliche Belange entgegenstehen können.

Der Landschaftsplan setzt, soweit es erforderlich ist, rechtsverbindlich die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, einschließlich Pflege-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen und die zur Erreichung der Ziele notwendigen Gebote und Verbote sowie Ordnungswidrigkeitstatbestände fest. In diesem Rahmen kommt insbesondere die Festsetzung eines Mindestanteils naturwirksamer Maßnahmen im bebauten Bereich (Biotopflächenfaktor) nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG Bln in Betracht.

Nach der **Kollisionsnorm des § 9 Abs. 2 Satz 1 NatSchG Bln** dürfen die Festsetzungen eines Landschaftsplans denen eines Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Bebauungsplans bestimmt die außer Kraft tretenden Festsetzungen eines Landschaftsplans, die nicht gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen werden und die dessen Inhalt widersprechen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 NatSchG Bln). Werden die außer Kraft tretenden Festsetzungen eines Landschaftsplans in der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Bebauungsplans nicht bestimmt, so gelten sie weiterhin – auch wenn sie Festsetzungen im Bebauungsplan im Widerspruch zu den Festsetzungen im Landschaftsplan stehen sollten.

Unbeschadet der Regelung des § 11 Abs. 3 BNatSchG können Maßnahmen i. S. d. § 9 Abs. 1 NatSchG Bln in Bebauungsplänen des Landes Berlin auch dann festgesetzt werden, wenn ein Landschaftsplan nicht aufgestellt wird (§ 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchG Bln).

Bei einer Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan werden einzelne materiellrechtlich als landschaftsplanerisch einzuordnende Maßnahmen aufgrund einer landesrechtlichen Regelung (NatSchG Bln) über § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Aufnahme landschaftsplanerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan wird auch als „Huckepackverfahren“ bezeichnet.

Bei dem bereits oben erwähnten Biotopflächenfaktor handelt sich um eine landschaftsplanerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG Bln, die über § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NatSchG Bln in einen Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Gemäß dieser Regelung können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Von der Möglichkeit, sich den verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu unterwerfen, hat Berlin im NatSchG Bln keinen Gebrauch gemacht.

Eine Bestimmung über die Anwendung der Vorschriften des BauGB auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 NatSchG Bln enthält das NatSchG Bln nicht. Dies hat zur Folge, dass sich das Verfahren und die materiellrechtlichen Voraussetzungen über Festsetzungen des Biotopflächenfaktors vollumfänglich nach dem NatSchG Bln und nicht nach dem BauGB richten.

Dieses Verfahren und die materiellrechtlichen Voraussetzungen hat die plangebende Stelle im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans also zusätzlich zu prüfen und zu beachten. Das Verfahren zur Aufstellung eines Landschaftsplans ist in § 11 NatSchG Bln ausführlich beschrieben. Zudem ist nach § 10 NatSchG Bln die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung erforderlich. Zusätzlich ist ein eigener Verordnungsbeschluss erforderlich. Die Beschlussfassung über Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB ist nicht automatisch im Verordnungsbeschluss zum Bebauungs-

plan nach § 10 BauGB enthalten, sie kann jedoch mit diesem verbunden werden. Der Verordnungsbeschluss, mit dem der Bebauungsplan beschlossen wird, muss neben dem Bebauungsplan ausdrücklich auch den Biotopflächenfaktor nennen.

01.05.07 Verhältnis des Bebauungsplans zu privilegierten Planfeststellungen nach Bundesrecht[23]

Wenn Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften in Form eines Rechtssatzes getroffen werden, der im Rang dem Bebauungsplan vorgeht, so bleibt für eine Festsetzung im Bebauungsplan kein Raum. In Betracht kommen vor allem **Verordnungen zur Festsetzung von Wasserschutzgebieten, Lärmschutzbereichen von Flughäfen, Natur- und Landschaftsschutzgebieten oder Naturdenkmalen**. Im Geltungsbereich solcher Verordnungen können im Bebauungsplan jedoch u. U., sofern eine solche Nutzung mit dem Fachrecht vereinbar ist, eigene planerische Festsetzungen getroffen werden, z. B. für ein Ausflugslokal im Landschaftsschutzgebiet.

01.05.07.01 Privilegierte Planfeststellungen nach Bundesrecht

Planfeststellungsbeschlüsse sind das Ergebnis von Fachplanungen öffentlicher Planungsträgerinnen oder Planungsträger. Die Bestimmung des Rangverhältnisses zur Bauleitplanung ergibt sich aus **§ 38 BauGB**. Sinn und Zweck ist eine Privilegierung, ein **Vorrang der Fachplanungen**, die in Satz 1 genannt ist: Die Zulässigkeit der mit der Fachplanung betriebenen Vorhaben richtet sich bei Planfeststellungen ausschließlich nach den Bestimmungen des jeweils einschlägigen Fachplanungsgesetzes und nicht nach den §§ 29 ff. BauGB.

Festsetzungen in privilegierten Fachplanungen können nicht zugleich Gegenstand von Festsetzungen durch Bebauungspläne sein, sondern werden ggf. nachrichtlich in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Aus dem Rangverhältnis folgt auch: Eine Planfeststellung kann den Inhalt eines Bebauungsplans verdrängen, ggf. eine Bebauungsplanänderung erforderlich machen, während der Bebauungsplan für planfestgestellte Flächen keine (anderen) Festsetzungen treffen kann, die der Planfeststellung entgegenstehen.

Diese „Rangordnung“ erklärt sich auch aus dem Gegenstand der Planung und dem Wesen der Planverfahren. Die Bauleitplanung ist räumliche Gesamtplanung als Angebots- oder vorhabenbezogene Planung, mit der Nutzungsregelungen für einen Teil des Berliner Stadtgebiets getroffen werden, während die **Fachplanung als eigenständiges öffentlich-rechtliches Planverfahren** auf die Errichtung eines konkreten, raumbezogenen Vorhabens abzielt, also immer projektbezogen ist. Charakteristisch für die Planfeststellung ist zudem die Durchführungsermächtigung ohne weitere Zustimmungen und Genehmigungen in Form eines die Planung feststellenden Verwaltungsaktes.

Die **Wirkungen der Planfeststellung** sind im Einzelnen:

- **die Konzentrationswirkung** (Zuständigkeit einer Fachbehörde, Ersatz aller Genehmigungen und Zustimmungen);
- **die Gestaltungswirkung** (regelt alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen der Trägerin oder dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend, d. h. weitere behördliche Entscheidungen sind nicht erforderlich, vgl. § 75 Abs. 1 VwVfG);
- **die Ausschlusswirkung** (ausgeschlossen sind Ansprüche auf Unterlassung des Vorhabens, Beseitigung oder Änderung der Anlagen, Benutzungsunterlassung);
- **die Genehmigungswirkung** (neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Verleihungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen und weitere Planfeststellungen nicht erforderlich).

01.05.07.02 Behandlung planfestgestellter Flächen im Bebauungsplan

Aus der Rangordnung folgt, dass planfestgestellte Flächen der Planungshoheit der plangebenden Stelle inhaltlich „entzogen“ sind. Die Planungsbefugnis ist aber nicht vollständig aufgehoben. So können bauleitplanerische Aussagen getroffen werden, die der besonderen Zweckbestimmung der Anlagen und Flächen nicht widersprechen (Beispiel: „Ausschluss“-Bebauungsplan für Spielhallen u. ä. auch im planfestgestellten Bahnhofsbereich).

Hingegen ist der Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens in Form der Festsetzung verwehrt, wenn sich sein Inhalt mit der Zweckbestimmung der Planfeststellung nicht vereinbaren lässt. **Ein Bebauungsplan kann eine Planfeststellung nicht verdrängen.**

In einen Bebauungsplan können planfestgestellte Flächen einbezogen werden, wenn sie lediglich nachrichtlich übernommen werden sollen oder wenn sie absehbar aus der Planfeststellung entlassen werden.

Voraussetzung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die „Entwidmung“ der planfestgestellten Flächen, d. h. die förmliche Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung. Für das Land Berlin muss eindeutig feststehen, ob und welche Flächen dauerhaft seiner umfassenden Planungshoheit unterliegen sollen. Einfache Freigabeerklärungen des Fachplanungsträgers reichen nicht aus. Vielmehr bedarf es wegen der rechtsstaatlich gebotenen Eindeutigkeit öffentlich-sachenrechtlicher Rechtsverhältnisse eines hoheitlichen Akts, der für jedermann klare Verhältnisse schafft. Da der Wechsel der Planungshoheit die Änderung oder Aufhebung eines wirksamen Planfeststellungsbeschlusses erfordert, bedarf es bei bundeseigenen Eisenbahnen hierzu z. B. ei-

ner Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG. Seit 2005 regelt § 23 AEG den Übergang des bisherigen eisenbahnrechtlichen Sonderrechts in das allgemeine Bauplanungsrecht des Landes Berlin und aller anderen Gemeinden.

In den Fällen, in denen eine Entlassung der Flächen aus der Planfeststellung objektiv zu erwarten ist, **kann die Aufstellung eines Bebauungsplans** mit dem Ziel einer Umwidmung der Flächen **beschlossen und das Verfahren begonnen werden.** Bis zur Festsetzung des Bebauungsplans muss jedoch die planfestgestellte Fläche ihren Rechtscharakter verloren haben; ggf. kann auch eine **bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB** getroffen werden, nach der die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen erst am Tag nach der Bestandskraft bspw. des Freistellungsbescheids nach § 23 AEG zulässig werden. Auf diese Weise kann bereits während des Freistellungsverfahrens ein sachgerechter Interessenausgleich erfolgen.

Im Falle von Planreifeerklärungen nach § 33 BauGB muss die Rechtswirkung der Planfeststellung beendet sein; andernfalls ist ihre Abgabe wegen des Fehlens des Wechsels der Planungshoheit (künftige Festsetzung rechtlich nicht gesichert) nicht möglich.

In ausdrücklich in der Gesetzgebung bestimmten Fällen kann außerdem ein Bebauungsplan eine fachgesetzlich geregelte Planfeststellung „ersetzen“. Beim planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan handelt es sich um einen speziellen Bebauungsplan-Typ (vgl. ➤ 02.01.09).

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 27. April 1998 – 4 B 33/98 – NVwZ-RR 1998, 542:

Der von der Deutschen Bahn AG geltend gemachte gesetzliche Auftrag, nicht mehr für Eisenbahnzwecke benötigte Grundstücke zur Finanzierung des Bundes zu verwerten, rechtfertigt keine Verletzung der Planungshoheit der Gemeinden. Er kann nur in Zusammenarbeit mit den Gemeinden realisiert werden.

BVerwG, Beschluss vom 5. Februar 1990 – 4 B 1/90 – NVwZ 1990, 462:

Eine nur vorübergehende Überlassung von Bundesbahngelände an Dritte ist nicht geeignet, den Rechtscharakter der Fläche als Bahnanlage aufzuheben. Die Entwidmung setzt einen klar erkennbaren, eindeutigen Hoheitsakt der Bahn voraus. Solange die Widmung besteht, ist die Fläche, auf die sie sich bezieht, einer entgegenstehenden kommunalen Planung entzogen.

01.05.08 Fluchtlinien nach preußischem Fluchtliniengesetz[24]

Die **Regelungen des** Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875 (Gesetzsammlung für die Königlich-Preußischen Staaten, Jahrgang 1875, S. 561) über die Fluchtlinienfestsetzung galten im ehemaligen Westteil Berlins bis zum Erlass des Planungsgesetzes von 1949. Die bis dahin förmlich festgestellten Fluchtlinien wurden hier zum ersten Mal in neues Planungsrecht übergeleitet. Mit dem Inkrafttreten des BBauG erfolgte eine erneute Überleitung (vgl. § 173 Abs. 3 BBauG 1960).

Sie gelten nur im ehemaligen Westteil Berlins nunmehr als Straßenbegrenzungslinien bzw. als vordere Baugrenzen oder Baulinien weiter, solange sie nicht aufgehoben oder durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen ersetzt werden. In den von ÖbVI hergestellten Planunterlagen für Bebauungspläne werden die übergeleiteten förmlich festgestellten Fluchtlinien mit „f.f. Straßen- und Baufluchtlinien" bezeichnet.

01.05.09 Baunutzungsplan 1958/60 und Bauordnung für Berlin 1958

Der **Baunutzungsplan für Berlin 1958/60** wurde für den ehemaligen Westteil der Stadt aufgestellt und hat seine konzeptionellen Wurzeln im Generalbebauungsplan für Berlin aus dem Jahr 1929. Der Baunutzungsplan ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Berliner Planungsgesetzes von 1949/1956 ein vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Über diesen Charakter hinaus ist er nach Maßgabe des § 7 Nr. 1 bis 3 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) für das einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitstatbestand verbindlich geworden.

In seiner Funktion ist er gemäß § 173 Abs. 3 BBauG 1960 zu einem verbindlichen Bauleitplan übergeleitet worden. Damit bildet er auch heute noch die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, sofern kein neueres Planungsrecht durch einen nach 1960 aufgestellten Bebauungsplan besteht.

§§ 6 bis 9 BO 58 gelten für den ehemaligen Westteil Berlins im Zusammenhang mit dem zu einem verbindlichen Bauleitplan übergeleiteten Baunutzungsplan als verbindliche städtebaurechtliche Vorschriften, die die amtliche Legende zu den Vorschriften des Baunutzungsplans darstellen.

Für die Art der baulichen Nutzung gelten die Gebietskategorien des § 7 Nr. 4 bis 12 BO 58 fort. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nach den Nrn. 13 bis 15 aus der im Baunutzungsplan festgesetzten Baustufe. Insbesondere in der für die meisten Gründerzeitgebiete festgesetzten Baustufe V/3 (GRZ 0,3; GFZ 1,5) ist in der Vergangenheit eine Vielzahl an Befreiungen erteilt worden. Es kann sich für manche Quartiere die Frage der Funktionslosigkeit stellen.

Entscheidungsauswahl:

OVG Berlin, Urteil vom 20. Mai 2003 - 2 B 21/98 - LKV 2004, 132:

Die im Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 zu beiden Seiten des Kurfürstendamms ausgewiesenen Kerngebietsstreifen haben eine Tiefe von 40 m hinter den förmlich festgestellten Bau- und Straßenfluchtlinien. Dieses Maß ergibt sich aus dem in den Baunutzungsplan übernommenen Prinzip des Bauzonenplans der Bauordnung für Berlin 1929, parallel zu bestimmten übergeordneten Straßenzügen im Innenstadtbereich 40 m tiefe Gebietsstreifen zur Abgrenzung von daran anschließenden Gebietsausweisungen anderer Schutzwürdigkeit festzusetzen.

Mit den Grundzügen der geltenden Gebietsausweisungen im Bereich des Kurfürstendamms, insbesondere mit dem planerischen Ziel, einer Verödung der City entgegenzuwirken, ist es grundsätzlich unvereinbar, mit Hilfe einer Befreiung die Kerngebietsnutzung entlang des Kurfürstendamms in das anschließende Wohngebiet auszudehnen.

01.05.10 Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) schafft die rechtliche Grundlage für eine verbindliche und systematische Einführung einer flächendeckenden Wärmeplanung, damit die Wärmeversorgung auf die Nutzung von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme umgestellt werden kann. Das Wärmeplanungsgesetz enthält Vorgaben für Inhalte und eine sinnvolle Abfolge von einzelnen Arbeitsschritten (siehe §§ 15 ff. WPG) bis zur Erstellung eines Wärmeplans (siehe §§ 23 bis 25 WPG) und daneben auch zeitlich gestaffelte Vorgaben an die Wärmenetzbetreibenden zur Dekarbonisierung der Netze (siehe Homepage der für Klimaschutz zuständigen Senatsverwaltung). Wärmenetze ermöglichen es, den Wärmebedarf ohne Neuinstallation einer Einzelheizung aus zentralen, zukünftig erneuerbaren Quellen zu decken. Zudem können sie verschiedene erneuerbare Energiequellen und unvermeidbare Abwärme in die Wärmeversorgung integrieren und besonders effizient die Nutzung von Strom und Wärme miteinander verbinden. Wärmenetze sollen daher möglichst überall dort auf- und ausgebaut werden, wo die leitungsgebundene Wärmeversorgung Kostenvorteile gegenüber einer dezentralen Energieversorgung aufweist. Das WPG gibt bestimmte Ziele für die Erzeugung der Wärme in Wärmenetzen vor: Ab dem 01.03.2025 müssen neue Wärmenetze zu einem Anteil von 65 % der jährlichen Nettowärmeerzeugung mit Wärme aus erneuerbaren Energien, aus unvermeidbarer Abwärme oder Kombination von beiden betrieben werden. Bis 2040 soll dieser Anteil bis zu 80 % betragen. Das Ziel ist ein vollständiges fossilfreies Wärmenetz bis 2045.

Für die verbindliche Bauleitplanung ist insbesondere § 27 des Gesetzes von Bedeutung.

Absatz 1 „regelt, dass die Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffnetzausbaugebieten als Entscheidung im Sinne von § 71 Absatz 8 Satz 3 und § 71k Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes gilt.“[25]

Absatz 2 „stellt klar, dass die Ausweisung eines Gebiets zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder eines Wasserstoffnetzausbaugebietes keine Verpflichtung bewirkt, eine bestimmte Wärmeversorgungsart zu nutzen. So kann sich beispielsweise ein Gebäudeeigentümer, dessen Grundstück in einem Wasserstoffnetzausbaugebiet liegt, auch für eine eigene, dezentrale Wasserversor-

gungsart – etwa in Form einer Wasserpumpe – entscheiden. Ebenso wenig entsteht durch die Ausweisung eine Pflicht, die der Ausweisung entsprechende Wärmeversorgungsinfrastruktur zu errichten, auszubauen oder zu betreiben. Landesrechtliche Regelungen zum Erlass einer Verordnung zum Anschluss- und Benutzungszwang von Fernwärme bleiben unberührt."[26]

Zum Anschluss- und Benutzungszwang siehe § 26 des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz – EWG Bln – vom 22.03.2016.

Absatz 3 „betrifft die Berücksichtigung der Entscheidung über die Ausweisung von Gebieten zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder Wasserstoffnetzausbaugebieten bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen."[27]

Absatz 3 Nummer 1 „bezieht sich auf die Bauleitplanung. Entscheidungen gemäß § 26 [...] sollen hiernach bei Abwägungsentscheidungen über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sein. Auf die flankierende Neuregelung im Baugesetzbuch (Artikel 2 Nummer 2 Buchstabe b) wird hingewiesen."[28]

§ 1 Abs. 6 Nummer 7 wird wie folgt geändert: „In Buchstabe f werden nach dem Wort „Energien" die Wörter „insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden," eingefügt; Buchstabe g wird wie folgt gefasst: „die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)".[29]

Aus der Vorschrift ergibt sich für die Bauleitplanung kein erhöhter Abwägungsbedarf. Dieser ergibt sich auch nicht aus § 2 Abs. 3 WPG, der die Errichtung und den Betrieb bestimmter Anlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien, als im überragenden öffentlichen Interesse liegend, bezeichnet. Denn, wie Satz 2 der Regelung zeigt, geht es bei Satz 1 um die Errichtung und den Betrieb der dort genannten Anlagen, nicht aber um (Bauleit-)Planung.

Nach **Absatz 3 Nummer 2** sind Entscheidungen nach „§ 26 auch in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen auch bei anderen flächenbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben zu berücksichtigen. Davon können erfasst sein zum Beispiel Straßenausbaumaßnahmen der zuständigen Behörden, Netzausbauplanungen eines kommunalen Fernwärmeversorgungsunternehmens oder Maßnahmen eines Gasversorgungsunternehmens. Sofern ein entsprechender Abwägungs- oder Ermessensspielraum besteht, bezieht sich die Regelung auch auf die Zulassung von Fernwärmeinfrastruktur oder des Wasserstoffnetzausbaus."[30]

Absatz 4 „stellt klar, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Genehmigung von Vorhaben, mit denen die Entscheidung über die Ausweisung eines Gebiets zum Neu- oder Ausbau von

Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet – etwa der Bau eines Wärmenetzes – umgesetzt werden soll, sich nach den jeweils hierfür geltenden Rechtsvorschriften richtet."[31]

Zur Vertiefung wird auf den von der für Klimaschutz zuständigen Senatsverwaltung im Jahr 2021 erstellten Abschlussbericht „Entwicklung einer Wärmestrategie für das Land Berlin" hingewiesen.

---

[1] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 15-19.
[2] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 1 BauGB Rn. 28, 31-38.
[3] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 1 BauGB Rn. 43-46.
[4] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 8 BauGB Rn. 34-37.
[5] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 1 BauGB Rn. 179-184, 199-223.
[6] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 14.
[7] Vgl. Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser 2021: Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 784-789.
[8] Vgl. Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser 2021: Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Aufl., Rn. 790-792.
[9] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 1a Rn. 46.
[10] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 1a Rn. 48.
[11] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 1a Rn. 49, 50.
[12] Vgl. Brinktrine, in: Brügelmann, 124. EL Oktober 2022, BauGB § 1a Rn. 90.
[13] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 1a Rn. 58.
[14] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 147. EL August 2022, BauGB § 1a Rn. 51.
[15] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 148. EL Oktober 2022, § 1a BauGB Rn. 199.
[16] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand 148. EL Oktober 2022, § 1a BauGB Rn. 200.
[17] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 1a BauGB Rn. 263.
[18] Vgl. Sparwasser/Mock, Energieeffizienz und Klimaschutz im Bebauungsplan, ZUR 2008, 469.
[19] Vgl. Wagner, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 1a BauGB Rn. 277.
[20] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 42 BauGB Rn. 91-105.
[21] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 40 BauGB Rn. 11-61.
[22] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 39 BauGB Rn. 5-10.
[23] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 38 BauGB Rn. 9-20, 91-104.
[24] Vgl. von Feldmann, Peter 1998: Berliner Planungsrecht, 3. Aufl., S. 1, 2.
[25] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.
[26] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.
[27] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.
[28] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.
[29] Vgl. BGBL. 2023 I Nr. 394, Seite 28.
[30] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.
[31] Vgl. BT-Drs. 388/23, Seite 119.

02 Planaufstellung - Planarten, Verfahrenstypen und Durchführung

02.01 Bebauungsplanarten

Das BauGB unterscheidet grundsätzlich zwischen qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen. Einen Spezialfall des Bebauungsplans bildet der VB-Plan nach § 12 BauGB. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber verschiedene weitere Typen von Bebauungsplänen geregelt, die sich in Bezug auf die Inhalte (Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a bis 2d BauGB) unterscheiden.

Die möglichen Festsetzungen ergeben sich bei qualifizierten und einfachen Bebauungsplänen aus § 9 BauGB (zu den Festsetzungsmöglichkeiten im Einzelnen vgl. ➤ 03). Abweichendes gilt für den VB-Plan, bei dem die plangebende Stelle gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist.

Bebauungspläne lassen sich durch die Bebauungsplannummer identifizieren: Zur Unterscheidung erhalten VB-Pläne i. S. v. § 30 Abs. 2 BauGB berlinweit den Zusatz „VE“; einfache Bebauungspläne i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB erhalten einen Zusatz durch den Großbuchstaben „E“, qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB erhalten keinen Zusatz. Näheres hierzu vgl. ➤ 02.10.01.

02.01.01 Qualifizierter Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nach § 30 Abs. 1 BauGB dann vor, wenn er mindestens Festsetzungen über die **Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen** enthält. Diese Mindestfestsetzungen können sich allein aus dem Bebauungsplan oder gemeinsam mit diesem aus sonstigen baurechtlichen Vorschriften ergeben.

Die Formulierung „über“ bedeutet nicht, dass ein qualifizierter Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zu den einzelnen Kriterien treffen muss.

Die Regelung der **Art der baulichen Nutzung** erfolgt im Bebauungsplan üblicherweise durch Baugebietsfestsetzungen nach der BauNVO. Diese kann aber auch durch anderweitige Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (etwa nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) bestimmt werden. Baugebietsfestsetzungen haben keinen Vorrang gegenüber den anderweitigen Flächenfestsetzungen (BVerwG, Beschluss vom 23. Dezember 1997 - 4 BN 23/97 - NVwZ-RR 1998, 538).

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei **Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung** stets die GR bzw. GRZ anzugeben. Eine nur zweidimensionale Festsetzung, also nur der Fläche, wird i. d. R. nicht zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichen, so dass Zweifel bestehen könnten, ob damit die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt werden. Um insoweit Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden, ist es geboten, grundsätzlich eine dreidimensionale Maßfestsetzung vorzunehmen, z. B. durch Festsetzung einer Geschossigkeit. Wenn nur eine GR bzw. GRZ festgesetzt wird, richten sich die übrigen Maße nicht nach § 34 BauGB. Insoweit besteht dann Baufreiheit.

Im Hinblick auf das Kriterium **„überbaubare Grundstücksflächen“** kann die Festsetzung lediglich einer Baulinie oder einer vorderen Baugrenze ausreichend sein, wenn hierdurch eine abschließende Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden kann bzw. soll.

Die Festsetzung der **örtlichen Verkehrsflächen** dient der Bestimmung der wegemäßigen Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets. Eine Festsetzung kann ausnahmeweise für eine Qualifizierung entbehrlich sein, wenn die Verkehrsflächen an das Plangebiet unmittelbar angrenzen und mit den Flächen innerhalb des Gebiets in städtebaulichem Zusammenhang stehen und somit die Erschließung eindeutig ist.

Wenn ein Bebauungsplan nur in Teilbereichen die erforderlichen Mindestfestsetzungen enthält, handelt es sich i. d. R. um einen teilweise qualifizierten und teilweise einfachen Plan. In Ausnahmefällen kann auch ein (insgesamt) qualifizierter Bebauungsplan vorliegen, wenn nicht alle Mindestfestsetzungen vorliegen. In diesem Fall ist durch Auslegung anhand der planerischen Konzeption, dem Sachzusammenhang der Festsetzung, dem städtebaulichen Zusammenhang der Flächen und der Begründung zum Bebauungsplan zu ermitteln, ob dennoch eine abschließende Regelung vorliegt.

Ein einfacher Bebauungsplan kann durch einen weiteren, überlagernden Bebauungsplan zu einem qualifizierten Bebauungsplan werden, soweit hierdurch die erforderlichen Mindestfestsetzungen erreicht werden. Denn das Zusammentreffen mehrerer Bebauungspläne für dieselbe Fläche bewirkt, dass diese eine rechtliche Einheit bilden, so dass im Ergebnis ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan in seiner ergänzten Gestalt, besteht.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 12. Januar 1968 - IV C 167.65 - juris (ebenso: VG Berlin, Urteil vom 18. September 2019 - 19 K 417/17):

Die Festsetzung nur einer Baulinie oder Baugrenze enthält eine für die Anwendbarkeit des BBauG § 30 (= § 30 Abs. 1 BauGB) ausreichende Festsetzung "über die überbaubaren Grundstücksflächen", wenn anzunehmen ist, daß nach dem Willen des Planungsträgers die derart beschränkte Festsetzung mit der Wirkung des BBauG § 30 als eine erschöpfende gewollt ist.

BVerwG, Urteil vom 30. Januar 1976 - IV C 26/74 - VerwRspr 1977, 67:

Ein Zusammentreffen mehrerer Pläne wird durch § 2 Abs. 7 BBauG (= § 1 Abs. 8 BauGB) gestattet, und zwar mit der Wirkung, dass die zusammentreffenden Pläne zur rechtlichen Einheit verschmelzen.

VGH München, Urteil vom 26. November 2020 - 9 N 17.2367 - juris:

Eine abweichende Regelungsdichte innerhalb eines Bebauungsplans, die dazu führt, dass es sich bei einem Teilgebiet um einen qualifizierten Bebauungsplan und bei dem anderen Teilgebiet um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist grundsätzlich möglich und zulässig.

OVG Bautzen, Urteil vom 5. Dezember 2013 - 1 C 23/11 - juris:

Der Bebauungsplan enthält mit der Festsetzung von Baufenstern auf fast allen Grundstücken des Plangebiets nach Auffassung des Senats eine eindeutige Aussage im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, so dass für Grundstücke - wie das der Antragsteller - ohne Baufenster eine Bebaubarkeit ausgeschlossen wird. Diese Auslegung wird durch die Begründung zum Bebauungsplan gestützt.

VGH Mannheim, Urteil vom 15. Oktober 2004 - 5 S 2586/03 - juris:

Aus dem Umstand, dass die Stadt Karlsruhe die (vorhandenen) öffentlichen Verkehrsflächen nicht in den Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ einbezogen hat und auch sonst keine öffentlichen Verkehrsflächen vorsieht, kann - ungeachtet der Frage, ob dies zulässig wäre - nicht gefolgert werden, sie habe die Anlage öffentlicher Verkehrsflächen in den festgesetzten Baugebieten zulassen wollen. Vielmehr spricht alles dafür, dass sie eine zusätzliche Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen angesichts der vorhandenen ausreichenden Erschließung der Grundstücke in den Straßengevierten für nicht erforderlich gehalten hat.

VGH Mannheim, Urteil vom 26. März 1998 - 8 S 315/98 - juris:

Ein im Übrigen qualifizierter Bebauungsplan, der in einem Teilbereich nicht die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen enthält, ist jedenfalls unter der Voraussetzung, dass die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen nicht als eine abschließende Regelung zu verstehen sind, insoweit als einfacher Bebauungsplan anzusehen.

VGH Kassel, Beschluss vom 13. März 1989 - 4 TH 2205/87 - juris:

Enthält ein qualifizierter Bebauungsplan Flächen, deren Festsetzungen den in § 30 Abs. 1 BauGB normierten Mindestanforderungen nicht entsprechen, kommt ihm insoweit nur die Bedeutung eines einfachen Bebauungsplans zu.

02.01.02 Einfacher Bebauungsplan

Enthält ein Bebauungsplan nicht alle Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans, handelt es sich nach § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Er kann jedoch im Zusammenspiel mit weiteren Regelungen zu einem qualifizierten Bebauungsplan werden (vgl. ➤ 02.01.01).

Die städtebauliche Erforderlichkeit vorausgesetzt, kann ein einfacher Bebauungsplan auch nur eine einzige Festsetzung nach dem Katalog des § 9 BauGB treffen, wie bspw. ein Straßenbebauungsplan mit alleiniger Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Einfache Bebauungspläne können auch für die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie im Außenbereich nach § 35 BauGB herangezogen werden.

02.01.03 Textbebauungsplan

Ein Textbebauungsplan beschränkt sich auf textliche Festsetzungen. Eine Planzeichnung (mit Ausnahme eines Übersichtsplans zur Lagebeschreibung oder der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets) ist nicht zu erarbeiten. Im Übrigen gelten für Textbebauungspläne die gleichen Anforderungen hinsichtlich Inhalt und Verfahren wie für jeden anderen Bebauungsplan auch.

Typische Beispiele für Textbebauungspläne sind die A-Bebauungspläne, mit denen Bebauungspläne der Gebiete des ehemaligen Westteils Berlins sowie der Baunutzungsplan übergeleitet wurden.

Bei Textbebauungsplänen gibt es die Schwierigkeit, dass trotz Fehlens einer Planzeichnung der Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit gewahrt werden muss. Abzuraten ist von Textbebauungsplänen insbesondere dann, wenn diese als Änderungsbebauungspläne auf einen Bebauungsplan mit Planzeichnung Bezug nehmen und dort nicht nur marginale Änderungen vorgenommen werden.

Textbebauungspläne sind grundsätzlich einfache Bebauungspläne. Wenn der Textbebauungsplan einen qualifizierten Bebauungsplan ergänzt, liegt insgesamt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Wenn er einen einfachen Bebauungsplan derart ergänzt, dass die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegen, ebenso (vgl. ➤ 02.01.01).

02.01.04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ regelt § 12 BauGB den sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan)“, der als Unterfall des Bebauungsplans diesem

gleichgestellt ist. Im Land Berlin wird der VB-Plan mit dem Zusatz „VE“ hinter der Plannummer gekennzeichnet. Für den VB-Plan sind gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die 3 folgenden Elemente wesentlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- der VB-Plan sowie
- der Durchführungsvertrag (DV).

Der VB-Plan stellt kein Planungsinstrument für den „Normalfall“ dar. Vielmehr bestehen bestimmte Anwendungsvoraussetzungen, die sich unmittelbar aus § 12 BauGB ergeben.

Beim VB-Plan handelt es sich um ein **kooperatives Planungsinstrument**, mit dem für ein spezifisches Vorhaben einer Vorhabenträgerin oder eines Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen seiner Zulässigkeit geschaffen werden. Die Besonderheit bei diesem Planungsinstrumentarium liegt darin, dass es zur Schaffung von Baurecht nur dann herangezogen werden darf, wenn eine Vorhabenträgerin oder ein Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist zu realisieren. Die Bauverpflichtung sowie die Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten sind im DV zu regeln.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der i. S. e. Angebotsbebauungsplans lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt, stellt der VB-Plan stets auf ein **konkretes Vorhaben** ab, zu dessen Realisierung sich die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger in einer bestimmten Frist vertraglich verpflichtet. Mit dem VB-Plan steht insoweit ein Instrument für eine zügige und zeitnahe Verwirklichung von Bauvorhaben zur Verfügung, was nicht zuletzt auch der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger zugutekommt.

Um die Durchführung des Vorhabens gewährleisten zu können, muss die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger Zugriff auf die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke haben. Da sich die Durchführungsbereitschaft immer auf das Gesamtvorhaben bezieht, muss die finanzielle Leistungsfähigkeit sowohl für die Realisierung des Vorhabens als auch für die Erschließungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Umfassende Informationen zum VB-Plan enthält der Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan 2022 (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04).

02.01.05 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Der Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden (vgl. ➤ 02.02.01).

Sein Anwendungsbereich bezieht sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Dies kann entweder der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB sein oder ein Bereich, in dem durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Art der Nutzung nicht geregelt wurde und

sich diese nach § 34 BauGB bestimmt. Abzugrenzen ist der unbeplante Innenbereich vom Außenbereich, insbesondere den Außenbereichsinseln, da hier eine entsprechende Festsetzung unzulässig wäre. Dies ist jedoch deswegen unproblematisch, da im Außenbereich entsprechende Vorhaben grundsätzlich unzulässig sind (vgl. § 35 BauGB).

Hauptanwendungsfall ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig ist aber auch, im Rahmen der Zwecksetzung des Bebauungsplans, die Steuerung sonstiger Einrichtungen, wie Gaststätten, Vergnügungsstätten und Parkhäuser, die sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken können. Die Steuerung von Vergnügungsstätten zu anderen Zwecken erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB (hierzu ➤ 02.01.06).

Die Festsetzung muss nachweislich dem Zweck des Erhalts oder der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dienen und hierzu geeignet sein. Eine sachgerechte Anwendung setzt regelmäßig ein schlüssiges bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept voraus.

Im Bebauungsplan wird i. d. R. nur der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend regelt eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Arten/Unterarten baulicher Nutzungen. In diesem Fall handelt es sich um einen Textbebauungsplan (vgl. ➤ 02.01.03). Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass anhand des Bebauungsplans ohne Interpretationsspielraum zu beurteilen sein muss, für welche Flächen welche Festsetzungen gelten. Die Teile des räumlichen Geltungsbereichs sind vorzugsweise, wie der Geltungsbereich, zeichnerisch darzustellen.

Die Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB und § 9 Abs. 2b BauGB sind grundsätzlich nebeneinander für ein und dasselbe Gebiet (im Zusammenhang bebauter Ortsteil oder Teile davon) anwendbar.

02.01.06 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB

Der Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB kann im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden (vgl. ➤ 02.02.01).

Der Anwendungsbereich des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB bezieht sich, ebenso wie der des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB oder ein Bereich, in dem durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Art der Nutzung nicht geregelt wurde und sich diese nach § 34 BauGB bestimmt (vgl. ➤ 02.01.05).

Ziel des Bebauungsplans muss es sein, entweder eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beein-

trächtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten (sogenannter „Trading down-Effekt“), zu verhindern. Andere als städtebauliche Zielsetzungen werden vom Spielhallengesetz Berlin sowie dem Mindestabstandsumsetzungsgesetz Berlin erfasst. Durch diese gesetzlichen Regelungen ist die Relevanz eines Vergnügungsstätten-Bebauungsplans in der Praxis von eher untergeordneter Bedeutung.

Eine sachgerechte Anwendung setzt regelmäßig ein schlüssiges städtebauliches Konzept (Vergnügungsstättenkonzept) voraus. Anders als Absatz 2a, nimmt Absatz 2b ein städtebauliches Entwicklungskonzept jedoch nicht ausdrücklich in Bezug. Hierdurch kann eine standortspezifische Entscheidung getroffen werden (z. B. in der Nähe von größeren Schulstandorten), ohne dass es dafür eines übergreifenden Konzepts bedarf.

Im Bebauungsplan wird i. d. R. nur der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend regelt eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros). In diesem Fall handelt es sich um einen Textbebauungsplan (vgl. ➤ 02.01.03). Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.

Die Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB und § 9 Abs. 2b BauGB sind grundsätzlich nebeneinander für ein und dasselbe Gebiet (im Zusammenhang bebauter Ortsteil oder Teile davon) anwendbar.

02.01.07 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB

Der Störfallschutzbebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB ist im Regelverfahren aufzustellen. Ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren, wie bei Abs. 2a und 2b, kommt – alleine aus Gründen der Gefährlichkeit störfallrelevanter Anlagen – hier nicht in Betracht, was § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB klarstellen.

Sein Anwendungsbereich bezieht sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB (näheres vgl. ➤ 02.01.05) und Gebiete nach § 30 BauGB. Beide Gebiete müssen sich in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG befinden.

Die Festsetzung muss zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen erfolgen. Hierzu wird die Zulässigkeit von Nutzungen in der Nachbarschaft von Störfallanlagen gesteuert. Die Vorbereitung der Planungsentscheidung erfolgt regelmäßig im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der risikotechnischen Aspekte.

Im Bebauungsplan kann für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Das Steuerungsinstrumentarium geht über die in § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO geregelte Feinsteuerung hinaus und lässt weitere Differenzierungsmöglichkeiten hinsichtlich der nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu. Die Nutzungsintensität von Gebäuden kann bspw. über die Anzahl oder Dauer der Anwesenheit der zu schützenden Person geregelt werden.

02.01.08 Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB

Der Bebauungsplan zur Sicherung bzw. Schaffung bezahlbaren Wohnraums nach § 9 Abs. 2d BauGB (sektoraler Bebauungsplan) ist im Regelverfahren aufzustellen, es sei denn, die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 oder § 13a BauGB (vgl. ➤ 02.02) liegen vor.

Sein Anwendungsbereich bezieht sich, ebenso wie die der Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB, auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB. Außerdem gilt er gemäß § 246 Abs. 6 BauGB für Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 des BBauGB i. V. m. § 233 Abs. 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten. In Berlin ist der Baunutzungsplan von 1958/1960 (BNP) i. V. m. der BauO von 1958 ein solcher fortgeltender Plan. Die Anwendung im Bereich übergeleiteter Bebauungspläne ist aber nur möglich, soweit der übergeleitete Bebauungsplan ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist und dementsprechend § 34 BauGB mit einschlägig ist. Soweit die Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist, muss geprüft werden, ob diese im zu betrachtenden Untersuchungsraum funktionslos ist. Andernfalls ist für den Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans die Art der baulichen Nutzung aufzuheben, um die Anwendungsvoraussetzungen für Abs. 2d zu schaffen. Dies kann in einem gemeinsamen Verfahren erfolgen, wobei der Aufhebungsbeschluss zeitlich vor dem Festsetzungsbeschluss des sektoralen Bebauungsplans getroffen werden sollte.

Im Rahmen eines Konzepts zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB können räumliche Bereiche abgegrenzt werden, in denen die Aufstellung eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB erfolgen soll. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept ist jedoch keine formale Voraussetzung für einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB. Ebenso bedarf es keiner förmlichen Festlegung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Soweit kein konkretes Bauvorhaben Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB ist, empfiehlt sich gleichwohl die Aufstellung eines Innenentwicklungskonzepts nach § 176a BauGB zur Ermittlung der Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, wodurch die Erforderlichkeit des sektoralen Bebauungsplans unterstützend hergeleitet werden kann.

§ 9 Abs. 2d Satz 1 **Nr. 1** BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Im Regelfall dürfte die Zulässigkeit von Wohnen schon vorhanden sein, wodurch die Nr. 1 in der Praxis wohl wenig Bedeutung haben dürfte. Ihre Anwendung kommt insbesondere in Betracht, wenn Wohngebäude bislang nicht errichtet werden dürfen oder als Alternative zum „normalen" Bebauungsplan mit vollem Konfliktbewältigungsprogramm. Da die gesunden Wohnverhältnisse aber dennoch berücksichtigt werden müssen, dürften aufgrund der beschränkten Festsetzungsmöglichkeiten, z. B. zum Lärmschutz, Festsetzungen nach Nr. 1 in Gebieten, in denen bislang keine Wohngebäude zulässig sind, wohl ausscheiden.

Des Weiteren können nach § 9 Abs. 2d Satz 1 **Nr. 2** BauGB Flächen festgesetzt werden, auf denen die Errichtung von Gebäuden nur zulässig ist, wenn einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Hierdurch kann keine Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln begründet werden, ebenso wenig wie eine Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen kann bereits gegeben sein. Eine Kombination mit der zuvor genannten Möglichkeit (Nr. 1) ist insbesondere denkbar, soweit das Wohnen bspw. nach § 34 BauGB noch nicht zulässig ist.

Nach § 9 Abs. 2d Satz 1 **Nr. 3** BauGB können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich eine Vorhabenträgerin oder ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird. Nach § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der geförderte Wohnungsbau in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auf das Baugeschehen in Gebieten nach § 34 BauGB ausgeweitet. Nicht festgelegt ist mit der Festsetzung, zu welchem Zeitpunkt die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer die Verpflichtung eingeht. Denkbar sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags vor der Abwägung des Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung oder ggf. auch nur eine durch sie oder ihn abgegebene einseitige Willenserklärung. Letztlich wirkt die Festsetzung als Genehmigungsvoraussetzung für das zu beantragende Vorhaben, so dass die Bauherrin oder der Bauherr die Verpflichtung spätestens vor Erteilung einer Baugenehmigung abgeben muss.

Als Ergänzung der vorgenannten Festsetzungen können die in § 9 Abs. 2d Satz 2 BauGB abschließend aufgezählten Festsetzungen getroffen werden. Weitere Festsetzungen, die nicht in Abs. 2d aufgeführt sind, sind innerhalb des sektoralen Bebauungsplans nicht zulässig. Soweit durch die Planung Konflikte auftreten (z. B. Lärmprobleme), ist der sektorale Bebauungsplan nur anwendbar, wenn diese Konflikte im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden können. Hierfür sind genaue rechtliche Prognosen und Einschätzungen erforderlich. Ergibt sich hieraus, dass zur Bewältigung von auftretenden Konflikten Festsetzungen notwendig sind, die über

den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 2d BauGB hinausgehen, ist die Anwendung des sektoralen Bebauungsplans ausgeschlossen.

Die Festsetzungen können nicht nur für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern auch für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden (§ 9 Abs. 2d Satz 3 und 4 BauGB).

Insbesondere die Anwendung des § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB sollte nur anlassbezogen erfolgen. Nur bei Kenntnis der plangebenden Stelle über die konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers erscheint die Beurteilung der erforderlichen Angemessenheit der Festsetzung möglich. Wegen der erforderlichen Angemessenheit der Festsetzung wird im Regelfall eine Nutzungsmaßerhöhung nach § 9 Abs. 2d Satz 2 Nr. 1 BauGB notwendig sein. Ebenso sollte geprüft werden, ob die Festsetzung nur auf einen bestimmten Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt werden muss. Nur wenn die Angemessenheit durch die plangebende Stelle nachgewiesen werden kann, kann eine gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gewährleistet werden. Andernfalls ist mit Normenkontrollverfahren oder Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu rechnen.

Der Planungsgegenstand und damit das Abwägungsmaterial sind auf den in Abs. 2d definierten Zweck der Wohnraumversorgung beschränkt. Andere Planungsziele und damit einhergehende Konflikte können außer Betracht bleiben.

§ 9 Abs. 2d BauGB ist befristet. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss). Der Verordnungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (i. V. m. § 246 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 3 AGBauGB) ist bis zum Ablauf des 31.12.2026 zu fassen. Das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften sieht eine Verlängerung der Vorschrift nicht vor.

Die Geltungsdauer eines Bebauungsplans zur Wohnraumversorgung ist nicht befristet.

02.01.09 Planfeststellungsersetzender Bebauungsplan

Soweit in der Fachplanung durch Rechtsvorschrift ein Planfeststellungsverfahren für Verkehrsanlagen angeordnet ist, gelten hierfür die §§ 72 bis 78 VwVfG. Nach § 74 Abs. 1 VwVfG wird der Plan durch die Planfeststellungsbehörde festgestellt, wobei nach § 74 Abs. 6 VwVfG unter bestimmten Voraussetzungen an Stelle eines solchen Planfeststellungsbeschlusses auch eine Plangenehmigung erteilt werden kann. In ausdrücklich in der Gesetzgebung bestimmten Fällen kann ein Bebauungsplan eine fachgesetzlich geregelte Planfeststellung „ersetzen“. Beim planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan handelt es sich um einen speziellen Bebauungsplan-Typ, der im BauGB jedoch nicht ausdrücklich geregelt ist.

02.01.09.01 Ermächtigung aufgrund fachgesetzlicher Rechtsvorschrift

Die Ersetzung eines fachgesetzlich vorgeschriebenen Planfeststellungsverfahrens durch einen Bebauungsplan erfordert eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung. Bundesrechtlich zugelassen ist ein die Fachplanung ersetzender Bebauungsplan für folgende Anlagen:

Verkehrsanlage	**Rechtsgrundlage für die Notwendigkeit einer Planfeststellung**	**Ermächtigungsgrundlage für die Ersetzung der Planfeststellung**
Bundesfernstraßen i. S. d. § 1 Abs. 1 FStrG	§ 17 Abs. 1 FStrG	§ 17b Abs. 8 FStrG
Anlagen für **Straßenbahnen** i. S. d. § 4 Abs. 1 PBefG sowie **Hoch- und Untergrundbahnen, Schwebebahnen** und **ähnliche Bahnen besonderer Bauart** (ausgenommen Berg- und Seilbahnen) i. S. d. § 4 Abs. 2 PBefG	§ 28 Abs. 1 PBefG	§ 28 Abs. 3 PBefG
Anlagen für den **Obusverkehr** i. S. d. § 4 Abs. 3 PBefG	§ 41 Abs. 1 PBefG i. V. m. § 28 Abs. 1 PBefG	§ 41 Abs. 1 PBefG i. V. m. § 28 Abs. 3 PBefG

Abbildung 02-5: Ermächtigungsgrundlagen für die Ersetzung der Planfeststellung

Landesrechtlich ist ein die Fachplanung ersetzender Bebauungsplan auch für bestimmte Straßen zugelassen. So bedarf der Bau oder die Änderung von **Straßen I. Ordnung** i. S. d. § 20 BerlStrG nach § 22 Abs. 1 BerlStrG der Planfeststellung. Auch der Bau (und u. U. die Änderung) von **Straßen II. Ordnung** sowie von dem **übergeordneten Verkehr dienenden selbstständigen Geh- und Radwegen** oder **Radschnellverbindungen** bedarf demnach der Planfeststellung. Nach den Maßgaben von § 22 Abs. 2 und 3 BerlStrG kann auch für andere Straßen ein Planfeststellungsverfahren angeordnet werden. Ermächtigungsgrundlage für die Ersetzung einer Planfeststellung durch Bebauungspläne ist § 22 Abs. 6 BerlStrG. **Zwingende Voraussetzung ist hierbei jedoch, dass der Bebauungsplan im Einvernehmen mit der Planfeststellungsbehörde – also der für Verkehrswesen zuständigen Senatsverwaltung – festgesetzt wird.**

Planfeststellungen und Plangenehmigungen nach anderen Fachgesetzen können nicht durch einen Bebauungsplan ersetzt werden, da diese keine entsprechende Ermächtigung enthalten. Dies betrifft z. B. Planfeststellungen für den Bau oder die Änderung von Betriebsanlagen einer Eisenbahn nach § 18 Abs. 1 AEG oder einer Seilbahn nach § 6 Abs. 1 LSeilbG.

Die Gesetzgeber ermöglichen die Baurechtschaffung für planfeststellungsbedürftige Verkehrsanlagen sowohl durch die fachgesetzliche Planfeststellung als auch durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan, ohne einer Planform einen Vorrang einzuräumen. Welche Planform gewählt wird, ist im Rahmen des Planungsermessens zu entscheiden.

02.01.09.02 Planart und Verfahrenstyp

Ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan kann ausschließlich Festsetzungen für Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthalten und somit eine isolierte Verkehrsflächenplanung zum Inhalt haben. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann neben der planfeststellungsbedürftigen Verkehrsanlage aber auch weitere Flächen umfassen, für die aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. So kann es für eine integrierte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sein, unmittelbar an die planfeststellungsbedürftige Verkehrsanlage angrenzende Baugebiete in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Ein solcher, umfassender Bebauungsplan weist sowohl den Charakter eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans als auch den eines „gewöhnlichen“ Bebauungsplans auf.

Es ist denkbar, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eine planfeststellungsbedürftige Verkehrsanlage im Rahmen einer Ergänzungsfläche nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezieht. Eine isolierte Verkehrsflächenplanung kann allerdings nicht Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. ➤ 02.01.04) sein, da dieser ein Vorhaben i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB voraussetzt und die Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht unter den Vorhabenbegriff subsumiert werden kann.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB (vgl. ➤ 02.02.01) dürfte in aller Regel ausscheiden, da fachplanerische Festsetzungen erfahrungsgemäß die Grundzüge der Planung berühren. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (vgl. ➤ 02.02.02) vorliegen sind insbesondere die naturschutzrechtlichen Besonderheiten des Planverfahrens (vgl. ➤ 02.01.09.04) zu beachten. Üblicherweise dürfte das Regelverfahren geboten sein.

Ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan kann auch lediglich für einen Teil einer planfeststellungsbedürftigen Verkehrsanlage aufgestellt werden, wenn dieser Teil eine eigenständige Verkehrsfunktion hat. Ebenso ist es möglich, eine planfeststellungsbedürftige Verkehrsanlage zu einem Teil durch ein Planfeststellungsverfahren und zu einem anderen Teil durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan zu planen. Wenn die Trasse einer planfeststellungsbedürftigen Verkehrsanlage bereits über eine Planfeststellung bestimmt worden ist, kann ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen eine alternative Trasse für die Verkehrsanlage festsetzen.

02.01.09.03 Festsetzungsmöglichkeiten

Zur Sicherung der betreffenden Verkehrsanlagen darf in einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan nur von solchen Regelungen Gebrauch gemacht werden, die auch Inhalt eines Planfeststellungsbeschlusses sein könnten. Auf welche Inhalte sich eine Planfeststellung erstrecken

kann, regeln die jeweiligen Fachgesetze, teilweise i. V. m. entsprechenden Planfeststellungsrichtlinien der für Verkehr zuständigen Behörden. Bspw. ist für Bundesfernstraßen § 1 Abs. 4 FStrG i. V. m. den Planfeststellungsrichtlinien 2019 (PlafeR 19) einschlägig. Andererseits sind für einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan auch nur die in § 9 BauGB abschließend aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten eröffnet.

Insbesondere in Betracht kommen folgende Festsetzungen:

- **Verkehrsflächen** (vgl. ➤ 03.15.02.01) einschließlich des sogenannten „Straßenbegleitgrün“, **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (vgl. ➤ 03.15.02.02) wie z. B. „Raststätte“, „Tankstelle“, „Rastplatz“, „Parkplatz“, „Straßenmeisterei“, „Wartehalle“, „Depot“, „Stellwerk“ oder „Straßenbahntunnel“[32] sowie der **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (vgl. ➤ 03.15.02.03) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- **Flächen, Vorkehrungen und Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz** nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (vgl. ➤ 03.29).
- **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich bei Eingriffen in Natur und Landschaft** nach § 9 Abs. 1a BauGB (vgl. ➤ 03.32).
- **Festsetzungen zur Höhenlage** (vgl. ➤ 03.34) der Straßengradiente oder der Brückenbauwerke nach § 9 Abs. 2 BauGB sowie Böschungen und deren Neigungswinkel.
- **Festsetzungen von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (vgl. ➤ 03.20), von **Bindungen für Bepflanzungen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (vgl. ➤ 03.30) sowie von für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB (vgl. ➤ 03.31).

Nach § 9 Abs. 4 BauGB kommen grundsätzlich auch Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage (vgl. ➤ 03.35) in Betracht; das BerlStrG enthält jedoch keine entsprechende Regelung.

Da dem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan i. d. R. kein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nachfolgt, muss er mit den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB alle Regelungen enthalten, die für einen rechtmäßigen Vollzug erforderlich sind. Eine Verlagerung der Konfliktlösung auf die Zulassungsebene ist somit ausgeschlossen. Kann ein hinreichender Schutz der Nachbarschaft durch die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG und durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes nicht erreicht werden, kann es geboten sein, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um angrenzende Baugebiete zu erweitern und zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festzusetzen.

Sofern Regelungen getroffen werden müssen, die nicht nach § 9 BauGB festsetzbar sind, wird insoweit eine Ergänzung zum planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan notwendig. Nicht festsetzbar sind mangels Rechtsgrundlage bspw. Regelungen von Unterhaltungspflichten, Auflagen zur Unterhaltung oder kreuzungsrechtliche Regelungen (vgl. Nr. 7 Abs. 1 PlafeR 19). § 17b Abs. 8 FStrG, § 28 Abs. 3 PBefG und § 22 Abs. 6 BerlStrG ordnen übereinstimmend an, dass für derartige Regelungen eine ergänzende Planfeststellung durchzuführen ist. Diese ist auch durchzuführen, wenn von planfeststellungsersetzenden Festsetzungen abgewichen werden soll.

02.01.09.04 Besonderheiten des Planverfahrens

Der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan muss grundsätzlich den materiell-rechtlichen Anforderungen des BauGB entsprechen (vgl. ➤ 01); so gilt nach § 1 Abs. 4 BauGB bspw. eine strikte Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (vgl. ➤ 01.02.02). Das Verfahren für die Aufstellung eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans richtet sich ebenfalls grundsätzlich nach den maßgeblichen Vorschriften des BauGB (vgl. ➤ 02).

Aus dem Bebauungsplan muss hervorgehen, für welche Art von Verkehrsweg die Planfeststellung ersetzt wird. Da im Anwendungsbereich des BerlStrG eine entsprechende Festsetzung auf landesrechtlicher Grundlage nach § 9 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist und auch § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB regelmäßig nicht geeignet sein dürfte, eine konkrete Zweckbestimmung für die festgesetzte Verkehrsfläche festzusetzen, sollte der Titel des Bebauungsplans (vgl. ➤ 02.10.01) hinreichend eindeutig sein. Sofern die Planfeststellung für eine Straße ersetzt wird, sollte sich aus dem Titel des Bebauungsplans auch die Klasse der geplanten Straße ergeben.

Darüber hinaus sind zwingend die materiell-rechtlichen Anforderungen des jeweils geltenden Fachplanungsrechts zu beachten, sodass der die Fachplanung ersetzende Bebauungsplan gegenüber einem „gewöhnlichen“ Bebauungsplan einige Besonderheiten aufweist:

- Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind die Vorschriften über die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** unmittelbar anzuwenden. Anders als bei „gewöhnlichen“ Bebauungsplänen gilt nicht die BauGB-Regelung des § 1a BauGB, wonach bspw. kein Ausgleichserfordernis für bereits nach bisher geltendem Planungsrecht zulässige Eingriffe besteht oder die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Das in § 15 BNatSchG geregelte Prüf- und Folgenbeseitigungsprogramm ist in der vorgeschriebenen Reihenfolge abzuarbeiten.
- Gemäß § 34 Abs. 8 BNatSchG ist bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen eine **projektbezogene FFH-Verträglichkeitsprüfung** nach § 34 Abs. 1 bis 7 BNatSchG durchzuführen, während diese Norm bei „gewöhnlichen“ Bebauungsplänen nicht anzuwenden ist.
- Da es sich bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG um eine „Zulassungsentscheidung“ handelt, ist – sofern nach UVPG oder UVPG-Bln

eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht – neben der strategischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB auch eine **Projekt-UVP** erforderlich. Diese wird gemäß § 50 UVPG nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

- Die Vorschriften des **verkehrsbezogenen Immissionsschutzrechts** nach §§ 41 bis 43 BImSchG i. V. m. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV sind gleichermaßen für die Fachplanung wie auch für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne verbindlich.

02.01.09.05 Unterschiede zwischen Planfeststellung und planfeststellungsersetzendem Bebauungsplan

In der Verfahrensdurchführung unterscheiden sich Planfeststellung und planfeststellungsersetzender Bebauungsplan. Während bei der Planfeststellung die vorgeschriebene Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Regelfall zeitgleich stattfindet, werden in der Berliner Planungspraxis diese Verfahrensschritte üblicherweise nacheinander durchgeführt - vor allem bei komplexen Bebauungsplanverfahren. Während bei der Planfeststellung mit dem Beschluss durch die zuständige Behörde Baurecht besteht, schließt sich bei einem Bebauungsplan nach Auswertung der Beteiligungsschritte noch ein längeres Abwägungs- und Beschlussverfahren auf politischer Ebene an. Im Regelfall dürfte das Verfahren zur Aufstellung eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans mehr Zeit in Anspruch nehmen als ein Planfeststellungsverfahren.

Auch hinsichtlich der Rechtswirkungen weist der die Fachplanung ersetzende Bebauungsplan Besonderheiten auf. So folgt dem planfeststellungsersetzenden Teil i. d. R. kein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren nach. Anders als bei der Planfeststellung entfaltet der die Fachplanung ersetzende Bebauungsplan keine Konzentrationswirkung, sodass nach anderen Rechtsvorschriften erforderliche Genehmigungen (z. B. wasserrechtliche Genehmigungen) gesondert einzuholen sind. Das Verfahren zur Aufstellung eines planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans bewirkt auch nicht automatisch eine Veränderungssperre, sodass diese erforderlichenfalls gesondert nach §§ 14 ff. BauGB zu erlassen ist. Eine Enteignung ist beim Bebauungsplan allein auf Grundlage der städtebaulichen Enteignungsvorschriften der §§ 85 ff. BauGB möglich, wohingegen bei einer Planfeststellung das Berliner Enteignungsgesetz maßgeblich ist.

Auch was die einzulegenden Rechtsmittel und deren Fristen anbelangt, bestehen Unterschiede. So ergeht eine Planfeststellung nach dem Fachplanungsrecht als Verwaltungsakt, dessen Angreifbarkeit bei entsprechender Rechtsmittelbelehrung an vergleichsweise kurze Rechtsmittelfristen gebunden ist. Sind diese Fristen verstrichen, so wird der Planfeststellungsbeschluss den Betroffenen gegenüber unanfechtbar. Demgegenüber unterliegt der Bebauungsplan der Normenkontrolle. Für die Einlegung der Normenkontrolle gilt eine Antragsfrist von einem Jahr, wobei auch darüber hinaus die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans inzident im Rahmen von Klageverfahren überprüft werden kann. Im Falle eines Normenkontrollantrags gegen den Bebauungsplan wird

nicht nur die festgesetzte Verkehrsanlage, sondern der gesamte Bebauungsplan einer Rechtskontrolle unterzogen. Im Falle des Erfolgs der Normenkontrolle wird der Bebauungsplan u. U. in seiner Gesamtheit für unwirksam erklärt. Die Planfeststellung bietet daher regelmäßig mehr Rechtssicherheit über den Bestand der Planungsentscheidung.

Während ein Planfeststellungsbeschluss außer Kraft tritt, wenn nicht innerhalb einer bestimmten Frist mit der Durchführung des Plans begonnen worden ist, tritt der planfeststellungsersetzende Bebauungsplan nicht kraft Gesetzes durch Zeitablauf außer Kraft. Er muss in einem eigenen Verfahren aufgehoben werden (vgl. ➤ 02.10.06). Wenn die Verwirklichung der Verkehrsanlage allerdings auch nach einer Frist von ungefähr zehn Jahren ausgeschlossen erscheint und rechtliche oder tatsächliche Hindernisse entgegenstehen, kann es unter bestimmten Umständen an der Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB fehlen. Hieraus könnten sich wiederum Rechtsunsicherheiten hinsichtlich des weiteren Bestands der Planungsentscheidung ergeben.

Bei der Wahl, ob ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt oder ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sind also die Unterschiede der Planungsinstrumente, ihre Eignung zur konkreten Problembewältigung, ihr Regelungsumfang sowie die jeweiligen Rechtswirkungen zu berücksichtigen. Während eine Planfeststellung durch die Konzentration aller erforderlichen Verfahren und die Bündelung der sonst notwendigen Genehmigungen Vorteile bietet, erlaubt ein Bebauungsplan mit planfeststellungsersetzendem Teil die Einbettung der Fachplanung in einen größeren städtebaulichen Kontext, sodass die Folgewirkungen bei der Planaufstellung ggf. sachgerechter bewältigt werden können. Andererseits wird ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgrund der ihm nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden fachplanerischen Festsetzungsmöglichkeiten nur schwer eine hinreichend konkretisierte Planung der Verkehrsanlage sichern können.

02.01.09.06 Fallbeispiel aus der Berliner Praxis

In der Berliner Praxis gibt es nur wenige Fallbeispiele, in denen Bebauungspläne eine fachgesetzlich geregelte Planfeststellung „ersetzt“ haben. So übernimmt der aus zwei Blättern bestehende Bebauungsplan 1-63 (➤ Abbildung 02-6 und ➤ Abbildung 02-7) planfeststellungsersetzende Funktion für die Verbreiterung der Heidestraße zwischen Perleberger Straße und Minna-Cauer-Straße (Bundesstraße 96). Blatt 1 stellt die gesamte festgesetzte Verkehrsfläche dar, während Blatt 2 die konkreten planfeststellungsersetzenden Inhalte darlegt. Dieses Beispiel kann Vorbild für ähnlich gelagerte Planungsaufgaben und -situationen sein.



Abbildung 02-6: Bebauungsplan 1-63 – Blatt 1/2 vom 13.03.2013 (GVBl. S. 54)

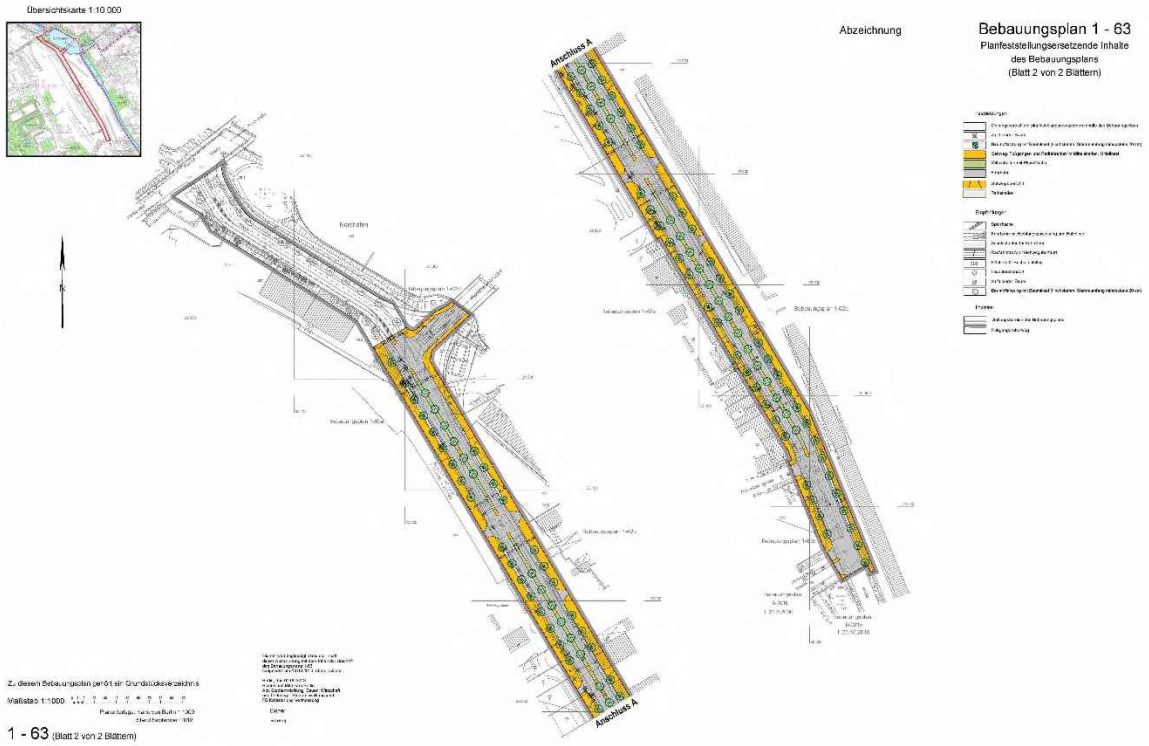


Abbildung 02-7: Bebauungsplan 1-63 – Blatt 2/2 vom 13.03.2013 (GVBl. S. 54)

02.01.09.07 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 20. Dezember 2012 – 4 C 6/11 – juris:

Die in einem isolierten Straßenbebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen können nur auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB enteignet werden, wenn enteignet werden soll, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Verkehrsflächen zu nutzen. Andere als städtebauliche Enteignungsvorschriften werden aufgrund der Sperrwirkung des § 85 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Enteignungsgrundlage verdrängt.

BVerwG, Urteil vom 18. März 2004 - 4 CN 4/03 - juris:

Ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan, der die Trasse einer Landesstraße festsetzt, ist grundsätzlich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, wenn die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren nach In-Kraft-Treten des Plans ausgeschlossen erscheint.

BVerwG, Beschluss vom 22. März 1999 - 4 BN 27/98 - juris:

Ein Bebauungsplan, der einen straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluß ersetzt, ist bei unterbliebener Umweltverträglichkeitsprüfung nach den gleichen Grundsätzen wie ein Planfeststellungsbeschluß auf seine materielle Wirksamkeit hin überprüfbar.

BVerwG, Beschluss vom 5. Januar 1999 - 4 BN 28/97 - juris:

Auch wenn ein die Planfeststellung ersetzender Bebauungsplan [...] aufgestellt wird, kommt zur Sicherung und Durchführung von [...] erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag in Betracht.

BVerwG, Beschluss vom 17. Mai 1995 - 4 NB 30/94 - juris:

Wenn der Gesetzgeber unter bestimmten Voraussetzungen die Wahl zwischen Bebauungsplan und Planfeststellung eröffnet, dann billigt er es auch, daß sich im Falle der Festsetzung des Vorhabens durch Bebauungsplan die inhaltlichen Anforderungen an den Plan nach den Regelungen des Baugesetzbuchs bestimmen. Von einer Integration des planerischen Instrumentariums des § 74 Abs. 2 Satz 2 VwVfG in die planfeststellungsersetzende Bauleitplanung hat er abgesehen.

BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 1992 - 4 NB 21/92 - juris:

Nicht Bundesrecht, soweit es [...] bundesrechtliche Vorgaben für den Inhalt eines Bebauungsplanes enthält, sondern Landesrecht bestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein Bebauungsplan die Qualität besitzt, eine straßenrechtliche Planfeststellung für eine Landesstraße zu ersetzen.

BVerwG, Beschluss vom 21. Juli 1989 - 4 NB 18/88 - juris:

Wird eine Verkehrsfläche durch Bebauungsplan festgesetzt, so gehört die Betroffenheit von Grundstücken durch den Verkehrslärm grundsätzlich auch dann zu den abwägungserheblichen Belangen, wenn die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verkehrslärm können keine verschiedenen Maßstäbe gelten je nachdem, ob die Verkehrsanlage ihre Grundlage in einem Planfeststellungsbeschluß oder in einem Bebauungsplan hat.

BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 1985 - 4 C 21/80 - juris:

Die Gemeinde darf unter bestimmten Voraussetzungen - nach Maßgabe des BBauG § 1 Abs 3 - ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Trasse einer Bundesfernstraße einleiten, die sie als Alternative zu einer im straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren in Aussicht genommenen oder festgestellten Trasse bevorzugt.

OVG Berlin, Urteil vom 14. Dezember 1982 - 2 A 10.81 - juris:

Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sich auf die Festsetzung der Verkehrsfläche für eine Bundesfernstraße beschränkt und somit erforderliche Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutze von Natur und Landschaft [...] im Randbereich der Trasse nicht getroffen werden können.

Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn die für den Betrieb einer Bundesfernstraße erforderlichen Entwässerungsanlagen und Lärmschutzanlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern nur vorgeschlagen werden.

VGH München, Urteil vom 28. Juni 2006 - 8 N 06.710 - juris:

Die im räumlichen Geltungsbereich eines isolierten Straßenbebauungsplans liegenden Bestandteile der Straßen [...] sind als öffentliche Verkehrsflächen [...] festzusetzen. Die Festsetzung eines (Sonder-)Baugebiets für die Straße [...] kommt insoweit nicht in Betracht.

VGH München, Urteil vom 27. September 2005 - 8 N 03.2750 - juris:

Eine isolierte Straßenplanung kann nicht Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sein.

Wird eine Straßenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB a.F. isoliert - insbesondere planfeststellungsersetzend - in einem Bebauungsplan festgesetzt, bleiben ihre wesentlichen materiell-rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen, die sich aus den Straßen- und Wegegesetzen [...] oder dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einschließlich Nebenrecht ergeben, unverändert. Denn beim Er-

setzen einer Planfeststellung [...] handelt die zuständige Stelle nur formell in der anderen Gestaltungsform des Bebauungsplans. Der Wechsel der Gestaltungsform darf indes die materiellen straßen- und wegerechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht in ihren Wesen verändern.

VGH München, Urteil vom 30. April 2003 - 8 N 01.3009 - juris:

Bei einer isolierten Straßenplanung durch Bebauungsplan, die eine Planfeststellung nach Landesstraßenrecht ersetzen soll, muss der Planungsträger auch die richtige Straßenklasse für die geplante Straße festsetzen.

Im Bebauungsplan für die isolierte Straßenplanung einer Landesstraße müssen auch die Höhenlage der Straße und der Brückenbauwerke sowie die Neigungswinkel der Böschungen festgesetzt werden.

OVG Münster, Urteil vom 28. August 1996 - 11a D 125/92.NE - juris:

Zu den Verkehrsflächen gehört auch das "Verkehrsgrün" ("Straßenbegleitgrün") auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

02.02 Verfahrenstypen

02.02.01 Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

In Ergänzung zum Regelverfahren (unter Einhaltung aller bundes- und landesgesetzlichen Vorgaben) für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sieht § 13 BauGB ein vereinfachtes Verfahren, insbesondere zur Änderung und in bestimmten Fällen auch zur Aufstellung von Bebauungsplänen, vor. Allerdings wurden durch den Gesetzgeber für den Anwendungsbereich in § 13 Abs. 1 BauGB enge Grenzen gesetzt, die sich sowohl aus planungsrechtlichen als auch umweltrechtlichen Anforderungen ergeben. Die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB geregelten Vereinfachungen ergeben sich insbesondere aus dem Entfall der Umweltprüfung und den Möglichkeiten einer einstufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bzw. der Betroffenenbeteiligung bei den förmlichen Beteiligungsschritten.

02.02.01.01 Anwendungsbereich

Der planungsrechtliche Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens ergibt sich gemäß § 13 Abs. 1 BauGB bei:

- Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- Aufstellung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird,

- Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB oder nach § 9 Abs. 2b BauGB enthalten.

Außerdem kommt das vereinfachte Verfahren entsprechend in Betracht bei der

- Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Entwicklungs- und Ergänzungsverordnungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB und § 18 AGBauGB,
- Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Außenbereichsverordnungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i. V. m. § 18 AGBauGB,
- Aufhebung eines VB-Plans gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB,
- Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über das vereinfachte Verfahren entsprechend gelten (vgl. ➤ 02.02.02).

Darüber hinaus müssen immer die umweltrechtlichen Verfahrensanforderungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtet werden (vgl. ➤ 02.02.01.02).

Auch wenn die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen, kann das Regelverfahren angewendet werden. Von Seiten einer Vorhabenträgerin oder eines Vorhabenträgers besteht kein Anspruch darauf, einen Bebauungsplan in einem bestimmten Verfahren aufzustellen.

Für die Planungspraxis wichtig ist, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens zum Zeitpunkt der letzten Beschlussfassung über die Abwägung vor Festsetzung vorliegen. Liegen diese zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vor, ändert sich dies aber im Laufe des Verfahrens, weil z. B. die Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans berührt sind, oder aufgrund einer Stellungnahme einer Umweltbehörde negative Auswirkungen auf ein FFH- oder Vogelschutzgebiet nicht ausgeschlossen werden können, muss auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung umgestellt werden.

02.02.01.01.01 Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen

Die wohl in der Praxis wichtigste Anwendung des vereinfachten Verfahrens liegt in der in § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB eröffneten Änderung oder Ergänzung eines bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dabei können grundsätzlich alle Festsetzungen geändert oder ergänzt werden, also auch solche auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB. Die Änderungen oder Ergänzungen können sich sowohl auf die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen beziehen. Bei einer Ergänzung handelt es sich um neue Planinhalte, welche zu den bereits Bestehenden hinzutreten.

02.02.01.01.01.01 Grundzüge der Planung beim Bebauungsplan

In den Grundzügen der Planung kommt die planerische Konzeption für den jeweiligen Bebauungsplan – also das tragende Gerüst der Planungsüberlegungen – zum Ausdruck. Der Begriff wird maßgeblich vom Planungswillen der plangebenden Stelle bestimmt. Bei der Prüfung, ob die Grundzüge der Planung berührt sind, kommt es darauf an, ob die Änderung oder Ergänzung das der Planung zugrundeliegende Leitbild verändert bzw. der planerische Gedanke erhalten bleibt. Ob die Grundzüge der Planung berührt sind, lässt sich nicht generell abstrakt bestimmen, sondern beurteilt sich immer nach den konkreten Umständen des Einzelfalls. Notwendig ist dabei aber die Betrachtung des gesamten Plans und nicht nur einzelner Grundstücke, auf die sich ggf. eine Änderung oder Ergänzung bezieht.

Beispiele für geringfügige Änderungen sind untergeordnete Erweiterungen bei der überbaubaren Grundstücksfläche oder Einschränkungen im Hinblick auf die Nutzungsart. Bei einer Änderung des Baugebietstyps hat das BVerwG zwar im Falle der Änderung eines räumlichen Teilbereichs eines reinen Wohngebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet entschieden, dass bei einer Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht von vornherein die Grundzüge der Planung berührt sind (BVerwG, Urteil vom 4. August 2009, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). I. d. R. dürfte dies jedoch der Fall sein, wenn ein Wechsel des Gebietstyps intendiert wird und es sich nicht um artverwandte Baugebietstypen handelt (wie in dem Fall des reinen und des allgemeinen Wohngebiets), bzw. ein Baugebiet in Gänze umgeplant wird. Als Grundsatz gilt: Je tiefer die Planänderung oder Ergänzung in das Abwägungsgeflecht eingreift, z. B. weil mit anderen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, sich andere Anforderungen an die Erschließung oder sich im Hinblick auf die Anzahl der Einwohnenden Notwendigkeiten für soziale Infrastrukturen ergeben, umso eher dürften die Grundzüge der Planung berührt sein.

02.02.01.01.01.02 Entscheidungsauswahl

Rechtsprechung bei Änderungen oder Ergänzungen im vereinfachten Verfahren, bei denen die Grundzüge nicht berührt waren:

BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 - 4 CN 4.08 - juris:

Die Änderung eines Bebauungsplans von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet berührt nicht stets die Grundzüge der Planung.

BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16/07 - juris:

Änderungen der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO berühren nicht stets die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB. Entscheidend sind die Umstände des jeweiligen Einzelfalls.

BVerwG, Beschluss vom 15. März 2000 – 4 B 18/00 - juris:

Ob und gegebenenfalls wann eine teilweise Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart die Grundzüge der Planung i. S. des § 13 BauGB berührt, läßt sich nicht allgemeingültig formulieren. Es mag zwar sein, daß in der Regel bei einer Änderung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt werden (so Brügelmann/Gierke, BauGB <1998>, § 13 Rn. 48, m. w. N.). Ohne Bedenken kann jedoch eine Ausnahme von dieser Regel angenommen werden, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Änderung der Nutzungsart lediglich darin besteht, daß statt eines reinen Wohngebiets ein allgemeines Wohngebiet, in dem sogar Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen sind, festgesetzt wird, und wenn sich die Änderung auf vier Parzellen, die am Rande eines 132 Parzellen umfassenden Plangebiets liegen, beschränkt. Denn diese qualitativ und quantitativ geringfügigen Änderungen stellen die Ausweisung eines größeren dem Wohnen dienenden Gebiets (§ 3 Abs. 1 BauNVO) durch den Bebauungsplan nicht in Frage; es handelt sich hier lediglich um eine kleine Randkorrektur, die das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt.

BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1999 - 4 CN 7/98 – juris:

Festsetzung eines Lärmschutzwalls anstelle einer Lärmschutzwand.

Rechtsprechung bei Änderungen oder Ergänzungen im vereinfachten Verfahren, bei denen die Grundzüge berührt waren:

OVG Münster, Urteil vom 27. Januar 2016 - 7 D 130/14.NE - juris:

Einschränkung der Überbaubarkeit eines erheblichen Teils der überplanten Fläche durch Festsetzung einer Grünfläche.

OVG Saarlouis, Urteil vom 22. Oktober 1976 – 2 R 29/76 - juris:

Verkleinerung eines Baugebiets um die Hälfte.

VGH München, Urteil vom 8. April 1975 – 129 II 74 - juris:

Änderung des räumlichen Geltungsbereichs von 15 auf 3 ha.

02.02.01.01.02 Aufstellung von Bebauungsplänen in Gebieten nach § 34 BauGB

Neben der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist auch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Gebieten nach § 34 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich, wenn durch den Bebauungsplan der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Die hierunter fallenden Bebauungspläne dienen überwiegend der städtebaulichen Bestandssicherung im Innenbereich oder haben eine einschränkende bzw. ordnende Funktion, zielen hingegen nicht auf die Schaffung von zusätzlichem Baurecht ab (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. Dezember 2008, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Ein solcher Bebauungsplan ist zwar nicht auf be-

stimmte Inhalte beschränkt, es muss jedoch darauf geachtet werden, dass sich durch die erforderlichen Festsetzungen der Zulässigkeitsmaßstab der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich ändert.

Bei der Ermittlung des vorhandenen Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 Abs. 1 BauGB sind die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse in der näheren Umgebung maßgebend. Diese reicht so weit, wie die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter eines Baugrundstücks prägt oder beeinflusst und sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirken kann (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 1974, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sind auch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen zu betrachten.

Unproblematisch sind in der Praxis die Fälle, in denen bereits ein faktisches Baugebiet vorhanden ist und dies durch eine Bestandsüberplanung im vereinfachten Verfahren förmlich festgesetzt wird. Ein häufiger Anwendungsfall im Land Berlin ist z. B. die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Sicherung der Wohnnutzung in einem Gebiet, in dem es durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen (Restaurants, Büros) sowie freien Berufen zu einer Verdrängung der Wohnnutzung und damit auch der Veränderung des Gebietscharakters kommt.

02.02.01.01.03 Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder 2b BauGB

Ein weiterer Anwendungsfall für das vereinfachte Verfahren ist die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Diese einfachen Bebauungspläne können nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile aufgestellt werden.

Näheres zu diesen Bebauungsplantypen vgl. ➤ 02.01.05 und ➤ 02.01.06.

02.02.01.01.04 Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde in § 9 Abs. 2d BauGB ein neuer Bebauungsplantyp mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum eingeführt (vgl. ➤ 02.01.08). Bezüglich des Aufstellungsverfahrens werden im BauGB keine besonderen Vorgaben gemacht. Da die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB auf den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 des BBauGB i. V. m. § 233 Abs. 3 BauGB als Bebauungspläne fortgelten, beschränkt ist, ergibt sich eine Überschneidung im Hinblick auf die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei bestandssichernden Bebauungsplänen. Allerdings muss im Hinblick auf die Zielsetzung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2d BauGB – der Schaffung von Wohnraum – sorgfältig geprüft werden, ob sich bei Anwendung des § 13 Abs. 1 Alt. 2 BauGB nicht eine wesentliche Änderung der Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Dies betrifft insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, wenn dieses durch den Bebauungsplan nach § 9

Abs. 2d BauGB erhöht werden soll. Im Zweifelsfall sollte daher die Anwendung des beschleunigten Verfahrens geprüft oder das Regelverfahren mit Umweltprüfung angewendet werden.

02.02.01.02 Umweltrechtliche Verfahrensanforderungen

Liegen die o. g. planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren vor, müssen zusätzlich die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB geprüft werden. Danach darf das vereinfachte Verfahren nur angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter 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 BImSchG zu beachten sind.

Das vereinfachte Verfahren ist nach **§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan der Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben gesetzt wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder nach Landesrecht (siehe UVPG-Bln) unterliegen. Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass keine Planungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, die im Hinblick auf die Plan-UP-Richtlinie und die Projekt-UVP-Richtlinie europarechtlich bedeutsame erhebliche Umweltauswirkungen auslösen können. Bei einer Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans nach § 13 Abs. 1 Alt. 1 BauGB kommt es darauf an, ob durch diese die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder erweitert wird. Vorhaben, die keiner obligatorischen UVP-Pflicht unterliegen, können nach Bundesrecht auch UVP-pflichtig sein, wenn für sie eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung vorgesehen ist. Allein das Vorliegen einer Vorprüfungspflicht schließt die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens allerdings noch nicht aus. Besteht eine Vorprüfungspflicht nach § 3c UVPG, ist diese unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Bei der Vorprüfung ist eine niedrige Schwelle für die UVP-Pflicht anzusetzen, die nicht erst mit der Überschreitung von Grenz- oder Orientierungswerten erreicht ist, sondern nach der Rechtsprechung bereits bei der Abwägungserheblichkeit beginnt (vgl. OVG Münster, Urteil vom 19. November 2015, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Soweit die Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann und somit eine UVP-Pflicht besteht, ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen. Soweit die Vorprüfung im Ergebnis fehlerhaft ist und auf dieser Grundlage das vereinfachte Verfahren (unzulässigerweise) durchgeführt wird, kommt es aufgrund des vollständigen Fehlens des Umweltberichts zu einem beachtlichen Verfahrensfehler, der auf die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans regelmäßig durchschlägt.

Soweit bei einem Angebotsbebauungsplan aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums auch ein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden kann, ist das vereinfachte Verfahren anwendbar, soweit die Planung nicht konkret auf die Vorbereitung eines solchen Vorhabens ausgerichtet ist.

Das vereinfachte Verfahren ist nach **§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** ausgeschlossen, falls Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. BNatSchG bestehen. Bereits die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung schließt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens aus. I. d. R. dürften bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überplanung dieser Gebiete im vereinfachten Verfahren nicht vorliegen. Zu beachten sind aber auch mögliche mittelbare Auswirkungen, bei denen eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden kann.

Das vereinfachte Verfahren entfällt außerdem nach **§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB** für Pläne, die im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen liegen. Aufgrund dessen ist die Aufstellung eines sogenannten „Störfallschutz-Bebauungsplans“ nach § 9 Abs. 2c BauGB (vgl. ➤ 02.01.07) im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen.

02.02.01.03 Zusätzliche Hinweise

Bezogen auf das materielle Recht enthält § 13 BauGB keine Erleichterungen. Insofern sind die Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der privaten und öffentlichen Belange sowie die Anforderungen an die Abwägung vollständig zu beachten. Dies gilt insbesondere auch für die Umweltbelange nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB, die aufgrund des Entfalls der Umweltprüfung nicht im Umweltbericht aufbereitet werden.

Soweit die Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann, ist auch im vereinfachten Verfahren die städtebauliche Eingriffsregelung zu beachten. Hiervon wird durch § 13 Abs. 3 BauGB nicht befreit.

Auch im vereinfachten Verfahren gelten die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB an die Entwicklung aus dem FNP. Eine Möglichkeit zur Berichtigung des FNP, wie im beschleunigten Verfahren, besteht allerdings nicht.

02.02.01.04 Verfahren

Ist der Anwendungsbereich eröffnet, ergeben sich über § 13 Abs. 2 und 3 BauGB bestimmte, vom Regelverfahren der Bauleitplanung abweichende Möglichkeiten. Diese gelten auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Vorschriften des AGBauGB für das Regelverfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gelten entsprechend für das vereinfachte Verfahren.

Eine Besonderheit des vereinfachten Verfahrens liegt in der Möglichkeit von der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB abzusehen. Dies begründet sich daraus, dass durch den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren keine umfangreichen Auswirkungen zu erwarten sind und der Kreis der Betroffenen deutlich beschränkt ist. Alternativ kann auch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist so durchführen, dass wahlweise entweder die betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist erhält oder die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Als betroffene Öffentlichkeit ist der Personenkreis zu verstehen, der von den Auswirkungen der Planung berührt ist. Hierzu gehören sowohl natürliche als auch juristische Personen (Mietende, Pachtende, Nachbarn, dinglich Berechtigte), deren abwägungserhebliche und schutzwürdige Belange von der beabsichtigten Aufstellung, Änderung oder Ergänzung berührt werden. Abwägungsrelevante Stellungnahmen von Dritten sind zu berücksichtigen. Als angemessene Frist gilt in jedem Fall die Monatsfrist, entsprechend der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Bei einer zeitlichen Einschränkung muss sichergestellt werden, dass sich die betroffene Öffentlichkeit innerhalb der gesetzten Frist über die Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs informieren und dazu Stellung nehmen kann. In der Praxis erfolgt dabei i. d. R. eine Beschränkung auf einen Zeitraum von 2 Wochen, was bei einfach gelagerten Fällen angemessen ist (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 28. November 2012, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen TöB ist so durchführen, dass entweder die berührten Behörden und sonstigen TöB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist erhalten oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. Als angemessen gilt auch hier bei einfach gelagerten Fällen ein Zeitraum von 2 Wochen.

Nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Dies muss bei der Information der betroffenen Öffentlichkeit geschehen, weil diese grundsätzlich davon ausgehen darf, dass eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Allerdings ist ein Fehlen eines solchen Hinweises unbeachtlich nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

02.02.01.05 Freistellung von der Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 BauGB

Mit Blick auf den Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens insbesondere bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, soll durch das Kriterium „Grundzüge der Planung nicht berührt“ sichergestellt werden, dass Bauleitpläne, welche das vereinfachte Verfahren nutzen, keine erheblichen Umweltauswirkungen haben können. Den gleichen Zweck verfolgen die Regelungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB (vgl. ➤ 02.02.01.02). Infolgedessen sind die Vorschriften über die Durchführung einer Umweltprüfung in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie das Monitoring gemäß § 4c BauGB nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

02.02.01.06 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 - 4 CN 4.08 - juris:

Die interne Unbeachtlichkeitsklausel des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewandt hat, weil sie verkannt hat, dass die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt, und infolge dessen auch die Vorschriften über die Begründung der Bauleitpläne verletzt worden sind; das gilt nur, wenn die Durchführung einer Umweltprüfung nicht gemeinschaftsrechtlich geboten war.

BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 1974 – IV C 77/73 - juris:

Bei der Bestimmung der nach BBauG § 34 maßgebenden "vorhandenen Bebauung" kommt es für das Ausscheiden von "Fremdkörpern" im Sinne des Urteils vom 1969-06-13, IV C 81.68, Buchholz 406.11, § 34 BBauG Nr. 22, nicht darauf an, was von der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, sondern allein darauf, was in dem maßgebenden Bereich mit prägender Wirkung tatsächlich vorhanden ist.

OVG Münster, Urteil vom 19. November 2015 – 2 D 57/14.NE - juris:

Aus dem vorbereitenden Charakter der Vorprüfung folgt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen i. S. d. § 3c Satz 1 UVPG und damit die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung - regelmäßig - anzunehmen sind, wenn die zu erwartenden Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind.

Es sind auch solche Umweltauswirkungen abwägungsrelevant, die unterhalb der bestehenden Grenzwerte liegen, soweit nach der Vorprüfung ein Einfluss auf das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens nicht ausgeschlossen werden kann. Das liegt umso näher, je näher die zu erwartenden Umweltauswirkungen an diese Grenzwerte heranreichen.

VGH Mannheim, Urteil vom 28. November 2012 – 3 S 2313/10 - juris:

Eine Fristverkürzung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB ist auch im beschleunigten Verfahren nur dann angemessen, wenn sich ein interessierter Bürger innerhalb der gewählten Frist über die Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und den Inhalt der ausgelegten Unterlagen informieren und anschließend substantiiert dazu Stellung nehmen kann. Das ist unter Würdigung aller Umstände des konkreten Einzelfalls, insbesondere des Umfangs und der Komplexität der Änderungen und Ergänzungen und ihrer Bedeutung für die Planungskonzeption insgesamt, festzustellen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. Dezember 2008 - 2 A 7.08 - juris:

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB durfte auch nicht nach § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB abgesehen werden, weil die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht vorgelegen haben. Es handelt sich nicht nur um eine die Grundzüge der Planung nicht berührende Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans. Der Bebauungsplan enthält auch nicht lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Ebenso wenig ist schließlich auch die weitere Alternative einschlägig, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (vgl. hierzu Urteil des Senats vom 30. April 2008 – OVG 2 A 13.07). Zwar dürfte es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handeln. Der angegriffene vorhabenbezogene Bebauungsplan dient jedoch schon wegen der durch ihn ermöglichten Änderung der Nutzung des Grundstücks der Beigeladenen von einem landwirtschaftlichen Betrieb (Milchviehanlage) zu einem sonstigen Gewerbebetrieb (Produktionsbetrieb für Fertigdächer) nicht nur der Bestandssicherung, sondern zumindest partiell auch der Schaffung von zusätzlichem Baurecht (vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, § 13 Rn. 1 und 2a). Die Verletzung der Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht ist auch nicht nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Hs. 3 BauGB unbeachtlich, da die Begründung hierzu nicht nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist.

02.02.02 Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Intention der Regelung ist es, durch eine Stärkung der Innenentwicklung die Flächeninanspruchnahme für bauliche

Nutzungen zu verringern und damit den Außenbereich vor einer weiteren Bebauung zu schützen. Das beschleunigte Verfahren dient damit dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorgegebenen Ziel, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll sowie der Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Um einen Anreiz für die Innenentwicklung zu geben, enthält das beschleunigte Verfahren verschiedene Erleichterungen. So kann, wie auch im vereinfachten Verfahren, auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte vollständig verzichtet werden und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB auf die Betroffenen beschränkt werden (vgl. ➤ 02.02.01.04). Ebenso entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus wird die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung (vgl. ➤ 01.03.03) eingeschränkt und die Möglichkeit zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung eröffnet.

Anders als beim vereinfachten Verfahren ist der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens mit Ausnahme der Grundvoraussetzung, hiermit Innenentwicklung zu betreiben, nicht beschränkt. Dementsprechend ist die Bedeutung dieses Bebauungsplans für die Planungspraxis sehr hoch. Auch in Kombination mit einem VB-Plan können die Verfahrenserleichterungen genutzt werden, um das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen.

02.02.02.01 Anwendungsbereich

Im Hinblick auf den Anwendungsbereich ist zunächst der planerische Begriff der Innenentwicklung zu bestimmen. Des Weiteren sind bestimmte Schwellenwerte für die überbaubare Grundstücksfläche sowie umweltrechtliche Anforderungen zu beachten. Wie auch beim vereinfachten Verfahren ist maßgeblich, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die abschließende Abwägung vor Festsetzung vorliegen.

Neben der Aufstellung ist nach § 13a Abs. 4 BauGB geregelt, dass die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen gelten.

Eine Verpflichtung, ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, besteht nicht. Eine Vorhabenträgerin oder ein Vorhabenträger oder eine Eigentümerin oder ein Eigentümer kann keinen Anspruch geltend machen, dass ein ggf. kostengünstigeres beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird. Es bleibt im Ermessen der plangebenden Stelle, auch bei Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens das Regelverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen, z. B. wenn im konkreten Einzelfall ein für erforderlich gehaltener hoher städtebaulicher und naturschutzfachlicher Qualitätsstandard durch festgesetzte Grün- und Freiflächen erreicht werden soll.

02.02.02.01.01 Begriff der Innenentwicklung

Unter einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beispielhaft die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung genannt, wobei das letztgenannte Tatbestandsmerkmal einen gesetzlichen Auffangtatbestand bildet. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. Oktober 2010, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Mit der **Wiedernutzbarmachung** von Flächen ist die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung gemeint. Beispiele hierfür sind Industrie- oder Gewerbebrachen oder militärische Liegenschaften. Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen einen Fall der Innenentwicklung darstellt, muss die überplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Die Dauer der Nichtnutzung ist dabei unerheblich. **Nachverdichtung** ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet. Als „**andere Maßnahmen der Innenentwicklung**“ kommen z. B. die Umnutzung eines Gebiets, die Steuerung des Nutzungsgefüges im Siedlungsbestand, aber auch der Rückbau in Innenstadtbereichen im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen (vgl. § 171a Abs. 3 BauGB) sowie Maßnahmen der Stadterneuerung in Betracht. Die „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ müssen vergleichbar sein mit der „Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung“ und nach Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche dienen (BVerwG, Urteil vom 29. Juni 2021, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Gemeinsames Merkmal der vom Gesetzgeber beispielhaft vorgegebenen Tatbestandsmerkmale ist eine **bauliche Nutzung** im weitesten Sinne. Dazu gehört auch z. B. ein öffentlicher Spielplatz als Infrastrukturmaßnahme in direktem Zusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung. Eigenständige Planungen von Grün- oder Freiflächen als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind hingegen nicht möglich.

Keine Bebauungspläne der Innenentwicklung sind insbesondere solche, die

- Außenbereichsflächen einbeziehen, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen (BVerwG, Urteil vom 4. November 2015, siehe ➤ Entscheidungsauswahl);
- nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs die Innenentwicklung positiv beeinflussen und dieser Entwicklung lediglich dienen, wie etwa eine Entlastungsstraße im Außenbereich;
- allein den baulichen Bestand sichern (VGH München, Urteil vom 18. Oktober 2016, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Auf die Lage in einem Gebiet nach den §§ 30, 34 oder 35 BauGB kommt es zunächst nicht an, wenngleich die Anwendung überwiegend in Bereichen nach § 34 BauGB und überplanten Gebie-

ten nach § 30 BauGB erfolgt. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Planung innerhalb der gewachsenen städtebaulichen Strukturen – also innerhalb des Siedlungsbereichs stattfindet. Ob eine Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt nach der Rechtsprechung des BVerwG die Verkehrsauffassung (BVerwG, Urteil vom 27. August 2020, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Sogenannte „Außenbereichsinseln im Innenbereich", also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, können mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung überplant werden. Hierbei dürfte es sich um einen der Hauptanwendungsfälle handeln, den der Gesetzgeber im Blick hatte, so dass bspw. die Überplanung brachgefallener Eisenbahnflächen im Siedlungsbereich bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter erleichterten Bedingungen möglich ist. Dabei sollten die Flächen auf allen Seiten von Bebauung umgeben und damit eindeutig dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Im Zweifelsfall sollte das Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden, insbesondere wenn eine Inanspruchnahme bislang unversiegelter Freiflächen erfolgt.

02.02.02.01.02 Größenbegrenzung (Schwellenwertkonzeption)

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist davon abhängig, dass eine bestimmte zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und des § 21a Abs. 3 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Wird im Bebauungsplan keine Grundflächenzahl oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist für die Prüfung der Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die voraussichtlich bei Umsetzung des Bebauungsplans versiegelt wird (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Hierzu gehören z. B. auch Verkehrsflächen. Bei den baulichen Anlagen erfolgt keine Differenzierung in Haupt- oder Nebenanlagen, da es allein auf die voraussichtlich versiegelte Fläche ankommt. Damit keine aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung oder aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans (auch des Baunutzungsplans) zulässigen oder im Plangebiet bereits vorhandenen Grundflächen außer Betracht bleiben, ist außerdem die insgesamt und nicht nur die neu versiegelte Fläche maßgeblich.

In § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird der **1. Schwellenwert mit weniger als 20.000 m²** festgelegt. Soweit die zulässige Grundfläche des aufzustellenden Bebauungsplans diesen Schwellenwert einhält, kann – unter der Voraussetzung, dass die weiteren Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind – das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Ausgleich eines Eingriffs in Natur und Landschaft durchgeführt werden.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegte **2. Schwellenwert von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²** zulässiger Grundfläche bzw. voraussichtlich versiegelter Fläche führt dazu, dass ein Bebauungsplan, der eine innerhalb dieser Spanne liegende Fläche vorsieht, einer Vorprüfung zu unterziehen ist. Die Vorprüfung hat dabei eine verfahrenslenkende Funktion und führt zur Anwendung oder dem Ausschluss des beschleunigten Verfahrens. Dabei wird im Rahmen einer überschlägigen Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB ermittelt, ob in der Folge der

Umsetzung des Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden können, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Für die Annahme des Eintritts erheblicher Umweltauswirkungen genügt es, wenn diese im Rahmen einer Prognose aufgrund konkreter Anhaltspunkte möglich sind. Alleine das Vorliegen abwägungserheblicher Auswirkungen führt allerdings noch nicht dazu, dass diese auch die Erheblichkeitsschwelle erreichen. Die Hinweise hierfür verdichten sich jedoch, wenn eine Annäherung an umweltbezogene Schwellen-, Richt- oder Orientierungswerte erfolgt, ohne dass diese überschritten sein müssen. Aufgrund ihres Charakters als überschlägige Prüfung können und brauchen nur solche Mittel zur Sachverhaltserforschung eingesetzt werden, die wenig Zeitaufwand erfordern. Regelmäßig sollte eine Einschätzung anhand vorliegender Daten (z. B. aus dem Umweltatlas Berlin) und nach Aktenlage, ggf. auch durch eine Ortsbesichtigung, möglich sein. Soweit für die Einschätzung weitere Untersuchungen notwendig sind, weist dies eher auf das Erfordernis einer Umweltprüfung hin. Ergibt die „überschlägige“ Vorprüfung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die abwägungserheblich sind, scheidet das beschleunigte Verfahren aus. Ist nicht mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, kann das beschleunigte Verfahren – unter Berücksichtigung der anderen Voraussetzungen – angewendet werden. Allerdings kommt in diesem Fall die städtebauliche Eingriffsregelung vollständig zur Anwendung.

Soweit die Vorprüfung fehlerhaft war, aber das Ergebnis nachvollziehbar ist, handelt es sich nach § 214 Abs. 2a Nr. 3 BauGB um einen unbeachtlichen Fehler ohne Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

02.02.02.01.03 Kumulationsregelung

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen (z. B. ein Wohnungsbauprojekt), räumlichen („nebeneinander angrenzend“) und zeitlichen („parallel“) Zusammenhang aufgestellt werden, insgesamt zu betrachten. Für diese Kumulationsregelung sind allerdings nur Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu betrachten. Eine Kumulation zwischen einem im Regelverfahren mit Umweltprüfung und einem im beschleunigten Verfahren aufzustellenden Bebauungsplan erfolgt nicht.

Die Kriterien für eine Kumulation (räumlich, sachlich, zeitlich) müssen jeweils für sich bestimmt werden und insgesamt vorliegen. Der räumliche Zusammenhang entsteht bspw. nicht durch die bloße Festlegung von Entwicklungsbereichen oder Sanierungsgebieten. Als Anknüpfungspunkt für das Vorliegen dieser Tatbestandsmerkmale kann hilfsweise auch auf die Regelung in § 10 UVPG zurückgegriffen werden. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang dürfte dann gegeben sein, wenn bspw. ein Wohnungsbauprojekt einer Vorhabenträgerin oder eines Vorhabenträgers an einem Standort einheitlich umgesetzt werden soll und lediglich aufgrund der Größe des Plangebiets eine Aufteilung in 2 oder mehr Bebauungspläne erfolgt.

Bei der Berechnung des Schwellenwertes im Rahmen der Kumulationsregelung ist auf die insgesamt und nicht nur auf die „voraussichtlich“ neuen versiegelten Flächen abzustellen. Dadurch ergibt sich zwar eine Einschränkung des Anwendungsbereichs des § 13a BauGB. Diese ist aber gerechtfertigt, weil es vor dem Hintergrund eines anzustrebenden qualitätsvollen Freiraumschutzes nicht begründbar wäre, wenn die Fälle nach § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB bezogen auf die Schwellenwerte eine „günstigere“ Anrechnungsregel erhielten als die des „Grundtatbestandes“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB. Zudem wäre nicht nachvollziehbar, wenn die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB, die z. B. eine reine Straßenplanung der plangebenden Stelle ermöglichen, „günstiger“ gestellt würden als die Planungen aufgrund des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, die sich zumindest auch (wenn nicht vornehmlich) an die privaten Investorinnen und Investoren richten.

Eine entsprechende Kumulationsregel enthält § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht. Allerdings ist hier über Ziffer 2.2 der Anlage 2 zum BauGB der kumulative Charakter der Auswirkungen zu berücksichtigen.

02.02.02.01.04 Umweltrechtliche Anforderungen

Wie auch im vereinfachten Verfahren werden für das beschleunigte Verfahren bestimmte umweltrechtliche Anforderungen formuliert, die ggf. eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausschließen (vgl. auch unter ➤ 02.02.01.02).

Da Bebauungspläne der Innenentwicklung einen deutlich weiteren Anwendungsbereich haben als Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren stellt sich bei diesen die Frage der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens in der Planungspraxis häufiger. Dies ist z. B. der Fall bei Planung eines Kerngebiets in einem innerstädtischen Bereich, auf dessen Grundlage u. a. großflächige Einzelhandelsvorhaben oder Hotelkomplexe genehmigt werden können. Soweit der Bebauungsplan der Innenentwicklung diese Vorhaben nicht konkret regelt/festsetzt, sondern lediglich abstrakt die Möglichkeit besteht, dass solche Vorhaben realisiert werden können (Angebotsbebauungsplan), ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich. Liegt ein konkretes Vorhaben dem städtebaulichen Konzept zugrunde, auf dem der Bebauungsplan basiert (insbesondere bei einem VB-Plan oder einem projektbezogenen Bebauungsplan), ist zu prüfen, ob sich eine Vorprüfungspflicht nach der Anlage 1 zum UVPG ergibt. Diese nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ggf. erforderliche Prüfung, ob mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet wird, kann mit der Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (zulässige Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m^2) verbunden werden. Da in beiden Fällen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von dem Ergebnis der Vorprüfungen abhängt, sollten diese frühzeitig vor dem Aufstellungsbeschluss oder förmlichen Beteiligungsschritten durchgeführt werden.

02.02.02.01.05 Weitere Hinweise

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Abwägung dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur

Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diese Vorschrift betont nochmals die Bedeutung der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs. Besondere Anforderungen an die Begründung bzw. die Abwägung ergeben sich hieraus jedoch nicht.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Der Gesetzgeber hat auch durch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB keinen abstrakten Vorrang der Belange der Innenentwicklung formuliert. Ergebnis dieses Abwägungsprozesses kann also weiterhin ein Erfordernis zur Festsetzung von „Grünfestsetzungen“ **aus städtebaulichen Gründen** sein. Im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB können diese Regelungen auch **aus naturschutzrechtlichen Gründen** getroffen werden, weil die 2. Fallgruppe (von 20.000 m^2 bis unter 70.000 m^2) nicht von dem Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung befreit ist. Für die 2. Fallgruppe ist damit die Eingriffsregelung in vollem Umfang zu beachten. Zur 1. Fallgruppe siehe ➤ 02.02.02.02.01.

02.02.02.02 Merkmale des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern kann bezogen auf die frühzeitigen Beteiligungen und die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange auf ➤ 02.02.01.04 und in Bezug auf den Entfall der Umweltprüfung auf ➤ 02.02.01.05 verwiesen werden.

Die Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, die einer Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BauGB (zulässige Grundfläche von 20.000 m^2 bis unter 70.000 m^2) unterzogen wurden, ist das Ergebnis der Vorprüfung darzulegen, womit der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens eröffnet wird.

Ein Wechsel vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren ist bis zum Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans (Entscheidung über die Abwägung) möglich. Die Gründe hierfür sind in der Begründung zu dokumentieren. Soweit im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht an die zuständige Senatsverwaltung erhebliche Gesamtinteressen geltend gemacht wurden, ist diese über den Wechsel in das beschleunigte Verfahren zu informieren. Der Beschluss über den Wechsel des Verfahrens ist öffentlich bekannt zu machen.

Ebenso ist ein Wechsel vom beschleunigten Verfahren in das Regelverfahren mit Umweltprüfung möglich. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass sich insbesondere aufgrund der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung die Notwendigkeit ergeben kann, Verfahrensschritte nachzuholen, die noch nicht erfolgt sind. Dies gilt insbesondere für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB im Hinblick auf die Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung. Zur Nachvollziehbarkeit ist außerdem ein entsprechender Beschluss über den Wechsel in das Regelverfahren mit Umweltprüfung vorzunehmen und ortsüblich bekannt zu machen.

02.02.02.02.01 Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) Eingriffe in Natur und Landschaft als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt. Dies bedeutet, dass bei dieser Fallgruppe bis 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die **Ausgleichsverpflichtung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung findet. Unberührt hiervon bleibt die Ermittlung der Eingriffe und die Pflicht zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen. Mit dem Entfall der Ausgleichsverpflichtung entfällt allerdings auch die Rechtsgrundlage für eine Kostenüberwälzung eventuell von der plangebenden Stelle angestrebter naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB sowie den §§ 135a bis c BauGB auch durch vertragliche Regelungen. In einen städtebaulichen Vertrag könnten jedoch Bestimmungen zur Umsetzung der städtebaulichen Aufgaben und Ziele aufgenommen werden, die zwar nicht naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Inhalt haben, wohl aber z. B. ein Konzept über Mindeststandards bei Grünflächen. Trotz des Entfalls einer Ausgleichsverpflichtung im beschleunigten Verfahren nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bleibt die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung unberührt (vgl. ➤ 01.03.01). Zur Ausgleichspflicht i. R. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vgl. ➤ 02.02.02.01.05.

02.02.02.02.02 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, bereits vor der Änderung oder Ergänzung des FNP aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Abweichend vom Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird durch die Anpassung des FNP eine „redaktionelle“ Berichtigung ermöglicht.

Aufgrund der Zuständigkeit der Hauptverwaltung für den FNP bedürfen nach § 11 Abs. 3 AG-BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung führen, vor ihrer Festsetzung eines Senatsbeschlusses und einer Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist dann nicht erforderlich, wenn durch die Anpassung die Grundzüge des FNP nicht berührt werden. Die Bezirke teilen dazu im Mitteilungsverfahren nach § 5 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mit, ob

der Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des FNP abweicht und unterbreiten ggf. einen Vorschlag zur Darstellungsänderung im FNP. Die zuständige Senatsverwaltung prüft, ob der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt und teilt das Ergebnis dem Bezirk mit. Wird die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, führt die zuständige Senatsverwaltung das erforderliche Berichtigungsverfahren unter Beteiligung der zuständigen Gremien durch und unterrichtet den Bezirk umgehend von diesem Ergebnis. Unbeschadet der Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung können die Bezirke ihre Aufgabe der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens weiterhin wahrnehmen (siehe auch AV FNP). Für die Festsetzung des Bebauungsplans ist ein zustimmender Senatsbeschluss über die in Aussicht gestellte Berichtigung des FNP erforderlich. Werden im Einzelfall durch die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung die Grundzüge der Planung berührt, ist die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erforderlich, vgl. § 11 Abs. 3 AGBauGB.

Wird die städtebauliche Entwicklung dadurch beeinträchtigt, dass durch eine Berichtigung des FNP Darstellungen verbleiben würden, die eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung nicht mehr ermöglichen, kann die zuständige Senatsverwaltung verlangen, dass eine Festsetzung des Bebauungsplans der Innenentwicklung erst nach Abschluss eines förmlichen Änderungsverfahrens für den FNP für den betroffenen Gesamtbereich erfolgt. Eine Berichtigung des FNP ist dann nicht mehr zulässig. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens parallel zur Änderung des FNP bleibt aber davon unberührt.

02.02.02.03 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 25. April 2023 – 4 CN 5/21 – juris:

Demgegenüber sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.

BVerwG, Urteil vom 15. September 2022 – 4 C 5/21 – juris:

Andere Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB müssen nach Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche dienen (vgl. BVerwG, Urteil vom 29. Juni 2021 –

4 CN 6.19 - BVerwGE 173, 70 Rn. 18). Der vollständige Ausschluss von Einzelhandel im Gebiet eines Bebauungsplans, um außerhalb gelegene Versorgungsbereiche zu schützen, ist daher keine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

BVerwG, Urteil vom 27. August 2020 - 4 CN 4.19 - juris:

Die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB ist erst ausgeschlossen, wenn eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit wieder verloren hat.

Ob eine tatsächlich vorbelastete Brachfläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, bestimmt die Verkehrsauffassung.

BVerwG, Urteil vom 4. November 2015 - 4 CN 9.14 - juris:

In einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) dürfen jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.

VGH München, Urteil vom 18. Oktober 2016 - 15 N 15.2613 - juris:

Die in einem Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung auf das im Innenbereich bestehende Baurecht stellt keine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar.

Ein Verkennen gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – hier der Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens – scheidet aus, wenn die Gemeinde trotz rechtzeitiger Einwände bewusst am falschen Verfahren festhält.

02.02.03 Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB)

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 hat das BVerwG (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB wegen Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden darf. Nach Ansicht des Gerichts verstößt die Vorschrift gegen Artikel 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie. Unionsrechtswidrige Rechtsvorschriften sind zwar nicht nichtig, gleichwohl sind sie aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts unanwendbar. Den Anwendungsvorrang des § 13b BauGB haben grundsätzlich sowohl die mitgliedstaatlichen Gerichte als auch die Verwaltungsbehörden zu beachten.

Entsprechend dürfen Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Da im Land Berlin bislang nicht von der Vorschrift des § 13b BauGB Gebrauch gemacht wurde, ergeben sich keine Folgen im Hinblick auf die Wirksamkeit von Bebauungsplänen sowie darauf basierende Baugenehmigungen.

02.03 Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens

Das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt mit einer Umweltprüfung und ist gekennzeichnet durch eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB. Dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen (vgl. ➤ 02.10.06). In den §§ 2 bis 4b und 10a BauGB sind die wesentlichen Verfahrensschritte für das Verfahren geregelt.

Im vereinfachten oder im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung abgesehen werden und eine Modifizierung der Beteiligungsschritte vorgenommen werden. So kann z. B. auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Anstatt einer regulären Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB oder der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB kann auch eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt werden. Die Betroffenenbeteiligung bietet sich allerdings nur an, wenn der Kreis der Betroffenen sicher eingegrenzt werden kann.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB können zur Beschleunigung des Verfahrens sowohl die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die förmlichen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt werden.

Die bundesrechtlichen Vorschriften über das Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans im BauGB werden durch das AGBauGB im Hinblick auf die Besonderheiten des zweistufigen Aufbaus der Berliner Verwaltung ergänzt. Rechtliche Grundlage hierfür ist § 246 Abs. 4 BauGB.

Darüber hinaus regelt § 246 Abs. 2 BauGB, dass die Ländern Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der nach dem BauGB vorgesehenen Satzungsform des Bebauungsplans tritt. In Berlin werden die Bebauungspläne als Rechtsverordnung erlassen.

Nach § 6 Abs. 1 AZG können Verwaltungsvorschriften zur Ausführung von Gesetzen (Ausführungsvorschriften) durch den Senat erlassen werden. Die zuständige Senatsverwaltung kann nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 AZG Ausführungsvorschriften erlassen, soweit sie in einem Gesetz hierzu ermächtigt wird. § 33 AGBauGB enthält eine solche Ermächtigung, auf deren Grundlage die Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB, der Unterrichtung nach § 7 Abs. 1 AGBauGB und dem Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erlassen wurden. Die Ausführungsvorschriften sind verwaltungsintern bindend und können im Rahmen der Bezirksaufsicht durchgesetzt werden.

Bebauungsplanverfahren, die vollständig von der zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt werden, weichen von den bezirklichen Verfahrensschritten geringfügig ab:

- Die Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB entfällt; es erfolgt jedoch eine interne Mitzeichnung des Aufstellungsbeschlusses durch I B und I C.
- Der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses wird durch die die zuständige Senatsverwaltung vorbereitet und von dem Senator oder der Senatorin unterzeichnet.
- Eine Rechtskontrolle analog zum Anzeigeverfahren i. S. v. § 6 Abs. 2 AGBauGB wird vor Senatsbefassung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt eine Prüfung vor der förmlichen Öffentlichkeitbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- Der Senat beschließt den von der zuständigen Senatsverwaltung vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und legt diesen dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vor.
- Die Rechtsverordnungen sind gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen.

02.03.01 Ablaufschema eines Angebotsbebauungsplans

<table>
<tr><td>VORLAUF</td><td colspan="3">Informelle Abstimmungsphase</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">• Feststellung Planungserfordernis § 1 Abs. 3 BauGB
• Vorbereitung Aufstellungsbeschluss</td></tr>
<tr><td rowspan="11">FÖRMLICHES AUFSTELLUNGSVERFAHREN</td><td colspan="3">Mitteilung der Planungsabsicht (§ 5 AGBauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB an die zuständige Senatsverwaltung
• Prüfung der erheblichen Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB, der Stadtentwicklungspläne sowie der Entwickelbarkeit aus dem FNP</td></tr>
<tr><td colspan="3">Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt/zuständige Senatsverwaltung
• Bekanntmachung im Amtsblatt; kann zeitgleich mit dem 1. Beteiligungsschritt erfolgen</td></tr>
<tr><td colspan="3">Frühzeitige Beteiligungsverfahren
Grundlage: Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung</td></tr>
<tr><td>Behörden und sonstige TöB
(§ 4 Abs. 1 BauGB)</td><td>Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB)</td><td>Nachbargemeinden
(§ 2 Abs. 2 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (z. B. als Scopingtermin) durch die plangebende Stelle unter Einbeziehung der Behörden (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB), sofern nicht Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB
• Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen
• Paraphierung des städtebaulichen Vertrags beim Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung</td></tr>
<tr><td colspan="3">Behördenbeteiligung, Beteiligung der Öffentlichkeit
Grundlagen: Entwurf des Bebauungsplans, Begründung ggf. mit Umweltbericht, Untersuchungen/Gutachten etc.</td></tr>
<tr><td>Behörden und sonstige TöB
(§ 4 Abs. 2 BauGB)</td><td>Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB)</td><td>Nachbargemeinden
(§ 2 Abs. 2 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen
• Abschluss des städtebaulichen Vertrags
• Bezirksamtsbeschluss; ggf. Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB bzw. Senatsbeschluss
• Rechtsprüfung
• Vorlage für Beschlussfassung der BVV/Zustimmung des Abgeordnetenhauses</td></tr>
<tr><td colspan="3">Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung (§ 10 Abs. 1 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• BVV-Beschluss über die Festsetzung bzw. bei Bebauungsplänen des Senats Zustimmung des Abgeordnetenhauses
• Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt/durch die zuständige Senatsverwaltung</td></tr>
<tr><td colspan="3">Verkündung der Rechtsverordnung und Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Einstellen ins Internet (§ 10a Abs. 2 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB)
• Controlling des städtebaulichen Vertrags
• ggf. Monitoring (§ 4a Abs. 3 BauGB)</td></tr>
</table>

Abbildung 02-8: Ablaufschema Bebauungsplanverfahren (Angebotsbebauungsplan)

02.03.02 Ablaufschema eines VB-Plans

<table>
<tr><td>VORLAUF</td><td colspan="3">Informelle Abstimmungsphase</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">• Vorlage der Projektplanung oder eines ausgearbeiteten VEP bei der plangebenden Stelle
• Abstimmung der Planungen zwischen Vorhabenträgerin oder Vorhabenträger und plangebender Stelle
• Abstimmung der grundsätzlichen Inhalte des Durchführungsvertrags (DV)</td></tr>
<tr><td rowspan="11">FÖRMLICHES AUFSTELLUNGSVERFAHREN</td><td colspan="3">Antrag der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• für den Antrag bestehen keine Formvorschriften
Checkliste für den Inhalt des Antrags</td></tr>
<tr><td colspan="3">Mitteilung der Planungsabsicht</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB an die zuständige Senatsverwaltung bei bezirklichen Plänen
• Prüfung der erheblichen Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB, der Stadtentwicklungspläne sowie der Entwickelbarkeit aus dem FNP</td></tr>
<tr><td colspan="3">Entscheidung über den Antrag (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB)
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt/zuständige Senatsverwaltung
• Bekanntmachung des Beschlusses kann zeitgleich mit dem 1. Beteiligungsschritt erfolgen
• Mitteilung an die Vorhabenträgerin oder den Vorhabenträger</td></tr>
<tr><td colspan="3">Frühzeitige Beteiligungsverfahren
Grundlage: Vorentwurf des VB-Plans, Begründung und VEP</td></tr>
<tr><td>Behörden und sonstige TöB
(§ 4 Abs. 1 BauGB)</td><td>Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB)</td><td>Nachbargemeinden
(§ 2 Abs. 2 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung (z. B. als Scopingtermin) durch die plangebende Stelle unter Einbeziehung der Behörden (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB), sofern nicht Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB
• Information der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers über Untersuchungsrahmen (§ 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sofern nicht Verfahren nach §§ 13, 13a BauGB
• Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen
• Paraphierung des DV bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung</td></tr>
<tr><td colspan="3">Behördenbeteiligung, Beteiligung der Öffentlichkeit
Grundlagen: Entwurf des VB-Plans, Begründung ggf. mit Umweltbericht, VEP, Gutachten etc.</td></tr>
<tr><td>Behörden und sonstige TöB
(§ 4 Abs. 2 BauGB)</td><td>Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 2 BauGB)</td><td>Nachbargemeinden
(§ 2 Abs. 2 BauGB)</td></tr>
<tr><td colspan="3">• Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen
• Abschluss des DV
• Bezirksamtsbeschluss; ggf. Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB bzw. Senatsbeschluss
• Rechtsprüfung
• Vorlage für Beschlussfassung der BVV/Zustimmung des Abgeordnetenhauses</td></tr>
<tr><td colspan="3">Beschluss über die Festsetzung des VB-Plans als Rechtsverordnung
(§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauGB)</td></tr>
</table>

	• BVV-Beschluss über die Festsetzung bzw. bei Bebauungsplänen des Senats Zustimmung des Abgeordnetenhauses • Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt/durch die zuständige Senatsverwaltung
	Verkündung der Rechtsverordnung und Inkrafttreten des VB-Plans (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Einstellung ins Internet (§ 10a Abs. 2 BauGB)
	• Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung (§ 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB) • Controlling DV • ggf. Monitoring (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Abbildung 02-9: Ablaufschema VB-Plan (§ 12 BauGB)

Für die Besonderheiten des Aufstellungsverfahrens wird auf den Leitfaden vorhabenbezogener Bebauungsplan 2022 verwiesen.

02.03.03 Vorverfahren

Das Vorverfahren bildet keinen offiziellen Schritt des Bebauungsplanverfahrens nach dem BauGB. Nichtsdestotrotz ist dies für die Planungspraxis von Bedeutung, da hier wichtige Weichenstellungen für das gesamte Verfahren vorgenommen werden. Bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gehört hierzu die Frage, ob überhaupt ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung oder Änderung von Baurecht benötigt wird, wenn bspw. schon Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB besteht und ggf. auch eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB möglich ist. Besteht ein Planerfordernis kann insbesondere geprüft werden, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann, um ggf. von den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen zu profitieren. Die Wahl des Verfahrens liegt bei der plangebenden Stelle. Ein Rechtsanspruch einer Vorhabenträgerin oder eines Vorhabenträgers auf ein bestimmtes Verfahren besteht nicht. Selbst dann, wenn z. B. die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vorliegen, kann sich die plangebende Stelle auch dafür entscheiden ein Regelverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Auch im Hinblick auf die Erforderlichkeit ist von Bedeutung, dass nicht bereits hier Umstände vorliegen, die von Anfang an die Umsetzung des Bebauungsplans offensichtlich unmöglich machen, wie z. B. naturschutz- oder artenschutzrechtliche Bestimmungen oder auch die Tatsache, dass eine Fläche planfestgestellt ist und eine Entwidmung nicht in Aussicht steht. Daneben sind in dieser Phase auch Fragen der Finanzierung, also der Einstellung bzw. Prüfung von Haushaltsmitteln oder auch die Übernahme von Planungskosten durch Dritte zu klären. Bei Einschaltung eines Planungsbüros nach § 4b BauGB ist eine entsprechende Ausschreibung vorzubereiten oder die Auswahl mit der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger abzustimmen.

Abschließend können auch erste Überlegungen zur Abgrenzung des Geltungsbereichs zweckmäßig sein, mit dem das städtebauliche Konzept oder ein Wettbewerbsergebnis umgesetzt werden soll.

02.03.04 Mitteilung der Planungsabsicht

Beabsichtigt ein Bezirk, einen Bebauungsplan aufzustellen, hat dieser seine Planungsabsicht gemäß § 5 Satz 1 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung mitzuteilen. Im Rahmen der Mitteilung nach § 5 AGBauGB wird geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche Gesamtinteressen berührt oder beeinträchtigt werden können und ob die Entwickelbarkeit aus dem FNP gegeben ist. Ebenfalls geprüft werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (im Land Berlin hat der FNP regionalplanerische Festlegungen) und städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden sind sowie beschlossene Entwicklungsplanungen gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB. Handelt es sich bspw. um ein Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 200 Wohneinheiten oder kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Baulandmodell) zur Anwendung, ist ein erhebliches Gesamtinteresse immer berührt. Weitere Fälle, in denen ein erhebliches Gesamtinteresse berührt sein kann, sind bspw. überbezirkliche Verkehrsplanungen oder Vorhaben, die die Belange Berlins als Bundeshauptstadt berühren. Der Katalog der Belange ist in § 7 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB nicht abschließend geregelt. Für die Rückäußerung der zuständigen Senatsverwaltung besteht eine Frist von einem Monat.

Stellt sich erst im Laufe des Verfahrens – z. B. bei der Behördenbeteiligung – heraus, dass erhebliche Gesamtinteressen berührt sind oder weitere hinzutreten, kann dies zu jedem Zeitpunkt des Planverfahrens gegenüber dem Bezirk geltend gemacht werden. Berührt der Bebauungsplan erhebliche Gesamtinteressen, hat der planaufstellende Bezirk die zuständige Senatsverwaltung über alle Verfahrensschritte zu unterrichten.

Die Durchsetzung erheblicher Gesamtinteressen kann auch im Wege des Eingriffsrechts (§ 7 AGBauGB, §§ 13a, 8 AZG) zu jedem Zeitpunkt im Verfahren erfolgen. Hierzu kann die zuständige Senatsverwaltung ein Informationsersuchen an den Bezirk richten, um eine Beeinträchtigung der erheblichen Gesamtinteressen zu prüfen. Besteht die tatsächliche Gefahr einer Beeinträchtigung der festgestellten erheblichen Gesamtinteressen, kann dem Bezirk eine Weisung mit dem Ziel, eben diese Beeinträchtigungen auszuräumen, erteilt werden. Kommt der Bezirk dieser Weisung nicht innerhalb einer gesetzten Frist nach, kann die zuständige Senatsverwaltung das Bebauungsplanverfahren an sich ziehen und zu Ende führen oder ggf. auch einstellen (Eintritt).

Details zur Mitteilung der Planungsabsicht, der Unterrichtung der Senatsverwaltung sowie dem Anzeigeverfahren für die Bezirke sind in einer AV (AV Mitteilung, Unterrichtung, Anzeigeverfahren) geregelt. Mitteilungen, Unterrichtungen und Anzeigen sind an das hierfür eingerichtete Funktionspostfach BPlanGeschaeftsstelle@senstadt.berlin.de zu senden. Pro E-Mail können bis zu 25 MB verschickt werden. Bei größeren Datenmengen wird empfohlen, andere Wege der Datenübermittlung, z. B. eine „Datenbox“-Funktion zu nutzen. In diesem Fall reicht es aus, den Zugangslink mit einem kurzen Anschreiben an das Funktionspostfach zu übermitteln.

02.03.05 Aufstellungsbeschluss

Mit dem Aufstellungsbeschluss macht die plangebende Stelle gegenüber der Öffentlichkeit deutlich, dass sie die Absicht hat ein Bebauungsplanverfahren mit einer bestimmten Planungsabsicht durchzuführen, wie z. B. die Schaffung von Wohnbauflächen. Beim Aufstellungsbeschluss handelt es sich jedoch nicht um einen zwingend erforderlichen Schritt des Verfahrens. Erforderlich ist der Aufstellungsbeschluss dann, wenn von der Zurückstellung nach § 15 BauGB, der Veränderungssperre nach § 14 BauGB (vgl. ➤ 09.02) oder der Planreife nach § 33 BauGB Gebrauch gemacht werden soll. Ein Entwurf des Bebauungsplans muss zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegen, aber der künftige Geltungsbereich ist zu bestimmen. Für eine Zurückstellung oder den Erlass einer Veränderungssperre muss die Planung einen Konkretisierungsgrad aufweisen, der eine Beurteilung ermöglicht, ob ein beantragtes Vorhaben die Planverwirklichung erhebliche erschweren würde oder unmöglich macht. Der Aufstellungsbeschluss kann auch bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gefasst werden (vgl. ➤ 02.10.06).

Der Beschluss selbst wird bei einem bezirklichen Bebauungsplan durch das Bezirksamt gefasst und bei Bebauungsplänen der Hauptverwaltung durch das zuständige Mitglied des Senats (Senatorin oder Senator). Dieser Beschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In Berlin erfolgt dies nach § 6 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB durch eine Veröffentlichung im Amtsblatt. Für die Veröffentlichung im Amtsblatt wird empfohlen, eine Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs beizufügen.

Soweit Änderungen im Laufe des Planverfahrens erfolgen, ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss nicht erforderlich. Solche Änderungen, wie z. B. eine Vergrößerung des Plangebiets sind Änderungsbeschlüsse. Im Land Berlin ist es üblich, auch diese bekannt zu machen.

Es kann der Fall auftreten, dass nach einem bezirklichen Aufstellungsbeschluss ein Zuständigkeitswechsel eintritt und die zuständige Senatsverwaltung die weitere Planung übernimmt, vgl. § 7 AGBauGB. In diesem Fall muss von der Senatsverwaltung kein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst, sondern kann auf Grundlage des bezirklichen Aufstellungsbeschlusses weitergeplant werden. Soweit der bezirkliche Aufstellungsbeschluss aufgehoben und ein eigener Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, sind die Folgewirkungen zu beachten, die an die wirksame Bekanntmachung eines Aufstellungsbeschlusses anknüpfen und durch die Aufhebung ihre Grundlage verlieren, wie etwa bestehende Sicherungsmittel (Veränderungssperre, Zurückstellung), Planreife und die Anwendbarkeit der Überleitungsvorschriften (§§ 233 ff. BauGB).

Der bezirkliche Aufstellungsbeschluss kann von der zuständigen Senatsverwaltung nur insoweit aufgehoben werden, als dieser Flächen innerhalb ihrer Zuständigkeit betrifft, also in den Fällen der §§ 7 bis 9 AGBauGB. Für Flächen, die vom Zuständigkeitswechsel nicht betroffen sind, verbleibt die Zuständigkeit beim Bezirk. Dieser kann selbst entscheiden, ob er den Beschluss aufhebt, ändert oder ergänzt.

Ein Aufstellungsbeschluss kann konkludent in einem Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gesehen werden, sofern kein ausdrücklicher Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

02.03.06 Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (vgl. ➤ 02.06) dient einer ersten Information öffentlicher Stellen über das Bebauungsplanverfahren und insbesondere zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Diese Festlegung kann z. B. durch einen sogenannten Scoping-Termin stattfinden. Hierbei werden die zu beteiligenden Behörden und sonstigen TöB zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, in der der aktuelle Planungsstand vorgestellt und dann bereits vorliegenden Umweltinformationen bzw. notwendige, durchzuführende Untersuchungen festgelegt werden. Diese Einschätzung bedingt, dass die Planung so weit konkretisiert ist, dass der Untersuchungsrahmen festgelegt werden kann.

Da im Rahmen des vereinfachten und des beschleunigten Verfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt wird, entfällt bei diesen Verfahrensarten die Festlegung des Untersuchungsrahmens bzw. kann der komplette Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung entfallen. Soweit die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, können diese zur Zeitersparnis auch parallel stattfinden.

02.03.07 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (vgl. ➤ 02.04.03) dient dazu, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Nicht notwendig, aber auch nicht ausgeschlossen ist, dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein Bebauungsplanentwurf vorliegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann auch anhand eines städtebaulichen Konzepts oder eines Ergebnisses eines vorangegangenen Wettbewerbs erfolgen. Da bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch über alternative Planungsmöglichkeiten informiert werden soll, kann es sich anbieten in diesem Rahmen auch über alternative städtebauliche Konzepte oder Wettbewerbsergebnisse zu informieren. Eine bestimmte Form für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ist im BauGB nicht vorgegeben. So kann diese z. B. als öffentliche Informationsveranstaltung oder auch als verkürzte Beteiligung in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (Verkürzung auf 14 Tage). Während der frühzeitigen Beteiligung können durch die Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in einer Abwägungstabelle aufzubereiten und zu dokumentieren. Im Land Berlin steht hierfür DiPlanBeteiligung (https://be.beteiligung.diplanung.de) zur Verfügung.

Im Regelverfahren mit Umweltprüfung kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, wenn sich die Planung nur unwesentlich auf ihren Geltungsbereich auswirkt, oder die Information bereits auf einer anderen Grundlage erfolgt ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn ein städtebaulicher Rahmenplan vorliegt und dieser bereits der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben wurde. Darüber hinaus kann sowohl im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (vgl. ➤ 02.02.01) als auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (vgl. ➤ 02.02.02) auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Verstöße gegen die Vorschriften des § 3 Abs. 1 BauGB haben keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplans, da die Fehler nicht in § 214 Abs. 1 BauGB genannt sind und damit als unbeachtliche Fehler gelten.

02.03.08 Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung

Auf der Basis des Planentwurfs, der nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten erstellt wird, erfolgt die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (vgl. ➤ 02.06). Die Auswahl der zu beteiligenden Stellen erfolgt anhand der vom Referat IC zur Verfügung gestellten Liste der Behörden und sonstigen TöB sowie der individuellen Stellen im Bezirk. Beteiligt werden müssen die Behörden und sonstigen TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen dieser Beteiligung beträgt einen Monat, mindestens aber 30 Tage. Diese kann bei Vorliegen wichtiger Gründe verlängert werden.

Die Bereitstellung der Unterlagen für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Mitteilung hierüber sollen elektronisch erfolgen. Im Rahmen dieser Beteiligung soll außerdem darauf hingewiesen werden, dass die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB elektronisch übermittelt werden sollen. Eine Abweichung von diesen mit der Digitalisierungsnovelle 2023 eingeführten Soll-Regelungen ist nur im Ausnahmefall möglich. Dies wäre z. B. der Fall, wenn die digitale Erreichbarkeit aufgrund eines Hacker-Angriffs über mehrere Tage oder sogar Wochen nicht gegeben ist.

Wenngleich in der Planungspraxis des Landes Berlin dieser Verfahrensschritt vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt, da regelmäßig nach der Behördenbeteiligung noch Planänderungen vorgenommen werden, ermöglicht § 4a Abs. 2 BauGB eine parallele Durchführung, mit der eine Beschleunigung des Planverfahrens erreicht werden soll.

02.03.09 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein wichtiger Schritt des Bebauungsplanverfahrens, der auch spezielle rechtliche Anforderungen im Hinblick auf die Ankündigung und die Durchführung stellt, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (vgl. ➤ 02.04.04 und ➤ 02.04.05).

Mit der Digitalisierungsnovelle im Jahr 2023 wurde das digitale Beteiligungsverfahren betont. Die öffentliche Auslegung wird durch die Veröffentlichung der Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet als Regelverfahren etabliert. Dies gilt sowohl für Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren als auch für Bebauungspläne nach §§ 13, 13a BauGB. Zugangsbeschränkungen z. B. durch eine Anmelde- oder Registrierungspflicht sind unzulässig. Um die digital veröffentlichten Unterlagen darüber hinaus zugänglich zu machen, sieht § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, dass eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden müssen. Damit soll insbesondere für Personen, die nicht über einen Internetanschluss verfügen oder diesen aus technischen oder persönlichen Gründen nicht zur Beteiligung nutzen können, im Interesse der Gewährleistung einer Teilhabe für möglichst weite Teile der Bevölkerung eine Beteiligungsmöglichkeit sichergestellt werden. Der plangebenden Stelle wird es dabei freigestellt, welche Zugangsmöglichkeit gewählt wird. Diese können bspw. durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder in Form einer herkömmlichen öffentlichen Auslegung umgesetzt werden.

Die Behörden und sonstigen TöB i. S. v. § 4 Abs. 2 BauGB sollen nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet auf elektronischem Weg (z. B. per E-Mail) benachrichtigt werden.

Die in der ortsüblichen Bekanntmachung erforderlichen Angaben und Hinweise sind in § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB geregelt. So sind die Internetseite oder Internetadresse, unter der die zu veröffentlichenden Unterlagen eingesehen werden können, sowie weiterhin die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, anzugeben.

Bei der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist, wie auch bisher, darauf zu achten, dass die im Internet veröffentlichten Unterlagen sowie die ggf. ausgedruckten oder auf anderem Wege zur Verfügung gestellten Unterlagen inhaltlich identisch sind. Eine Erleichterung dürfte hierbei die Möglichkeit darstellen, die Unterlagen auf einem Lesegerät oder Computer im jeweiligen Dienstgebäude bereitzustellen, da hier auf die im Internet veröffentlichte Fassung verlinkt werden kann.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Mit der Umstellung auf das digitale Beteiligungsverfahren ist zusätzlich darauf hinzuweisen, dass die Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Die plangebende Stelle sollte hierbei darüber informieren, wohin die Stellungnahmen elektronisch übermittelt und auf welchem anderen Weg sie bei Bedarf abgegeben werden können. Anzugeben ist außerdem, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt

bleiben können. Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, welche zusätzlichen, leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen.

Wie auch bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB kann es bei der Beteiligung der Öffentlichkeit unter bestimmten Umständen notwendig sein, den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von einem Monat, mindestens aber 30 Tagen für die Beteiligung zu verlängern. Dies kann geboten sein, wenn bereits vor der Beteiligung, z. B. aufgrund des Umfangs der Unterlagen, der Öffentlichkeit mehr Zeit gegeben werden soll, sich mit den Planunterlagen beschäftigen zu können. Aber auch wenn z. B. die Erreichbarkeit im Internet über mehrere Tage oder sogar Wochen bei einem Hacker-Angriff nicht gegeben ist, sollte eine Verlängerung erfolgen. Ausfälle bei der Veröffentlichung, die nur einige Stunden z. B. in den Nachtzeiten dauern, sind jedoch kein Grund für eine Verlängerung.

Neben der Sicherstellung der Online-Verfügbarkeit der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB und auch § 4 Abs. 2 BauGB stellt sich auch die Frage der Dokumentation der Online-Bereitstellung. Eine einfache Form der Überprüfung ist die regelmäßige (tägliche) Überprüfung der Internetseiten und ggf. das Anfertigen eines Bildschirmfotos. Zukünftig soll im Rahmen der Einführung der Digitalen Planung Berlin (DiPlan) im Beteiligungsmodul eine automatisierte Erfassung der Online-Zeiten erfolgen.

02.03.10 Planreife

Nach Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB kann bei Erfüllen der Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs zugelassen werden, bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt. Nach § 33 Abs. 2 BauGB ist eine Planreife auch möglich, wenn Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, aber noch aufgrund von Planänderungen eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden muss. Soweit sich in diesen Fällen die Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirken, kann das Vorhaben bereits vor der erneuten Beteiligung genehmigt werden. Im vereinfachten oder im beschleunigten Verfahren ermöglicht die sogenannte „vorgezogene“ Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB die Zulassung von Vorhaben bereits vor der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Allerdings muss sowohl der betroffenen Öffentlichkeit als auch den betroffenen Behörden und sonstigen TöB die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist eingeräumt werden. Während die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB durchaus für die Planungspraxis relevant ist, dürfte die vorgezogene Planreife nach § 33 Abs. 3 BauGB nur bei kleineren bzw. unkritischen Projekten in Frage kommen, in denen sich der Kreis der Betroffenen klar abgrenzen lässt und nicht mit erheblichen Problemen zu rechnen ist.

02.03.11 Rechtsprüfung

Vor dem Beschluss der BVV über die Rechtsverordnung eines bezirklichen Bebauungsplans beschließt das Bezirksamt, den Bebauungsplan zur Rechtsprüfung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB der zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen, wenn erhebliche Gesamtinteressen gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt sind. Welche Unterlagen vorzulegen sind, wird in der AV Anzeige geregelt. Im Rahmen des Bezirksamtsbeschlusses ist auch zu dokumentieren, welche Unterlagen den Bezirksamtsmitgliedern vorlagen (Entwurf des Bebauungsplans, Begründung, ggf. städtebaulicher Vertrag oder Durchführungsvertrag und weitere Anlagen).

Nachdem die Unterlagen vollständig abgegeben wurden, prüft die zuständige Senatsverwaltung innerhalb von 2 Monaten, ob erhebliche Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt sind und ob der Bebauungsplanentwurf rechtmäßig zustande gekommen ist. Geprüft wird insbesondere die korrekte Durchführung der Verfahrensschritte, das Vorhandensein einer Rechtsgrundlage für die Festsetzungen des Plans und die Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan. Die Rechtskontrolle ist keine Zweckmäßigkeitsprüfung. Soweit allerdings erhebliche Gesamtinteressen Berlins beeinträchtigt sind, kann der Plan nicht festgesetzt werden, solange die Beeinträchtigung nicht ausgeräumt wird.

Werden erhebliche Gesamtinteressen nicht beeinträchtigt und liegen offenkundig auch keine Fehler vor, die im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würden, kann der Bebauungsplan durch die BVV beschlossen und festgesetzt werden.

Bei Bebauungsplanverfahren, die durch die Senatsverwaltung durchgeführt werden, erfolgt ergänzend zur förmlichen Rechtsprüfung eine Prüfung des Bebauungsplans vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB. Eine formlose Prüfung eines bezirklichen Planentwurfs vor dem eigentlichen Anzeigeverfahren kann sich bei komplexen, bezirklichen Planverfahren ebenfalls anbieten. Da diese jedoch entsprechende Kapazitäten bindet, ist diese frühzeitig mit dem hierfür zuständigen Referat I C abzustimmen.

02.03.12 Festsetzung

Sofern nach Abschluss der Rechtsprüfung keine Beanstandungen von der zuständigen Senatsverwaltung erhoben wurden oder binnen der Frist keine Rückmeldung erfolgt ist, legt das Bezirksamt der BVV den Bebauungsplan zur Beschlussfassung vor. Danach setzt das zuständige Bezirksamt ihn als Rechtsverordnung fest (§ 6 Abs. 3 Satz 1 AGBauGB).

Bei Bebauungsplänen der Senatsverwaltung erfolgt die Festsetzung nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Bebauungsplan.

02.03.13 Veröffentlichung und Inkrafttreten

An die Festsetzung des Bebauungsplans knüpft sich die Verkündung im GVBl. Da aufgrund des Umfangs der Planzeichnung regelmäßig nicht der Plan selbst veröffentlicht wird, regelt § 10 Abs. 3 BauGB die sogenannte Ersatzverkündung, bei der lediglich der Beschluss der BVV bzw. des Abgeordnetenhauses über den Bebauungsplan veröffentlicht wird. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der (soweit notwendig) durchgeführten Umweltprüfung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Mit der Veröffentlichung des Beschlusses im GVBl. tritt der Bebauungsplan einen Tag später in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist nach § 10a Abs. 2 BauGB mit Begründung und zusammenfassender Erklärung in das Internet einzustellen (vgl. ➤ 02.10.07).

02.04 Bekanntmachungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen

02.04.01 Bekanntmachungen im Überblick

Im Land Berlin ist das alleinige förmliche Bekanntmachungsorgan das Amtsblatt für Berlin. Dies ergibt sich insbesondere aus § 20 Abs. 1 Satz 1 GGO I. Unter den Verfahrensmitteilungen für die Öffentlichkeit (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, Verkündung der Festsetzung) sind lediglich der Aufstellungsbeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB als ortsübliche Bekanntmachungen an eine Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin gebunden. Das Amtsblatt für Berlin wird neben der gedruckten Version als Serviceleistung auch digital zur Verfügung gestellt. Über die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt hinaus, erfolgt bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit neben der Veröffentlichung im Internet eine Tagespresseveröffentlichung. Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird ausschließlich eine Tagespresseveröffentlichung durchgeführt (vgl. ➤ 02.04.03.02).

Bekanntmachungen für die Öffentlichkeit	
Aufstellungsbeschluss	Amtsblatt
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Internet und ergänzend Tagespresse
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Amtsblatt, im Internet und ergänzend Tages-presse
Verkündung der Rechtsverordnung	Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.)

Abbildung 02-10: Veröffentlichungen im Bebauungsplanverfahren

Nach § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (mein.berlin.de).

Bei der Bekanntmachung können Fehler auftreten. Maßgebliche Fehler sind nur solche, die sich in der Veröffentlichung im Amtsblatt von Berlin finden. Deren Beachtlichkeit ist nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Insbesondere ein Fehler bei der Bekanntmachung in Form dessen, dass der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden, sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. e) BauGB unbeachtlich. Vertiefende Ausführungen zu § 214 BauGB sind unter ➤ 02.09 zu finden.

02.04.02 Aufstellungsbeschluss

02.04.02.01 Allgemeines (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt für Berlin bekanntgegeben (§ 6 Abs. 1 Satz 1 AG-BauGB). Für die Veröffentlichung im Amtsblatt wird empfohlen, eine Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs beizufügen.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt ist im Land Berlin die "ortsübliche Bekanntmachung" i. S. v. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Es gibt nur einen Aufstellungsbeschluss und alle späteren Änderungen (z. B. eine Vergrößerung des Plangebiets) sind Änderungsbeschlüsse. Im Land Berlin ist es üblich, auch diese bekannt zu machen.

02.04.02.02 Besonderheiten bei § 13a BauGB

In § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist normiert, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen ist, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Soweit in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens (Grundfläche von 20.000 bis unter 70.000 m^2) durchgeführt wird, sind im Aufstellungsbeschluss die hierfür wesentlichen Gründe anzugeben. Die Durchführung der Vorprüfung (Screening) richtet sich nach der Anlage 2 zum BauGB.

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ebenfalls bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

In vielen Fällen wird bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB im Land Berlin allerdings ohnehin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

In § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist geregelt, dass die Bekanntmachung nach Satz 1 mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verbunden werden kann. In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

02.04.02.03 Muster für die Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren für die **Hauptverwaltung**:

- Bei **erheblichem Gesamtinteresse** Berlins bei Bebauungsplänen (§ 7 AGBauGB):

  Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am ... (Datum der Schlusszeichnung durch Sen) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

  Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

  Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat ... beauftragt worden.

- Bei **Bebauungsplänen zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane** des Bundes (§ 8 AGBauGB):

  Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am ... (Datum der Schlusszeichnung durch Sen) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

  Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit des § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

  Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat ... beauftragt worden.

- Bei **Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung** (§ 9 AGBauGB):

  Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am ... (Datum der Schlusszeichnung durch Sen) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

  Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

  Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat ... beauftragt worden.

Der Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren für die **Bezirksebene:**

Das Bezirksamt ... (Benennung des Bezirksamts) von Berlin hat in seiner Sitzung am ... (Datum) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt ... beauftragt worden.

Ein Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** für die **Hauptverwaltung:**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat am ... (Datum der Schlusszeichnung durch Sen) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit ... (Zuständigkeitsnorm aus dem AGBauGB, siehe Muster zu §§ 7 bis 9 AG-BauGB) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat ... beauftragt worden.

Ein Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** für die **Bezirksebene**:

Das Bezirksamt ... (Benennung des Bezirksamts) hat in seiner Sitzung am ... (Datum) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

Die Aufstellung erfolgt in Anwendung des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Stadtentwicklungsamt ... beauftragt worden.

Für den Fall des **§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB** gilt ergänzend:

Aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB kann eingeschätzt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Gründe hierfür sind ... (Benennung der Gründe)

Mit der Durchführung des Beschlusses ist ... (Benennung der beauftragten Stelle, des Referats oder Stadtentwicklungsamts) beauftragt worden.

Für den Fall des § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 BauGB (Hinweis: üblicherweise wird im Land Berlin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt):

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB findet nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 BauGB nicht statt.

Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Internet unter (Internetadresse) und mein.berlin.de informieren.

Zusätzlich werden die Planunterlagen in der Zeit vom ... bis ... von ... Uhr bis ... Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) im ... (Benennung der Stelle; Bezirksamt (Adresse) oder

bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Adresse) bereitgehalten sowie nach telefonischer Vereinbarung unter (030 ... (Telefonnummer) oder nach einer Terminvereinbarung per E-Mail (konkrete E-Mail-Adresse) bereitgestellt.

Sie können sich zu den Planunterlagen innerhalb des oben beannten Zeitraums äußern. Die Stellungnahmen werden in den Entwurf für das weitere Bebauungsplanverfahren einfließen.

Für den Fall des § 13a Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 BauGB gilt ergänzend:

Die Information der Öffentlichkeit erfolgt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

02.04.03 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

02.04.03.01 Allgemeines

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Bürgerinnen und Bürger über eine bestehende Planungsabsicht informiert. Die Öffentlichkeit erhält Informationen über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, die Ziele und Zwecke der Planung sowie über sich wesentlich unterscheidende Lösungen. Die Öffentlichkeit umfasst jedermann und setzt keine Planbetroffenheit voraus.

Anforderungen an die Bekanntmachung bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden nicht gesetzlich vorgegeben. Die Veröffentlichung zur Unterrichtung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB wird im Land Berlin regelmäßig über das Internet und über die Tagespresse durchgeführt.

Die Öffentlichkeit kann Einsicht in die Pläne nehmen und sich zu diesen äußern. Die abgegebenen Stellungnahmen fließen in den Entwurf für das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB besteht die Möglichkeit von der Unterrichtung und Erörterung abzusehen, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn bei einem zuvor aufgestellten Rahmenplan eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt ist.

02.04.03.02 Tagespresse und sonstige Veröffentlichungen

Um die Zusatzfunktion der Tagespresse als Informationsangebot besser nachvollziehen zu können, ist zunächst eine Vergegenwärtigung der gesetzlichen Ausgangssituation geboten. Das BauGB sieht für Bebauungspläne eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung vor und zwar nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und nach § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Während der Bundesgesetzgeber für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichungsart (ortsübliche Bekanntmachung) normiert hat, hat er für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung keine Regelungen getroffen.

Der zusätzliche Service mit dem Landespressedienst als Informationsangebot und die Annoncen in der Tagespresse sind im Land Berlin bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Veröffentlichung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB die übliche Vorgehensweise.

Der Umstand, dass der in der Tagespresse veröffentlichte Text ggf. gekürzt dargestellt wird, ist für sich genommen unproblematisch, da das Amtsblatt maßgeblich ist. Soweit in der Tagespresseveröffentlichung z. B. auf die Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, verzichtet wird oder diese Darstellung verkürzt erfolgt, sollte allerdings auf den vollständigen Bekanntmachungstext im Amtsblatt von Berlin hingewiesen werden. Unabhängig von der Kürzung von Inhalten in der Tagespresse dürfen zwischen der Bekanntmachung im Amtsblatt und der Tagespresseveröffentlichung keine inhaltlichen Widersprüche auftreten.

Für die Anforderungen an die Veröffentlichung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung besteht ein gewisser Spielraum, der im Land Berlin folgendermaßen ausgestaltet wird:

Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit erfolgt die Information der Öffentlichkeit über eine bestehende Planungsabsicht im Internet und zusätzlich über eine kostenpflichtige Tagespresse-Veröffentlichung (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung und/oder Der Tagesspiegel). Im Einzelfall, wenn sich für den Inhalt eines Bebauungsplanentwurfs eine rein lokale Bedeutung feststellen lässt, ist es gerechtfertigt, dass sich die planaufstellende Stelle für nur eine der 3 Tageszeitungen entscheidet.

Die kostenpflichtigen Veröffentlichungen in der Tagespresse unterliegen nicht den formalen Anforderungen an eine ortsübliche Bekanntmachung. Sie dienen lediglich einer berlineinheitlichen Information der Öffentlichkeit.

02.04.03.03 Muster

Für den Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan ... (Bezeichnung des Bebauungsplanentwurfs) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ... geschaffen werden.

Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung finden Sie auch mit Beginn der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, dem ... (Datum), auf unserer Internetseite: ... (Internetseite) und auf der Beteiligungsplattform mein.berlin.de.

Zusätzlich zur Veröffentlichung wird der Bebauungsplanentwurf in der Zeit von ... (Datum) bis ... (Datum) von ... Uhr bis ... Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten)

im ... (Benennung des Orts der Bereithaltung des Entwurfs; Bezirksamt oder bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ... (Adresse) sowie nach Vereinbarung unter der Telefonnummer (030 - Telefonnummer) ... oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) bereitgehalten.

Sie können den Bebauungsplanentwurf einsehen, sich über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informieren und Äußerungen hierzu abgeben. Die Äußerungen fließen in die weitere Planung ein.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten dient ggf. der weiteren Kommunikation. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.

02.04.04 Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

02.04.04.01 Allgemeines

Die **ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt** für Berlin erfolgt mit Angabe der Nummer des für die Veröffentlichung bestimmten Entwurfs des Bebauungsplans, einer verbalen Beschreibung des Geltungsbereichs und einem Planausschnitt. Sie enthält darüber hinaus die Internetseite oder Internetadresse unter der die veröffentlichten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Bekanntmachung muss für die anderen, leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten sowohl den Ort (die Dienststelle) als auch die Dauer der Veröffentlichungsfrist erkennen lassen. Der Beginn der Veröffentlichungsfrist ist mit einem konkreten Datum anzugeben und mit der Angabe, dass ab diesem Zeitpunkt die Monatsfrist (bzw. die Frist von mindestens 30 Tagen), läuft. Eine Benennung des Fristendes mit einem Datum ist empfehlenswert und im Land Berlin der Standardfall, aber rechtlich nicht zwingend gefordert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und diese elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem ist ein Hinweis notwendig, welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten für einen nicht internetbasierten Zugang, bestehen. Diese können etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Durch das Wort „etwa“ bei § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist zu erkennen, dass die beispielhafte Aufzählung nicht abschließend ist.

Bei dem Hinweis auf die Möglichkeit der Stellungnahme während der Auslegungsfrist sind Beschränkungen auf lediglich schriftliche Stellungnahmen oder andere Formulierungen, die eine Einschränkung der Abgabemöglichkeiten für eine Stellungnahme darstellen, nicht zulässig. Insofern darf die öffentliche Bekanntmachung keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürgerinnen und Bürger von der Abgabe von Stellungnahmen abzuhalten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14. September 2020 – 4 BN 10/20, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Ein Zusatz, dass Stellungnahmen "schriftlich oder mündlich zur Niederschrift" vorgebracht werden können, ist jedoch unschädlich, wenn auch in Berlin unüblich (BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2021 – 4 BN 50/20, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Stellungnahmen sollen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 BauGB elektronisch übermittelt werden. Eine Stellungnahme kann jedoch auch schriftlich per Brief, Fax, E-Mail oder über ein anderes Medium oder mündlich abgegeben werden. Bei einer mündlichen Stellungnahme ist diese von Behördenseite aus zu verschriftlichen und zu den anderen Stellungnahmen zu nehmen. Falls keine Kontaktdaten bei der Stellungnahme angegeben werden, kann auch keine Rückmeldung hierüber erfolgen. Die Regelungen der DSGVO sind zu beachten (vgl. ➤ 02.10.08).

§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB normiert, dass die Bekanntmachung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist zu erfolgen hat. Durch den Wegfall der bisherigen, bundesrechtlich normierten Wochenfrist für die ortsübliche Bekanntmachung entsteht ein Gestaltungsspielraum für die plangebenden Stellen. Die bisher bewährte Vorgehensweise der Einhaltung einer Wochenfrist zwischen der Veröffentlichung im Amtsblatt und dem Start der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB kann beibehalten werden. Denkbar ist aber auch eine Verkürzung des Zeitraums zwischen der Ankündigung im Amtsblatt und dem Start der Beteiligung der Öffentlichkeit. Das Amtsblatt für Berlin als ortsübliches Bekanntmachungsorgan erscheint freitags. Soweit die Veröffentlichung im Amtsblatt am Freitag erfolgt, kann eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch schon am Montag (1. Werktag nach der Ankündigung im Amtsblatt) erfolgen. Redaktionsschluss beim Amtsblatt ist i. d. R. Donnerstag der vorhergehenden Woche, sodass bis dahin dem Landesverwaltungsamt, in dessen Zuständigkeit das Amtsblatt fällt, alle Inhalte übermittelt worden sein müssen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein

zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB und ➤ 02.04.04.04).

Nach dem Willen des Bundesgesetzgebers ist die Beteiligung an der Bauleitplanung "offen für jedermann", niemand ist ausgeschlossen. „Öffentlichkeit" i. S. d. Gesetzes, setzt weder Staatsbürgerschaft noch Ortsansässigkeit voraus. Deshalb ist eine räumlich weitreichende Information erforderlich. Die "Ansprache" potenziell interessierter Bürgerinnen und Bürger muss deshalb über den Kreis der absehbar Betroffenen deutlich hinausgehen. Die Öffentlichkeit muss durch die Bekanntmachung erkennen können, für welchen räumlichen Bereich die Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet. Die Bekanntmachung muss bei jedermann mittels ihrer Anstoßfunktion das Bewusstsein wecken, dass eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan möglich erscheint und das Bedürfnis nach weiteren Informationen und ggf. der Abgabe von Stellungnahmen hervorrufen. Die genaue Angabe des Plangebiets ist daher von besonderer Bedeutung. Sofern das Plangebiet bereits eine geographisch abgrenzbare Bezeichnung hat, so ist eine Nennung dieses Namens ausreichend. Die Ortsüblichkeit der Namensnennung ist zu beachten, eine allgemein unbekannte Namensnennung ist unzureichend. Falls das Plangebiet noch keinen Namen im Vorfeld führte, so ist durch eine Umschreibung des Plangebiets (z. B. durch Straßen oder Schienenwege) eine Konkretisierung herbeizuführen. Am Ende der Geltungsbereichsbeschreibung sind immer der betroffene Bezirk und der Ortsteil zu nennen, sofern der Ortsteil nicht namensgleich ist. Neben einer textlichen Umschreibung ist – ergänzend - eine Karte mit Eintragung des Geltungsbereiches vorzusehen. Die Straßennamen müssen erkennbar sein. Für eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Geltungsbereich wird auf ➤ 03.36 verwiesen.

Bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt wird – im Gegensatz zur Veröffentlichung in den Tageszeitungen – auf Angaben zum Inhalt (Ziel und Zweck) der Planung verzichtet.

Enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung nach 9 Abs. 1a BauGB (**Zuordnungsfestsetzung**), die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans selbst bezieht, so erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich auch auf den Ort der festgesetzten Ausgleichsflächen und eine Bekanntmachung dieser Flächen ist ebenfalls erforderlich (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Oktober 2021 – OVG 2 A 19.19, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

02.04.04.02 Umweltbezogene Informationen

Bei der Bekanntmachung der umweltbezogenen Informationen im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt es, die nachfolgenden Besonderheiten zu beachten.

Durch das Urteil des BVerwG vom 18. Juli 2013 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) wurde für die damalige Gesetzeslage entschieden, dass bei der Veröffentlichung eines Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB alle Arten der verfügbaren Umweltinformationen bekannt zu machen sind. Diese Entscheidung kann auf die aktuelle Ausgestaltung des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB übertragen

werden, da § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB normiert, das ortsüblich bekannt gemacht werden muss, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Diese Bekanntmachung erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die die plangebende Stelle für unwesentlich hält und deshalb nicht auslegt (keine Möglichkeit zur Differenzierung zwischen aus Sicht der plangebenden Stelle wesentlichen und unwesentlichen umweltbezogenen Informationen im Hinblick auf die Bekanntmachung).

Mit einem pauschalen, alleinigen Hinweis auf den Umweltbericht ist es nicht getan. Die in der Bekanntmachung enthaltenen umweltbezogenen Informationen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.

Verfügbare umweltbezogene Informationen können bspw. sein:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere (insbesondere Zauneidechse); Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Potenziale zur Brutvogelfauna; vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (z. B. Wanderfalken); Biotopschutz (z. B. Moor); Wald- und Baumerhaltung; FFH-Gebiet

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild: Beeinträchtigung des Landschaftsbilds als Folge der Bebauung (z. B. Hochhaus)

Schutzgut Klima und Luft: Einflüsse auf das Kleinklima und die Lufthygiene

Schutzgut Menschen: Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und in der näheren Umgebung; Lärmsituation aufgrund eines veränderten Verkehrsaufkommens in der XY-Straße als Folge der Bebauung und durch U- und S-Bahntrassen; Fluglärm (BBI); Gewerbelärm; Geräuschkontingentierung zur Konfliktbewältigung; Feinstaubbelastung; Besonnung und Belichtung

Schutzgut Fläche, Boden/Altlasten: Bodenverdichtung als Folge der Bebauung; Baugrundbeurteilung; Altlastensituation (z. B. ehemalige Tankstelle); Wahrscheinlichkeit von Munitionsfunden

Schutzgut Wasser: Einflüsse auf die Versickerung des Niederschlagswassers und des Grundwassers bzw. die Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzept; einzuhaltende Abstände zu vorhandenen Gewässern (z. B. Spree); Genehmigungspflichten nach Wasserrecht; Überschwemmungsgebiet (z. B. Havel)

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: Denkmalschutz eines Gebäudes; archäologische Funde; Bodendenkmal

Eingriff in Natur und Landschaft: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Es ist anzugeben, welche Schutzgüter (Belange) einer Bestandsaufnahme und Bewertung (nähere Erläuterung der Art und Weise der Betroffenheit) unterzogen wurden. Bei dieser schlagwortartigen Auflistung der Themenblöcke kann, muss aber nicht angegeben werden, welchen Charakter die

verfügbaren Informationen haben; also ob es sich bei den Informationsunterlagen z. B. um Untersuchungen oder naturschutzrechtliche Bewertungsmodelle handelt (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2019, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Die schlagwortartige Auflistung nach Themenblöcken ist der Normalfall. Bei einer zu detaillierten Darstellung besteht das Risiko einer (rechtswidrigen) Überinformation, die der Anstoßwirkung zuwiderlaufen würde. Nicht erforderlich ist die Angabe über die Erstellerin oder den Ersteller der jeweiligen umweltbezogenen Information.

Welche umweltbezogenen Stellungnahmen wesentlich sind, obliegt allein der Beurteilung der plangebenden Stelle. Unberührt von dieser Einordnung der plangebenden Stelle bleibt das Erfordernis, dass auch unwesentliche Umweltinformationen bekanntgemacht werden müssen, vgl. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Es besteht also ein Beurteilungsspielraum, der gerichtlich letztlich nur dahingehend zu überprüfen ist, ob die plangebende Stelle bei der Auswahl der als „wesentlich“ erachteten Stellungnahmen im Rahmen der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgesehenen Veröffentlichung nicht rechtsmissbräuchlich gehandelt hat. Die materielle Beweislast, dass die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt wurden, trägt die plangebende Stelle.

Dieser Beurteilungsspielraum erscheint in der Praxis als eher gering. Daher sollte dieser Beurteilungsspielraum in jedem Einzelfall mit der gebotenen Sorgfalt kritisch geprüft werden.

Liegen umweltbezogene Informationen zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Veröffentlichung nicht vor, sollte als Information in der Bekanntmachung darauf hingewiesen werden. Allerdings stellt sich dann auch die Frage, ob der Plan auslegungsreif ist.

In der Presseveröffentlichung kann auf die Angabe, welche „Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind“, verzichtet werden. In diesem Fall ist ein Hinweis auf den vollständigen Bekanntmachungstext im Amtsblatt vorzunehmen.

In den Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche „Arten umweltbezogener Informationen“ verfügbar sind, abgesehen, vgl. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

02.04.04.03 Ortsübliche Bekanntmachung vor Beginn der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Hs. 1 BauGB

In der bis 06.07.2023 geltenden Fassung des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB war normiert, dass „Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,“ mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen sind.

Nach der aktuellen Rechtslage und dem Wegfall der bisherigen, bundesrechtlich normierten Wochenfrist für die ortsübliche Bekanntmachung entsteht ein Gestaltungsspielraum für die plangebenden Stellen. Die bisher bewährte Vorgehensweise der Einhaltung einer Wochenfrist zwischen

der Veröffentlichung im Amtsblatt und dem Start der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB kann beibehalten werden. Denkbar ist aber auch eine Verkürzung des Zeitraums zwischen der Ankündigung im Amtsblatt und dem Start der Beteiligung der Öffentlichkeit. Das Amtsblatt für Berlin als ortsübliches Bekanntmachungsorgan erscheint freitags. Soweit die Veröffentlichung im Amtsblatt am Freitag erfolgt, kann eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auch schon am Montag (1. Werktag nach der Ankündigung im Amtsblatt) erfolgen.

02.04.04.04 Internet

Der Inhalt der Bekanntmachung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Die plangebende Stelle lädt die Planunterlagen auf DiPlanBeteiligung (https://be.beteiligung.diplanung.de/) hoch und veröffentlicht diese dort. Auf der entsprechenden Internetseite (Homepage des jeweiligen Stadtentwicklungsamts oder der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung) wird auf die Informationen zum Beteiligungsverfahren verwiesen.

Mein.berlin.de ist die zentrale Beteiligungsplattform des Landes Berlin, mit der Interessierte alle digitalen Partizipationsangebote der Stadt finden. Öffentlichkeitsbeteiligungen werden daher über eine Schnittstelle in DiPlanBeteiligung automatisch auf mein.berlin.de verlinkt. Es empfiehlt sich, den entstandenen Eintrag auf mein.berlin.de am 1. Tag des Beteiligungszeitraums zu prüfen.

Für die Bebauungspläne auf der berlin.de-Website wurden die vom Rat der Bürgermeister beschlossenen einheitlichen Gestaltungsanforderungen umgesetzt und eine einheitliche Vorlage (Template) entwickelt. Diese erfüllt die Gestaltungsanforderungen an ein berlinweit einheitliches Erscheinungsbild.

Eine Möglichkeit für die Abgabe einer Stellungnahme für die Bürgerinnen und Bürger während des Beteiligungsverfahrens besteht online über das System DiPlanBeteiligung. Zwecks Rückmeldung durch die plangebende Stelle zu einer Beteiligung können Kontaktdaten im System durch die Nutzenden hinterlegt werden. Die Angabe ist jedoch freiwillig – Stellungnahmen können auch anonym ohne Kontaktdaten abgegeben werden.

Für die Einbindung in das gesamte System der Verlinkung zu den Unterlagen einschließlich des Geoportals des Landes Berlin und der Darstellung in der Übersichtskarte der Bebauungspläne werden seitens der Plankammer der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung 4 Werktage Bearbeitungszeit regelmäßig erforderlich sein. Diese Frist muss als Vorlauf zum Beginn der Veröffentlichung gewahrt werden.

§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB normiert, dass die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden sollen.

Die Einstellung der Unterlagen in das Internet ist – ebenso wie die andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, wie z.B. die Auslegung vor Ort – zu dokumentieren. Diese Dokumentation

kann bspw. durch einen Screenshot und einen Vermerk geschehen. Weitere Möglichkeiten zur Dokumentation der Verfügbarkeit im Internet werden derzeit geprüft.

Wegen des Ziels, den Zugang zu Informationen zu erleichtern, wird regelmäßig eine Veröffentlichung auf der Webseite der Gemeinde selbst erforderlich sein. Die Informationen müssen leicht und ohne großen Aufwand zu finden sein. Der Zugang muss barrierefrei sein. Die Planunterlagen müssen am häuslichen Monitor lesbar sein. Es muss vergrößert, verkleinert und gescrollt werden können; die Unterlagen müssen aber nicht gespeichert werden können oder ausdruckbar sein. Die Veröffentlichung im Internet muss einen Monat lang einsehbar sein. Da die Veröffentlichung im Internet 24 Stunden am Tag und jeden Tag der Woche zugänglich ist, stellt sich die Problematik genügend langer Auslegungszeiten insoweit nicht. Die im Vergleich zur klassischen Auslegung extrem komfortablen Auslegungszeiten sind auch bei etwaigen technischen Störungen, die zeitweise einen Zugriff erschweren oder ihn unmöglich machen, zu berücksichtigen.

Will man also die Problematik genügend langer Auslegungszeiten vermeiden, sollte keine Beschränkung auf bestimmte Uhrzeiten erfolgen. Dies wird ausdrücklich empfohlen. Wenn aber doch eine Beschränkung erfolgen soll, ist dies im Rahmen der Bekanntmachung zum Ausdruck zu bringen.

02.04.04.05 Muster

Regel-Verfahren:

Der Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf der Internetseite https://be.beteiligung.diplanung.de/... (konkrete URL des Beteiligungsverfahrens einfügen) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de

ab dem ... (Datum) bis einschließlich zum ... (Datum),

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in dem o. g. Zeitraum von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) in der/im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung mit Adresse) in Raum ... (Raumnummer) zur Verfügung gestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

(Adäquate Aufzählung, bspw. wie im nachfolgenden:)

- ***Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:*** *Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere (insbesondere Zauneidechse); Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Potenziale zur Brutvogelfauna; vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (z. B. Wanderfalken); Biotopschutz (z. B. Moor); Wald- und Baumerhaltung; FFH-Gebiet*
- ***Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:*** *Beeinträchtigung des Landschaftsbilds als Folge der Bebauung (z. B. Hochhaus)*
- ***Schutzgut Klima und Luft:*** *Einflüsse auf das Kleinklima und die Lufthygiene*
- ***Schutzgut Menschen:*** *Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und in der näheren Umgebung; Lärmsituation aufgrund des veränderten Verkehrsaufkommens in der XY-Straße als Folge der Bebauung; Gewerbelärm; Geräuschkontingentierung zur Konfliktbewältigung; Feinstaubbelastung; Besonnung und Belichtung*
- ***Schutzgut Fläche, Boden/Altlasten:*** *Bodenverdichtung als Folge der Bebauung; Baugrundbeurteilung; Altlastensituation (z. B. ehemalige Tankstelle); Wahrscheinlichkeit von Munitionsfunden*
- ***Schutzgut Wasser:*** *Einflüsse auf die Versickerung des Niederschlagswassers und des Grundwassers bzw. die Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzept; einzuhaltende Abstände zu vorhandenen Gewässern (z. B. Spree); Genehmigungspflichten nach Wasserrecht; Überschwemmungsgebiet (z. B. Havel)*
- ***Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:*** *Denkmalschutz eines Gebäudes; archäologische Funde; Bodendenkmal*
- ***Eingriff in Natur und Landschaft:*** *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*
- *(...)*

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.

<u>Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB:</u>

Der Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen

Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf der Internetseite https://be.beteiligung.diplanung.de/ ... (konkrete URL des Beteiligungsverfahrens einfügen) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de

ab dem ... (Datum) bis einschließlich zum ... (Datum),

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in dem o. g. Zeitraum von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) in der/im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung mit Adresse) in Raum ... (Raumnummer) zur Verfügung gestellt.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.

<u>Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:</u>

Der Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) auf der Internetseite https://be.beteiligung.diplanung.de/... (konkrete URL des Beteiligungsverfahrens einfügen) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de

ab dem ... (Datum) bis einschließlich zum ... (Datum),

veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in dem o. g. Zeitraum von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) in der/im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung mit Adresse) in Raum ... (Raumnummer) zur Verfügung gestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.

02.04.04.06 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 7. Juni 2021 – 4 BN 50/20 - NVwZ 2021, 1311:

Der in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB enthaltene Zusatz, dass Stellungnahmen „schriftlich oder zur Niederschrift“ der Verwaltung vorgebracht werden können, schränkt die Beteiligungsrechte möglicher Betroffener auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten elektronischer Kommunikation wie etwa per E-Mail nicht unzulässig ein.

BVerwG, Urteil vom 20. Januar 2021 - 4 CN 7.19 - NVwZ 2021, 732:

Mit der Pflicht, Angaben zu Arten von Informationen zu machen, verlangt § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB [...], die Information entsprechend ihrem Inhalt nach Gattungen oder Typen zusammenzufassen und die so gebildeten Themenblöcke schlagwortartig zu charakterisieren.

BVerwG, Beschluss vom 14. September 2020 – 4 BN 10/20 - IBRRS 2020, 3077:

Die öffentliche Bekanntmachung darf keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von der Erhebung von Stellungnahmen abzuhalten.

BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2019 – 4 CN 7/18 - NVwZ 2019, 1613:

Bei der Bildung der Schlagwörter darf die Gemeinde grundsätzlich sinntragende Begriffe aus dem Titel der jeweiligen Information aufgreifen.

§ 3 Absatz 2 Satz 2 Hs. 1 BauGB verlangt für die Angabe der Arten umweltbezogener Informationen weder einen Hinweis auf deren Beschaffenheit als Gutachten, Stellungnahme oder dergleichen noch einen Hinweis auf den Autor oder Urheber.

BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2013 – 4 CN 3/12 - NVwZ 2013, 1413:

§ 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die plangebende Stelle, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die plangebende Stelle für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt.

BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 - ZfBR 2009, 466:

In der öffentlichen Bekanntmachung des Ortes (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 1 BauGB 1998/BauGB n. F.) braucht regelmäßig nicht der Dienstraum des Verwaltungsgebäudes bezeichnet zu werden, in dem die Planunterlagen zur Einsichtnahme bereitliegen.

Wird im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit ein Teil des Plangebiets abgetrennt, bedarf es der erneuten Veröffentlichung des ansonsten unverändert bleibenden Entwurfs des Restplans, wenn sich die Abtrennung des anderen Teilbereichs auf den unveränderten Teilbereich auswirken kann. Das ist u. a. dann der Fall, wenn durch die Abtrennung die Frage der Abwägung hinsichtlich des verbleibenden Planteils neu aufgeworfen wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. November 2021 – OVG 2 A 22.19 – juris:

Den Anforderungen des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB genügt es nicht, dass die Ergebnisse des Berichts in einen Umweltbericht übernommen werden und dieser mit den anderen Planunterlagen zur Einsicht veröffentlicht werden. Denn der mit der Zusammenfassung und Bündelung der Informationen in einem Umweltbericht begründete Verzicht auf die Veröffentlichung umweltbezogener Stellungnahmen kann auch zu einem Informationsverlust und zu einer „Entmündigung“ des Bürgers führen, dem hierdurch die Möglichkeit genommen wird, sich unmittelbar und authentisch über den Inhalt der betreffenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu informieren.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Oktober 2021 – OVG 2 A 19.19 - BeckRS 2021, 43810:

Der Plangeber hat beim Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB bezeichneten Bestandteilen verschiedene Handlungsoptionen (...). Nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgt der Ausgleich im Rahmen von Bebauungsplänen durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Nach Maßgabe des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB kann eine solche Festsetzung sowohl auf dem Eingriffsgrundstück (1. Option) als auch an anderer Stelle als an dem Ort des Eingriffs erfolgen. Soweit der Plangeber einen Ausgleich durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan an anderer Stelle durchführen will als auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, kann er diese Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans (2. Option) als auch in einem anderen Bebauungsplan, dem sogenannten Ausgleichbebauungsplan (3. Option), vornehmen. Anstelle von Festsetzungen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (4. Option) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (5. Option) getroffen werden.

02.04.05 Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

02.04.05.01 Allgemeines

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit müssen die Unterlagen (Plan, Begründung, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, abwägungsrelevante Fachuntersuchungen) an allen Werktagen – also auch am ersten und am letzten Tag– vollständig und durchgängig zur Einsichtnahme zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet (Regelfall) auf einer oder mehreren anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bereitgehalten bzw. zur Verfügung gestellt werden. Eine Dokumentation des Inhalts der Veröffentlichung ist vorzunehmen.

Die zur Beteiligung der Öffentlichkeit dem Bebauungsplanentwurf beizufügende Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist während der gesamten Dauer der Veröffentlichung zu präsentieren und anschließend mit dem amtlichen Vermerk zu versehen: „Diese Begründung wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. ... veröffentlicht."

Auf die Besonderheiten bzgl. des Umfangs bei der Veröffentlichung im Rahmen des § 13 BauGB und § 13a BauGB wird im Rahmen von ➤ 02.02.01 und ➤ 02.02.02 eingegangen.

02.04.05.02 Monatsfrist des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

In § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird ausgeführt, dass die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der plangebenden Stelle wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist zu veröffentlichen sind.

Die Monatsfrist ist eine nicht zu unterschreitende bundesrechtliche Mindestfrist (außer das Gesetz enthält die Möglichkeit zur Fristverkürzung wie bspw. in § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Fristen haben eine Schutzfunktion und sind daher Mindestanforderungen. Die Unterschreitung gesetzlich vorgeschriebener Fristen führt zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans (vgl. auch § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Eine Überschreitung der (Mindest-)Fristen ist hingegen möglich und kann sogar geboten sein (§ 3 Abs. 2 Satz 1 a. E. BauGB).

Da die Veröffentlichung ein tatsächlicher Vorgang und kein "Ereignis“ ist, ist in diesem Falle der Beginn des Tags maßgebend, d. h. der 1. Tag wird mitgezählt (§ 187 Abs. 2 BGB). Die Frist darf nicht an einem Samstag, einem Sonntag oder einem anerkannten allgemeinen Feiertag beginnen.

Die Frist endet mit Ablauf des Tages, der (da Monatsfrist) durch seine Zahl dem Tag vorhergeht, der dem Anfangstag entspricht (§ 188 Abs. 2 BGB). Fällt das Fristende auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen anerkannten allgemeinen Feiertag, tritt an die Stelle dieses Tages der nächste Werktag (§ 193 BGB).

Beispiel: Beginn der Veröffentlichung 09.03. – Ende der Veröffentlichung (Ablauf eines Monats) mit Ablauf des (zahlenmäßig) vorhergehenden Tages, des 08.04. – Wäre der 08.04. ein Samstag, endete die Frist mit Ablauf des folgenden Montags (10.04.).

02.04.05.03 Ausgestaltung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Das Regelverfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet durchgeführt. Diese vorbenannte Ausgestaltung des Regelverfahrens ist mit der „Digitalisierungsnovelle“ des BauGB mit Verkündungsdatum vom 6. Juli 2023 in § 3 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB müssen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, wie bspw. öffentlich zugängliche Lesegeräte oder eine öffentliche Auslegung.

Bei der gesetzlich erforderlichen „anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit“ hat der Gesetzgeber zwar eine Wahlfreiheit bezüglich der Form gegeben. Im Hinblick auf den zeitlichen Umfang des Zugangs zu den Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden

aber keine Erleichterungen eingeräumt. Daher ist eine Orientierung an den bisherigen Zeiten bezüglich des Mindestumfangs einer öffentlichen Auslegung vorzunehmen: Das zur Verfügung stelen der anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten während der üblichen Dienstzeiten ist angemessen. Eine Verkürzung auf werktäglich wenige Stunden oder nur die Vor- oder Nachmittage ist hingegen nicht zulässig. Ebenso unzulässig ist es, die Einsicht an einzelnen Werktagen des allgemeinen Dienstbetriebes gänzlich auszuschließen.

Der Grundsatz nach der Rechtsprechung und nach der Literatur ist, die wöchentliche Einsichtszeit regelmäßig mit der durchschnittlichen wöchentlichen Arbeitszeit der Beschäftigten im öffentlichen Dienst anzusetzen. Für das Land Berlin bedeutet das, dass die tarifliche Wochenarbeitszeit – derzeit 39,4 Wochenstunden - den Maßstab darstellt.

Es steht das gesamte Kalenderjahr für die Veröffentlichung zur Verfügung. Eine Beachtung der Schulferien ist nicht vorgesehen. Eine Veröffentlichung in der Ferienzeit ist rechtsunschädlich. Im Land Berlin wird dennoch darauf geachtet, nicht mehr als die Hälfte der Veröffentlichungsfrist in die Ferien zu legen oder wenigstens die Bekanntmachung vor den Ferien geschehen zu lassen, um den Vorwurf zu vermeiden, die Behörde würde das Vorbringen abwägungsrelevanter Argumente einschränken.

Die Einsichtszeiten sollen so liegen, dass sie den unterschiedlichen Bedürfnissen der Öffentlichkeit hinreichend Rechnung tragen. Diesem Grundsatz müssen schon die allgemeinen Behördengepflogenheiten gerecht werden, von denen auch hier auszugehen ist. So kommt im Land Berlin ein Schließen zur Mittagszeit nicht in Betracht. Unterhält das Bezirksamt eine regelmäßige "Spätsprechstunde“, so soll der Plan auch während dieser Zeit zur Verfügung gestellt werden. Im Übrigen ist ein spätes Angebot nicht gefordert, da entsprechende Fälle durch die Möglichkeit zur telefonischen Terminvereinbarung oder einer solchen per E-Mail, abgedeckt sind.

Die Öffentlichkeit soll die Möglichkeit erkennen können, auch außerhalb der angegebenen allgemeinen Zeiten einen Einsichtstermin vereinbaren zu können.

02.04.06 Erneute Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

02.04.06.01 Allgemeines

§ 4a Abs. 3 BauGB regelt die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB, wenn der Bebauungsplanentwurf nach einem förmlichen Verfahrensschritt – der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – geändert oder ergänzt wird.

In diesem Kapitel werden die Anforderungen an die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB beschrieben. Für Anfoderungen an eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB vgl. ➤ 02.06.01.04.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist grundsätzlich erneut durchzuführen, wenn der Bebauungsplanentwurf nach diesem Verfahrensschritt geändert oder ergänzt wird und diese Änderungen oder Ergänzungen über bloße redaktionelle oder klarstellende Anpassungen hinausgehen. D. h., die Änderungen müssen wesentlich sein und den materiellen Regelungsinhalt des Bebauungsplanentwurfs betreffen, damit § 4a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs offensichtlich **nicht** zu einer **erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt**. Maßgeblich für ein erneutes Beteiligungserfordernis ist demnach, ob die Änderungen dazu führen, neue oder andere Betroffenheiten hervorzurufen oder bestehende Belange in erheblicher Weise zu verstärken oder abzuschwächen.

Der planenden Stelle wird damit ein Einschätzungsspielraum gegeben, um zu beurteilen, ob eine erneute Beteiligung erforderlich ist oder nicht. Keine erstmalige Berührung von Belangen kann bspw. dann vorliegen, wenn bei einer Lärmschutzmaßnahme eine andere, gleichartige Maßnahme vorgesehen wird, die den Lärmschutz im selben Umfang sichert. Eine stärkere Berührung liegt bspw. auch dann nicht vor, wenn eine Klarstellung bzw. Berichtigung vorliegt. Dies dürfte gleichermaßen für die Streichung einer textlichen Festsetzung gelten, wenn diese nicht erforderlich ist.

Die erneute Veröffentlichung ist nicht gleichbedeutend mit einer Wiederholung der Veröffentlichung wegen eines vorangegangenen Bekanntmachungsfehlers. § 4a Abs. 3 BauGB kommt nur zur Anwendung, wenn vorher eine formal inhaltlich korrekte Veröffentlichung durchgeführt wurde.

Grundsätzlich ist nur auf die umweltbezogenen Informationen hinzuweisen, die sich auf den geänderten oder ergänzten Teil des Planentwurfs beziehen und diesbezüglich vorhanden sind. Es müssen aber auch die bereits bei der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vorhandenen Umweltinformationen erneut zugänglich gemacht werden, wenn dies für das Verständnis und die Beurteilung der Änderungen von Bedeutung ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. Mai 2014, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

02.04.06.02 Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in **Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme** zu geben. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen.

Abweichend von der Rechtslage vor der sogenannten Digitalisierungsnovelle (BGBl. 2023 I Nr. 176) sieht § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Verfahrensbeschleunigung nunmehr regelhaft vor, dass die Öffentlichkeit nicht erneut zu allen Planunterlagen, sondern **nur in Bezug auf die geänderten**

oder ergänzten Teile des Planentwurfs und ihre möglichen Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen sollen. Voraussetzung hierfür ist, dass die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen in den Planunterlagen deutlich kenntlich gemacht werden.

Wie Änderungen des Bebauungsplanentwurfs gegenüber der Fassung zur ersten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit kenntlich gemacht werden, ist über verschiedene Herangehensweisen möglich. Technisch möglich ist es, die Änderungen analog zu herkömmlichen Deckblättern über digitale Deckblätter der Öffentlichkeit verständlich zu machen. Ausreichend ist ebenfalls, über Hervorhebungen (wie Einkreisen) Änderungen zu verdeutlichen und diese textlich zu untermauern. Bei einfachen Änderungen können textliche Erläuterungen ausreichen; bei umfangreichen Änderungen kann eine Dokumentation der Änderungen in Form eines Begleithefts umgesetzt werden. Die Begründung ist entsprechend fortzuschreiben. Der jeweils aktuelle Entwurfsstand des Bebauungsplans ist der Öffentlichkeit gemäß den gesetzlichen Anforderungen an die Beteiligung zu präsentieren.

02.04.06.03 Verkürzung der Beteiligungsfrist (§ 4a Abs.3 Satz 3 BauGB)

Die Dauer der **Veröffentlichungsfrist** soll nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen **verkürzt** werden. Regelmäßig dürfte dabei ein Zeitraum von 14 Tagen ausreichend sein, es sei denn die Änderungen sind so umfangreich, dass die Betroffenen nach Einschätzung der plangebenden Stelle länger für die Erfassung der Änderungen benötigen.

Analog zu § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält auch Satz 4 anstelle der bisherigen „Kann-“ nun eine „Soll-Bestimmung“, nach der die plangebende Stelle von der Beschränkungsmöglichkeit im Regelfall Gebrauch zu machen hat.

02.04.06.04 Beschränkung des Beteiligtenkreises (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB soll die Einholung der Stellungnahmen auf die **von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt** werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der plangebenden Stelle zu einer längeren Verfahrensdauer. Im Falle dieser sogenannten Betroffenenbeteiligung wird die betroffene Öffentlichkeit direkt beteiligt. Hierbei werden alle relevanten Unterlagen individuell übermittelt. Eine Veröffentlichung mit dazugehöriger Bekanntmachung entfällt in diesem Fall.

02.04.06.05 Muster

Eine erneute – ggf. eingeschränkte - Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist in allen 3 Verfahren möglich. Hier soll dies am Beispiel einer erneuten Veröffentlichung eines Bebauungsplanentwurfs im Regelverfahren und im Verfahren nach § 13a BauGB veranschaulicht werden.

Regel-Verfahren:

Der ... (Bezeichnung, ob der Entwurf geändert oder ergänzt wurde) Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ab dem ... (Datum) auf der Internetseite ... (Benennung der Internetseite des Bezirks oder der zuständigen Senatsverwaltung) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de bis einschließlich zum ... (Datum) erneut veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Zeit von ... (Datum) bis ... (Datum) von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) zur Verfügung gestellt. In dieser Zeit werden im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der zuständigen Senatsverwaltung) ... (Adresse) sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen bereitgestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und betreffen den geänderten oder ergänzten Teil des Planentwurfs:
(Adäquate Aufzählung – bspw. wie im nachfolgenden:)

- ***Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:*** *Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere (insbesondere Zauneidechse); Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Potenziale zur Brutvogelfauna; vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (Wanderfalken); Biotopschutz (Moor); Wald- und Baumerhaltung; FFH-Gebiet*
- ***Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:*** *Beeinträchtigung des Landschaftsbilds als Folge der Bebauung (Hochhaus)*
- ***Schutzgut Klima und Luft:*** *Einflüsse auf das Kleinklima und die Lufthygiene*
- ***Schutzgut Menschen:*** *Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und in der näheren Umgebung; Lärmsituation aufgrund des veränderten Verkehrsaufkommens in der XY-Straße als Folge der Bebauung; Gewerbelärm; Geräuschkontingentierung zur Konfliktbewältigung; Feinstaubbelastung; Besonnung und Belichtung*

- ***Schutzgut Fläche, Boden/Altlasten:*** *Bodenverdichtung als Folge der Bebauung; Baugrundbeurteilung; Altlastensituation (ehemalige Tankstelle); Wahrscheinlichkeit von Munitionsfunden*
- ***Schutzgut Wasser:*** *Einflüsse auf die Versickerung des Niederschlagswassers und des Grundwassers bzw. die Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzept; einzuhaltende Abstände zu vorhandenen Gewässern (Havel); Genehmigungspflichten nach Wasserrecht; Überschwemmungsgebiet (Havel)*
- ***Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:*** *Denkmalschutz des Gebäudes XY; archäologische Funde; Bodendenkmal XY*
- ***Eingriff in Natur und Landschaft:*** *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*
- *(...)*

Während der Veröffentlichungsfrist können zu den geänderten (oder ggf. ergänzten Teilen) Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.

<u>Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:</u>

Der ... (Bezeichnung, ob der Entwurf geändert oder ergänzt wurde) Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ab dem ... (Datum) auf der Internetseite ... (Benennung der Internetseite des Bezirks oder der zuständigen Senatsverwaltung) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de bis einschließlich zum ... (Datum) erneut veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Zeit von ... (Datum) bis ... (Datum) von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) zur Verfügung gestellt. In dieser Zeit werden im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der zuständigen Senatsverwaltung) ... (Adresse)

sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ... (E-Mail-Adresse) die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen bereitgestellt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme.

02.04.06.06 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 7. Mai 2014 – 4 CN 5/13 - ZfBR 2014, 694:

Wird in der erneuten Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung, eines geänderten oder ergänzten Entwurfs eines Bebauungsplans bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, braucht in der Bekanntmachung nur auf die Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen zu werden, die zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs verfügbar sind.

02.04.07 Wiederholung einer Veröffentlichung

02.04.07.01 Allgemeines

Es kann vorkommen, dass eine Veröffentlichung aus Gründen wiederholt werden muss, die nicht planerisch-inhaltlicher Natur sind.

Dies kann etwa der Fall sein, wenn die ortsübliche Bekanntmachung der Dauer der Veröffentlichung fehlerhaft war. Es erfolgt eine neue, korrekte ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt, die zu einem neuen, richtigen Veröffentlichungszeitraum führt. Aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit kann auch die Veröffentlichung in der Tagespresse wiederholt werden. Da die Tagespresseveröffentlichung rechtlich nicht erforderlich ist, steht es im Ermessen der plangebenden Stelle, ob sie diese trotz der anfallenden Kosten durchführt.

02.04.07.02 Muster

Der Entwurf des Bebauungsplans ... (Nummer des Plans) für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) im Bezirk ... (ggf.: Ortsteil ...) ist mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) wegen ... (Bezeichnung des Fehlers/Versäumnisses) ab dem ... (Datum) auf der Internetseite ... (Benennung der Internetseite des Bezirks oder der zuständigen Senatsverwaltung) sowie auf dem zentralen Landesportal mein.berlin.de bis zum einschließlich ... (Datum) wiederholt veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form von ... (öffentlich zugängliche Lesegeräte oder ähnliches oder/und öffentliche Auslegung) als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Zeit von... (Datum) bis ... (Datum) von ... (Uhrzeit) Uhr bis ... (Uhrzeit) Uhr (ggf. tageweise differenzierte Zeiten) zur Verfügung gestellt. In dieser Zeit werden im ... (Benennung des Orts an dem der Entwurf zur Verfügung gestellt wird; Bezirksamt oder bei der zuständigen Senatsverwaltung) ... (Adresse) sowie nach telefonischer Vereinbarung oder per Terminvereinbarung per E-Mail ...(E-Mail-Adresse) die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen bereitgestellt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

(Adäquate Aufzählung, bspw. wie im nachfolgenden:)

- ***Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:*** *Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere (insbesondere Zauneidechse); Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Potenziale zur Brutvogelfauna; vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (Wanderfalken); Biotopschutz (Moor); Wald- und Baumerhaltung; FFH-Gebiet*
- ***Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:*** *Beeinträchtigung des Landschaftsbilds als Folge der Bebauung (Hochhaus)*
- ***Schutzgut Klima und Luft:*** *Einflüsse auf das Kleinklima und die Lufthygiene*
- ***Schutzgut Menschen:*** *Verkehrsaufkommen und Prognosen für den Geltungsbereich und in der näheren Umgebung; Lärmsituation aufgrund des veränderten Verkehrsaufkommens in der XY-Straße als Folge der Bebauung; Gewerbelärm; Geräuschkontingentierung zur Konfliktbewältigung; Feinstaubbelastung; Besonnung und Belichtung*
- ***Schutzgut Fläche, Boden/Altlasten:*** *Bodenverdichtung als Folge der Bebauung; Baugrundbeurteilung; Altlastensituation (ehemalige Tankstelle); Wahrscheinlichkeit von Munitionsfunden*
- ***Schutzgut Wasser:*** *Einflüsse auf die Versickerung des Niederschlagswassers und des Grundwassers bzw. die Grundwasserneubildung; Entwässerungskonzept; einzuhaltende Abstände zu vorhandenen Gewässern (Havel); Genehmigungspflichten nach Wasserrecht; Überschwemmungsgebiet (Havel)*
- ***Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:*** *Denkmalschutz des Gebäudes XY; archäologische Funde; Bodendenkmal XY*

- ***Eingriff in Natur und Landschaft:*** *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*
- *(...)*

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Angabe der Internetseite oder einer E-Mail-Adresse). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf einem anderen Weg abgegeben werden (schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch an ...). Die Stellungnahmen werden in der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

[Ggf. Einfügung der Ergänzung (siehe unten)]

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme.

<u>Ergänzung zum vorangegangenen Muster:</u>

Es kann vorkommen, dass eine Veröffentlichung wegen bestimmter Ereignisse wiederholt werden muss, die nicht planerisch- inhaltlicher Natur sind, sondern gewissermaßen „formale Fehler-Ereignisse“. Die Veröffentlichung findet demnach nicht nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut statt, sondern muss aus anderen Gründen wiederholt werden.

Hinweise:

1. Eine erste ortsübliche Bekanntmachung war nicht fristgerecht oder sonst fehlerhaft:

   Es erfolgt eine neue, korrekte ortsübliche Bekanntmachung, die zu einem neuen Veröffentlichungszeitraum führt. Folgender Satz sollte in den Text (§ 3 Abs. 2, § 13, § 13a BauGB) aufgenommen werden:

   „Die ab dem ... (Datum) aufgrund der Bekanntmachung von ... (Dienststelle, die die Bekanntmachung durchgeführt hat) vom ... (Amtsblatt für Berlin Nr. ... vom ... Seite ...) vorgebrachten Stellungnahmen fließen ebenfalls in die Abwägung ein.“

2. Eine ortsübliche Bekanntmachung war nach einer Veröffentlichung in der Tagespresse nicht fristgerecht im Amtsblatt erschienen:

   Folgender Satz sollte in den Text aufgenommen werden:

   „Die ab dem ... aufgrund einer Veröffentlichung in der Tagespresse vorgebrachten Stellungnahmen fließen ebenfalls in die Abwägung ein.“

02.04.08 Verkündung der Rechtsverordnung

02.04.08.01 Allgemeines

Vor der Beschlussfassung durch die BVV zeigt das jeweilige Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 Satz 1 AGBauGB an, sofern erhebliche Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 1 und Satz 3 AGBauGB berührt sind. Diese führt innerhalb von 2 Monaten eine Rechtsprüfung durch.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung wird vom zuständigen Bezirksamt der BVV zum Zwecke der Beschlussfassung vorgelegt, sofern keine Beanstandungen von der zuständigen Senatsverwaltung erhoben wurden oder binnen der Frist keine Rückmeldung erfolgt ist (vgl. § 6 Abs. 2 Satz 3 AGBauGB). Sodann setzt das zuständige Bezirksamt ihn als Rechtsverordnung fest (§ 6 Abs. 3 Satz 1 AGBauGB).

Im Fall einer Beanstandung muss der daraufhin geänderte Planentwurf durch das Bezirksamt erneut beschlossen und zur Rechtsprüfung an die zuständige Senatsverwaltung gereicht werden.

Nach der Festsetzung durch das Bezirksamt wird die Rechtsverordnung des Bebauungsplans im GVBl. des Landes Berlin verkündet.

Der Verkündung der Rechtsverordnung muss zu entnehmen sein, dass – sofern dem so im Einzelfall sein sollte - der Bebauungsplan Festsetzungen für Grundstücke trifft, die außerhalb des Eingriffsplangebiets liegen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Oktober 2021 – OVG 2 A 19.19, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Im Falle eines Bebauungsplans des Senats tritt an die Stelle des Bezirksamts die zuständige Senatsverwaltung und an die Stelle der BVV tritt das Abgeordnetenhaus von Berlin. Dies ergibt sich für Fälle des § 7 AGBauGB aus § 7 Abs. 2 AGBauGB. Für Fälle des § 8 AGBauGB ergibt sich dies aus § 8 Abs. 1 AGBauGB. Für Fälle des § 9 AGBauGB ergibt sich dies aus § 9 Abs. 3 AGBauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 AGBauGB. Vor der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus von Berlin ergeht ein Senatsbeschluss.

Das BVerwG hat im Jahr 2016 festgestellt, dass eine Bekanntmachung eines Bebauungsplans dann unwirksam ist, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nimmt, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Entsprechend der Rechtsprechung muss die planende Stelle sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich vom Inhalt einer DIN-Norm verlässlich Kenntnis verschaffen können, wenn eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift verweist und sich erst aus dieser Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist. D. h., auf der Bebauungsplanurkunde

bzw. in der ortüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der DIN-Norm hinzuweisen und diese entsprechend vorzuhalten.

Nach der Rechtsprechung beziehen sich die o. g. Anforderungen allein auf die Bekanntmachung des festgesetzten Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB und nicht zwingend auf die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Soweit zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf eine DIN-Norm Bezug genommen wird, wird aus Gründen der Rechtssicherheit weiterhin empfohlen, dass diese für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Die Bereitstellung der DIN-Normen zur öffentlichen Einsichtnahme ist weiterhin (DIN-Länder-Vertrag ab 1. Januar 2024) ausschließlich in Papierform (also vor Ort) und nicht im Internet vorgesehen.

Über das neue Öffentlichkeitsportal erhalten Bürgerinnen und Bürger nunmehr neu einen einfachen Zugriff (www.bauen-online.info) auf bis zu 10 kostenfreien DIN-Normen pro Jahr.

02.04.08.02 Muster zur Rechtsverordnung

Der aktuelle Stand ist unmittelbar im Intranet des Referats I C hinterlegt.

02.04.08.03 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 18. August 2016 -BVerwG 4 BN 24.16 - BeckRS 2016, 52186:

Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung eines Bebauungsplans ist nicht genügt, wenn auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug genommen wird, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

OVG Berlin - Brandenburg, Urteil vom 16. März 2023 - OVG 10 B 12.18 - juris:

Für die ordnungsgemäße (Ersatz-)Verkündung der den Bebauungsplan festsetzenden Rechtsverordnung genügt, wenn angegeben wird, wo dieser eingesehen werden kann. Die zusätzlichen Angaben dazu, wo die Begründung des Bebauungsplans eingesehen werden kann und über seinen Inhalt Auskunft gegeben werden kann, sind nicht mehr Teil der aufgrund des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) zwingenden ordnungsgemäßen Bekanntmachung der Norm selbst.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Oktober 2021 – OVG 2 A 19.19 - BeckRS 2021, 43810:

Die Verkündung der Rechtsverordnung ist dann fehlerhaft, wenn ihr nicht zu entnehmen ist, dass der Bebauungsplan Festsetzungen für Grundstücke trifft, die außerhalb des Eingriffsplangebiets liegen.

Das Rechtsstaatsprinzip gebietet, dass förmlich gesetzte Rechtsnormen verkündet werden. Die Verkündung ist Geltungsbedingung dieser Rechtsnormen. Die Ersatzverkündung eines Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB bedarf eines Hinweises, der geeignet sein muss, das Inkrafttreten neuen Bebauungsrechts in einem näheren Bereich des Gemeindegebiets dem Normadressaten gegenüber bewusst zu machen und denjenigen, der sich über den genauen räumlichen und gegenständlichen Regelungsgehalt des Bebauungsplans informieren will, zu dem richtigen - bei der Gemeinde ausliegenden - Plan zu führen.

02.04.09 Gerichtliche Unwirksamkeitserklärung

Im Fall der Erklärung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans durch das Oberverwaltungsgericht, ist die Entscheidungsformel im GVBl. zu veröffentlichen (vgl. ➤ 02.09.05).

Der Bebauungsplan ist per Stempel entsprechend zu kennzeichnen und die Plankammer unverzüglich zu benachrichtigen, um dies auch im Internet entsprechend zu kennzeichnen.

02.04.10 Planungssicherstellungsgesetz

Der Bundesgesetzgeber hat auf die besondere Situation der COVID-19-Pandemie mit dem Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG reagiert.

Der § 2 PlanSiG betrifft die Bekanntmachung, nicht aber die Veröffentlichung in Form der öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit selbst. Um die Bekanntmachung ohne die physische Anwesenheit der zu Informierenden sicherzustellen, lässt Absatz 1 anstelle des Anschlags an der Amtstafel oder der Auslegung zur Einsichtnahme eine Bekanntmachung im Internet ausreichen. Die regelmäßig vorgesehene Verpflichtung zur Bekanntmachung in einem Druckerzeugnis (Amtsblatt und Tagespresse) bleibt davon unberührt. Alle Formen der öffentlichen Bekanntmachung können genutzt werden.

Der § 3 PlanSiG gilt für Verfahren bei denen eine Auslegung von Unterlagen oder Entscheidungen angeordnet ist, die zwingend durchzuführen ist bzw. auf die nicht verzichtet werden kann. Diese Voraussetzung entfällt mit der Änderung des § 3 Abs. 2 BauGB durch die Digitalisierungsnovelle. Nach der aktuellen Rechtslage wird statt der Auslegung eine Veröffentlichung im Internet als Regelfall durchgeführt. Der vom PlanSiG vorgesehenen Ersatz durch Veröffentlichung im Internet wird in § 3 Abs. 2 BauGB als dauerhafte Regelung normiert. Der Anwendungsbereich des § 3 des PlanSiG entfällt für § 3 Abs. 2 BauGB.

In der jeweiligen Pandemiesituation ist kritisch zu prüfen, ob eine Bezugnahme auf das PlanSiG noch mit der aktuellen Gefahrenlage im Einklang steht.

Die §§ 1 bis 5 des PlanSiG treten mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft. Im Übrigen tritt das Gesetz mit Ablauf des 30. September 2029 außer Kraft.

02.05 Exkurs: Nicht-gesetzlich geregelte Beteiligung nach den Leitlinien für Beteiligung des Landes Berlin

Nicht-gesetzlich geregelte Beteiligungsprozesse (auch als „informelle Beteiligung“ bezeichnet) bei größeren Vorhaben können der gesetzlich geregelten Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschaltet werden. Das Land Berlin hat sich mit den „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung“ (LLBB; siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04) einen eigenen Regelungsrahmen für diese Form von Beteiligung geschaffen. Oftmals begleitet sie das Gesamtprojekt und reicht damit zeitlich/inhaltlich über den Rahmen der durch (Bundes-)Gesetze vorgeschriebenen Beteiligung(en) hinaus.

Die LLBB dienen der besseren Strukturierung, Standardisierung und qualitativen Verbesserung der informellen Beteiligung sowie zur Förderung einer Kultur für gute Beteiligung in Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft. Sie wurden von 2017 bis 2019 unter der Federführung der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung in einem intensiven Erarbeitungsprozess gemeinsam mit der Zivilgesellschaft entwickelt.

In den LLBB heißt es: „Die Leitlinien dienen dazu, Standards für die gesetzlich nicht geregelten Formen der Beteiligung (‚informelle Beteiligung‘) zu schaffen und die vorgeschriebene Beteiligung nach gesetzlichen Vorgaben, wie zum Beispiel dem Baugesetzbuch (BauGB), zu ergänzen. Bei der ‚informellen Beteiligung‘ soll sich die Beteiligung an den aufgestellten Grundsätzen und Instrumenten der Leitlinien orientieren“ (LLBB, 2019, S. 16).

Im Umsetzungskonzept (UmKo) für die LLBB, das 2019 bis 2021 unter der Federführung der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung entwickelt und am 17.05.2021 vom Abgeordnetenhaus zur Kenntnis genommen wurde, ist näher ausgeführt, dass zwischen informellen und formellen Verfahren eine Abstimmung stattfinden muss: „Wenn eine informelle Beteiligung einem rechtlich geregelten Verfahren vorgelagert oder parallel dazu erfolgt, muss sichergestellt sein, dass im informellen Beteiligungsverfahren keine unzulässigen Vorabbindungen stattfinden.“ (UmKo, 2021, S. 56)

Die Leitlinien und das Umsetzungskonzept gelten für Vorhaben der Senatsverwaltungen. Sie können auch bei Vorhaben der Bezirke angewendet werden. Die Bezirke können eigene Leitlinien aufstellen. Andere Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger, wie der Bund oder Private, sollen zusätzlich motiviert werden, diese Leitlinien anzuwenden.

Neben den 9 Grundsätzen für gute Beteiligung der LLBB (z. B.: „Entscheidungsspielräume festlegen und darin Ergebnisoffenheit garantieren“, „Frühzeitig informieren und einbeziehen“, „Viele Verschiedene beteiligen“, „Für Information und Transparenz sorgen“ und „Verbindlich Rückmeldung zu den Ergebnissen der Beteiligung geben“) wurden 5 Instrumente entwickelt, die ebenfalls zur Strukturierung und Standardisierung von informeller Beteiligung beitragen:

1. **Anlaufstellen**

   Die zentrale Anlaufstelle für Beteiligung bei der zuständigen Senatsverwaltung und die 12 bezirklichen Anlaufstellen für Beteiligung („ZAB“ bzw. „BABs“) haben eine Informations- und Beratungsfunktion und weitere Aufgaben zum Thema Beteiligung sowohl für die Verwaltungen als auch für Bürgerinnen und Bürger. Zu den Aufgaben und zum Beratungsangebot der zentralen Anlaufstelle gehören bspw. die Erarbeitung von Beteiligungskonzepten, die Unterstützung bei der Nutzung der Vorhabenliste des Landes Berlin sowie der Kontakt zum Beteiligungsbeirat und zu den bezirklichen Anlaufstellen (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04). Die Anlaufstellen sind auch für die Bearbeitung von Verfahrensbeschwerden gegen Beteiligungsprozesse zuständig. Sie prüfen dabei ausschließlich Verfahrensfragen, die inhaltliche Bewertung der Vorhaben ist nicht Aufgabe der Anlaufstellen.

2. **Vorhabenliste**

   Die Vorhabenliste auf der zentralen Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ soll alle Interessierten frühzeitig und verständlich über laufende und zukünftige Vorhaben informieren. Vorhaben sind in den LLBB breiter definiert als in § 29 BauGB. Der Vorhabenbegriff umfasst sowohl Prozesse und Projekte der Stadtentwicklung als auch Vorhaben, bei deren Bearbeitung eine förmliche Beteiligung gesetzlich geregelt ist, sowie unter bestimmen Voraussetzungen auch Vorhaben des Bundes, nachgeordneter Behörden oder anderer Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger und Vorhaben von privaten Trägerinnen und Trägern (siehe UmKo, Kap. 3.2.4 „Entscheidungshilfen für die Aufnahme von Vorhaben“). Für die Entscheidung, ob ein Vorhaben von den verantwortlichen Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern auf die Vorhabenliste eingestellt werden muss, hat die ZAB ein Prüfschema entwickelt (vgl. ➤ Abbildung 02-11). Sie stellt zudem ein Prüfformular bereit, mit dem die Entscheidung sauber dokumentiert werden kann:

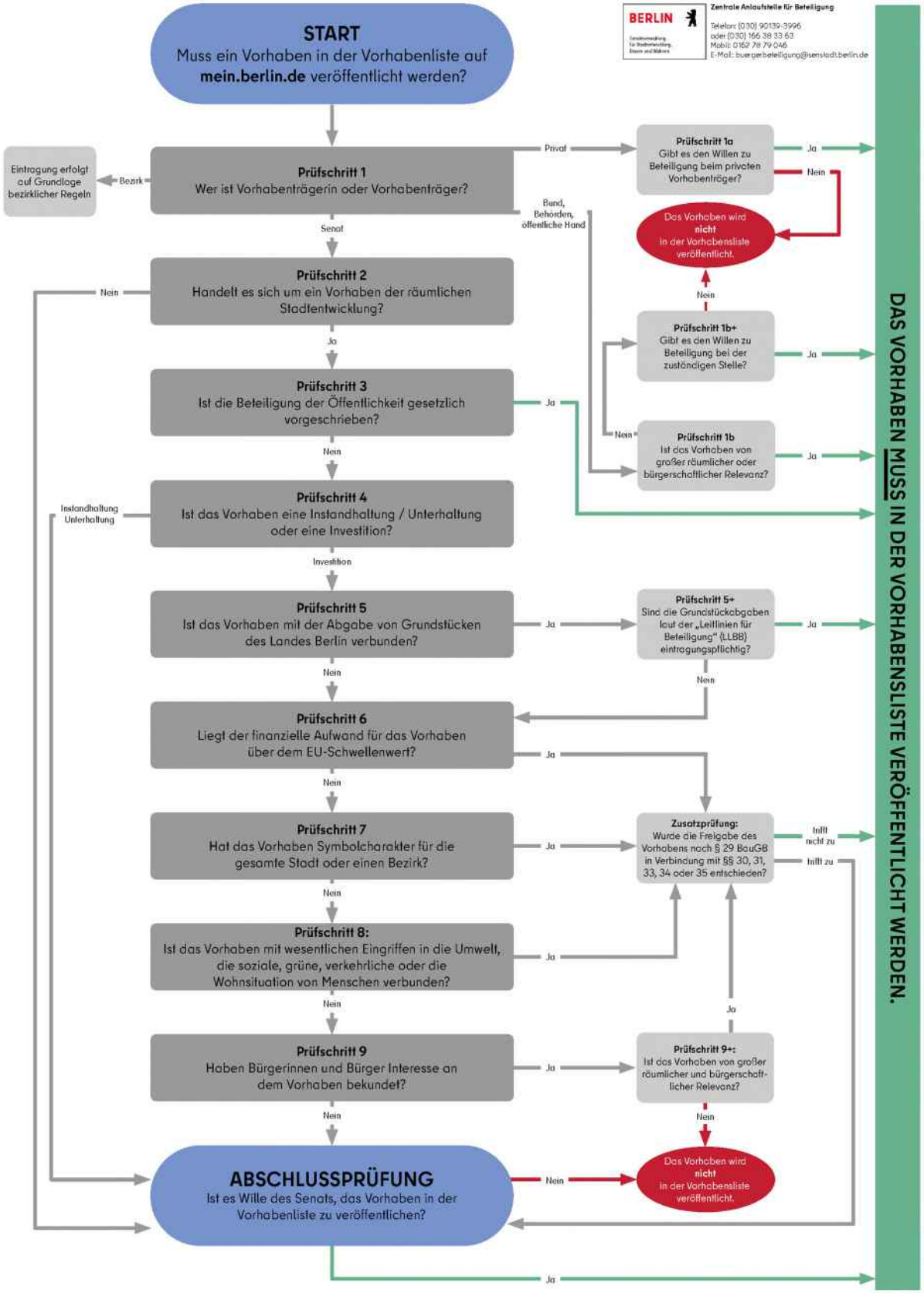


Abbildung 02-11: Flussdiagramm zur Vorhabenliste

3. **Anregung von Beteiligung bei Vorhaben des Landes Berlin und der Bezirke**

   Für Projekte, für die in der Vorhabenliste bisher keine Beteiligung vorgesehen ist, können Bürgerinnen und Bürger Beteiligung anregen. Dies kann formlos oder über einen Beteiligungsantrag erfolgen (Details siehe UmKo, Kap. 3.3., S. 39 ff.).

4. **Beteiligungskonzept**

   Das Beteiligungskonzept nennt Grundlagen und Vorgehensweisen für Beteiligung gemäß der LLBB. Darin ist festgehalten, worum es bei einem konkreten Beteiligungsverfahren geht, in welchen Schritten es ablaufen soll, wer mitwirken kann und wie die Ergebnisse in das Vorhaben einfließen. Dieses Konzept wird rechtzeitig im Internet über einen Link in der digitalen Vorhabenliste veröffentlicht und ist für alle Akteurinnen und Akteure transparent.

   Die Erstellung und Umsetzung liegt bei der für das Vorhaben verantwortlichen Stelle (Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger). Die ZAB stellt umfangreiche Unterstützungsangebote für die Erarbeitung von Beteiligungskonzepten bereit. So berät sie die damit befassten Mitarbeitenden direkt, unterstützt durch Team-Workshops und hat eine Dokumentenvorlage entwickelt, die einen verlässlichen und strukturierten Rahmen für Beteiligungskonzepte im Land Berlin liefert.

5. **Beteiligungsbeirat**

   Der Beteiligungsbeirat begleitet die Umsetzung und Evaluation der Leitlinien und kann in ausgewählten Fällen Empfehlungen zur Beteiligung bei geplanten und laufenden Projekten geben. Besetzt wird er jeweils für die Dauer einer Legislaturperiode durch Mitglieder aus Verwaltung, Politik, Zivilgesellschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern. An den Beteiligungsbeirat gerichtete Beschwerden über Beteiligungsverfahren werden von den zuständigen Anlaufstellen in Kooperation mit den verantwortlichen Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern bearbeitet.

02.06 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

02.06.01 Allgemeines

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB dient der Ermittlung und Bewertung sowie der Koordinierung der von der Planung berührten Belange (§ 4a Abs. 1 BauGB, siehe auch § 7 AG-BauGB), um so Abwägungsfehler zu vermeiden.

Behörden sind alle Stellen, denen eine öffentliche Aufgabe zur eigenverantwortlichen Wahrnehmung mit Außenwirkung übertragen ist. Unter sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind solche Stellen und Vereinigungen zu verstehen, die, ohne den Behördenbegriff zu erfüllen, aufgrund gesetzlicher Zuweisung an der Erfüllung öffentlicher Aufgaben mitwirken.

02.06.01.01 Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) dient insbesondere der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Dies kann nur geschehen, wenn zu diesem Zeitpunkt bereits Klarheit über die Inhalte bestehen, die für die Prognose der Umweltauswirkungen erforderlich sind. Die Beteiligung kann auch vor dem Aufstellungsbeschluss oder vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Die plangebende Stelle kann sich darauf beschränken, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu beschreiben. Bezogen auf die Umweltprüfung sollen die Behörden und sonstigen TöB nur solche Untersuchungen vorschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind. Die Beteiligten sind allerdings nicht auf Äußerungen zur Umweltprüfung beschränkt, sondern **können** auch in diesem Stadium der Planung Äußerungen zum sonstigen Inhalt der Planung treffen, soweit sie den Aufgabenbereich der jeweiligen Behörde oder des sonstigen TöB betreffen. Einer erneuten Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung bedarf es nur, wenn die Änderungen der Planung so umfangreich sind, dass das Verfahren mit einem völlig anderen Plan fortgesetzt wird.

02.06.01.02 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB holt die plangebende Stelle die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung ein. Eine parallele Durchführung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB empfiehlt sich nur, wenn keine Stellungnahmen zu erwarten sind, die zu einer Änderung des Planentwurfs führen. Andernfalls wird die Behördenbeteiligung üblicherweise vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen TöB sollen sich in ihren Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken (§ 4 Abs. 2 Satz 5 BauGB). Sie haben ihre namentlichen Stellungnahmen auf den konkreten Planungsgegenstand zu beziehen und zu begründen und fachlich so präzise abzufassen, dass die Anregungen in der Abwägung/Planung unmittelbar verwertbar sind. Die entsprechenden Rechtsgrundlagen sollten in der Stellungnahme genannt werden. Auf die Anforderungen des § 4 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB wird verwiesen. Nach dieser Vorschrift haben die Behörden und sonstigen Träger auch Aufschluss über solche von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Die plangebende Stelle hat einen Rechtsanspruch auf Abgabe der Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB), weil

ohne sie Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden könnten (vgl. z. B. OVG Weimar, Urteil vom 16. Mai 2001 – 1 KO 646/99 – BeckRS 2001, 22318). Die Beteiligten haben alle ihnen vorliegenden Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 Abs. 2 Satz 6 BauGB).

Die Stellungnahmen sind innerhalb eines Monats abzugeben. Liegt ein wichtiger Grund vor, soll die Frist angemessen verlängert werden, wobei personelle Engpässe, die Ferienzeit oder allgemeine Arbeitsüberlastungen keinen solchen wichtigen Grund darstellen.

Die Stellungnahmen sind grundsätzlich Gegenstand der von der plangebenden Stelle vorzunehmenden Abwägungsentscheidung. Anders ist dies nur, wenn den Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Bestimmungen Verbindlichkeit zukommt, so dass sie keiner Abwägung zugänglich sind. In diesem Fall soll die Behörde oder der sonstige TöB die Vorschrift benennen und Möglichkeiten zur Überwindung der Bindung, etwa durch die Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen von fachrechtlichen Vorschriften, aufzeigen.

Wird der Entwurf des Bauleitplans im Anschluss an die Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, sind die Stellungnahmen grundsätzlich nach Maßgabe von § 4a Abs. 3 BauGB erneut einzuholen (vgl. ➤ 02.06.01.04).

02.06.01.03 Umfang der Beteiligung

Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB sind nur diejenigen Behörden und sonstigen TöB zu beteiligen, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können. Wer danach im Einzelnen zu beteiligen ist, hängt insbesondere von den zu erwartenden unterschiedlichen Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung auf die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB aufgeführten Belange ab.

Wie das Beteiligungsverfahren praktisch durchgeführt wird, bestimmt die plangebende Stelle und nicht die nach § 4 BauGB beteiligte Behörde oder der TöB. Seit Mai 2025 steht den plangebenden Stellen mit DiPlanBeteiligung ein leistungsfähiges Portal zur Verfügung, das es ermöglicht, Beteiligungsverfahren digital durchzuführen. Über das Portal können die Planungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Behörden und sonstigen TöB erhalten den Link auf die entsprechende Verfahrensseite per E-Mail. Sofern Antworten auf besondere Fragestellungen von Interesse sind, wird hierauf im Anschreiben verwiesen (z. B. Gutachten/Untersuchungen). Im Falle der Bereitstellung der Unterlagen im Rahmen einer parallelen öffentlichen Auslegung wird im Anschreiben auf diese Seite hingewiesen.

Andere elektronische Beteiligungsplattformen der Behörden oder sonstigen TöB, wie „Infrest“, können, müssen aber nicht verwendet werden. Diese sind nach Angabe einiger Bezirke für die besonderen Anforderungen der Bauleitplanung teilweise nicht geeignet. Es kann zwar u. U. insbesondere für eine Ersteinschätzung hilfreich sein, eine Abfrage bei dieser Internetplattform durchzuführen. Die plangebende Stelle kann jedoch auch den sonstigen TöB direkt beteiligen. Der sonstige

TöB darf in einem solchen Fall seine Stellungnahme nicht mit dem Verweis auf die Nutzung von „Infrest“ verweigern. Darüber hinaus besteht auch bei der Internetplattform Infrest nach Auskunft des Betreibers die Möglichkeit eine qualifizierte Stellungnahme speziell für die Bauleitplanung zu beantragen.

02.06.01.04 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

02.06.01.04.01 Allgemeines

§ 4a Abs. 3 BauGB regelt die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen TöB, wenn der Bebauungsplanentwurf nach einem förmlichen Verfahrensschritt – der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB oder der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – geändert oder ergänzt wird.

Nachfolgend wird auf die erneute Behördenbeteiligung eingegangen. Für Ausführungen zur erneuten Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB vgl. ➤ 02.04.06.

Die Stellungnahmen sind grundsätzlich erneut einzuholen, wenn der Bebauungsplanentwurf nach einer durchgeführten Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird und diese Änderungen oder Ergänzungen über bloße redaktionelle oder klarstellende Anpassungen hinausgehen. D. h., die Änderungen müssen wesentlich sein und den materiellen Regelungsinhalt des Bebauungsplans betreffen, damit § 4a Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommt. Von einer erneuten Beteiligung kann abgesehen werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs offensichtlich **nicht** zu einer **erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen** führt. Maßgeblich für ein erneutes Beteiligungserfordernis ist demnach, ob die Änderungen dazu führen, neue oder andere Betroffenheiten hervorzurufen oder bestehende Belange in erheblicher Weise zu verstärken oder abzuschwächen.

Die erneute Behördenbeteiligung kann gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen. Möglich ist eine derartige Parallelbeteiligung sowohl bei der erstmaligen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, als auch im Falle einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB. Zu beachten ist allerdings, dass die nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erforderliche Information über die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mit der erneuten Einholung von Stellungnahmen gleichzusetzen ist. **Vielmehr müssen die Behörden und Träger öffentlicher Belange ausdrücklich unter Angabe einer Frist zur Stellungnahme aufgefordert werden** (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16. April 2021, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Um keine Unklarheiten aufkommen zu lassen, sollte in dem entsprechenden Anschreiben ausdrücklich benannt werden, dass es sich um eine erneute Einholung von Stellungnahmen handelt. Die Rechtsgrundlage § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB ist anzugeben.

§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt nicht für Fälle, in denen die plangebende Stelle aus anderen Gründen die förmlichen Verfahrensschritte auch ohne inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erneut durchführen möchte. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn das Verfahren eine längere Zeit unterbrochen war und später mit unverändertem Planungsziel fortgesetzt werden soll. Da sich abwägungserhebliche Belange im Laufe der Zeit ändern können, kann eine erneute Behördenbeteiligung dann geboten sein. Maßgeblich für die Abwägung ist gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, sodass veraltete Stellungnahmen trotz unverändertem Planinhalt ggf. für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung nicht mehr geeignet sind. In solchen Fällen steht es der plangebenden Stelle frei, den Beteiligungsschritt vollumfänglich zu wiederholen.

02.06.01.04.02 Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Abweichend von der Rechtslage vor der sogenannten Digitalisierungsnovelle (BGBl. 2023 I Nr. 176) sieht § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Verfahrensbeschleunigung nunmehr regelhaft vor, dass die Behörden und sonstigen TöB nicht erneut zu allen Planunterlagen, sondern **nur in Bezug auf die geänderten oder ergänzten Teile** des Planentwurfs und ihre möglichen Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen sollen. Voraussetzung hierfür ist, dass die vorgenommenen Änderungen oder Ergänzungen in den Planunterlagen deutlich kenntlich gemacht werden. Auf die Beschränkung der Stellungnahmen auf die unmittelbar betroffenen Teile ist im Anschreiben an die berührten Behörden und sonstigen TöB hinzuweisen.

02.06.01.04.03 Verkürzung der Beteiligungsfrist (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Für die erneute Beteiligung soll die Dauer der **Frist zur Stellungnahme** gegenüber der regulären Beteiligung angemessen **verkürzt** werden. Üblich ist eine Fristsetzung von 14 Tagen, die den Beteiligten i. d. R. ausreichend Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme ermöglicht, gleichzeitig die Verfahrensdauer aber angemessen verkürzt. Dieser Zeitraum dürfte regelmäßig ausreichend sein, wenn nicht ein atypischer Fall mit besonders umfangreichen oder komplexen Änderungen bzw. Ergänzungen vorliegt.

02.06.01.04.04 Beschränkung des Beteiligtenkreises (§ 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Bleiben durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung unberührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die **von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen TöB beschränkt** werden. Diese Beschränkung ist nicht vorzunehmen, wenn sie nach Einschätzung der plangebenden Stelle zu einer längeren Verfahrensdauer führen würde. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn sich die Ermittlung der betroffenen Behörden und sonstigen TöB zeitaufwändiger darstellt als eine regelhafte Beteiligung aller Behörden und sonstigen TöB.

Wie § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält auch Satz 4 anstelle der bisherigen „Kann-“ nun eine „Soll-Bestimmung“, nach der die plangebende Stelle von der Beschränkungsmöglichkeit im Regelfall Gebrauch zu machen hat.

02.06.02 TöB-Liste

Sofern nicht bereits eine Beteiligung über DiPlanBeteiligung stattfindet kann auf das aktuelle Verzeichnis der zu beteiligenden Behörden und sonstigen TöB zurückgegriffen werden, das **im Intranet des Referats I C hinterlegt** ist.

Weitere sonstige TöB, die nicht in dem Verzeichnis aufgeführt sind, können und müssen bei Bedarf beteiligt werden (z. B. Nachbargemeinden).

02.06.03 Entscheidungsauswahl

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16. April 2021 – OVG 2 A 7.18 - BeckRS 2021, 12065:

Dass der Antragsgegner die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27. Januar 2017 über die anstehende öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB) und die Planänderungen informiert hat, macht die erneute formelle Durchführung eines Beteiligungsverfahrens ebenfalls nicht entbehrlich. Bereits das Schreiben selbst genügt nicht der Einleitung eines solchen Verfahrens, da die Betroffenen weder ausdrücklich unter Angabe einer Frist zur Stellungnahme aufgefordert werden, noch sich dem Schreiben entnehmen lässt, dass die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen besteht. § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB rechtfertigt keine abweichende Beurteilung.

02.07 Muster der Rechtsverordnungen sowie deren Siegelung

02.07.01 Muster von Rechtsverordnungen

Der Text der Muster-Rechtsverordnungen wird von der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung gemeinsam mit der für Justiz zuständigen Senatsverwaltung abgestimmt. **Der aktuelle Stand der Muster-Rechtsverordnungen ist unmittelbar im Intranet des Referats I C hinterlegt.**

Im Jahr 2020 wurde der Text des § 4 der Muster-Rechtsverordnung (Hinweis zur Unbeachtlichkeit) geändert. Hintergrund war, dass die 19. Kammer des VG Berlin in ihrem Urteil vom 12. September 2017, Az.: VG 19 K 68.15 und der 2. Senat des OVG Berlin-Brandenburg im nachfolgenden Berufungsverfahren in der mündlichen Verhandlung am 20. Februar 2020, Az.: OVG 2 B 23.17 den

Wortlaut des § 4 der Verordnung zur Festsetzung von Bebauungsplänen im Land Berlin als fehlerhaft angesehen hatten. Die damalige Formulierung „Wer die Verordnung überprüfen lassen will, muss (...) innerhalb von (...) Jahren geltend machen“ würde den Eindruck vermitteln, dass nur diejenige Person die Rüge gegen die Rechtsverordnung erheben könne, die auch beabsichtige, das Normenkontrollverfahren vor dem OVG zu betreiben und dass nur die Person, die persönlich die Präklusionsfrist gewahrt habe, die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans überprüfen lassen könne. Gesetzlich ist hingegen vorgesehen, dass auch eine frist- und formgerechte Rüge Dritter nicht nur zugunsten der rügeführenden Person, sondern für jedermann wirkt und die Rüge von jeder Person nach § 215 Abs. 1 BauGB erhoben werden kann, auch wenn sie kein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO beabsichtigt.

02.07.02 Siegelung von Rechtsverordnungen

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Urschrift der Rechtsverordnung gemäß § 51 GGO II zu siegeln und mit einer Abschrift zwecks Verkündung im GVBl. an die für Justiz zuständige Senatsverwaltung abzugeben. Das Siegeln ist am besten als ein Pendant zur Urkundenausfertigung bei einem Notar zu begreifen. Innerhalb der Senatsverwaltung ist das Referat I C zuständig; bei den Bezirken wird dies unterschiedlich gehandhabt.

Die Einzelheiten dieses Vorgangs sind nicht beliebig, sondern dienen im Ergebnis dem Schutz der Urkunde vor Verfälschungen (siehe hierzu auch § 51 insbesondere Abs. 4 GGO II). Eine elektronische Siegelung ist nach dem derzeitigen Stand nicht in der von der Berliner Verwaltung anzuwendenden GGO II vorgesehen.

Für die Siegelung hat sich handelsübliches Notariatsmaterial bewährt:

- Combi-Ösen 300
- Ösenzange
- Notariatsgarn
- Siegeloblaten (auch „Back-Oblaten“)
- Siegelsterne



Abbildung 02-12: Materialien zur Siegelung

In Fällen, in denen die Urkunde nur aus einem Blatt besteht, entfällt das Schnüren der Urkunde. In allen anderen Fällen wird folgende **Vorgehensweise** empfohlen:

- Die Urschrift der Rechtsverordnung (alle Blätter vollständig und in korrekter Reihenfolge) ist als Stapel **am linken Rand mit 3 Ösen** (im Abstand von 7,3 cm) zu versehen:

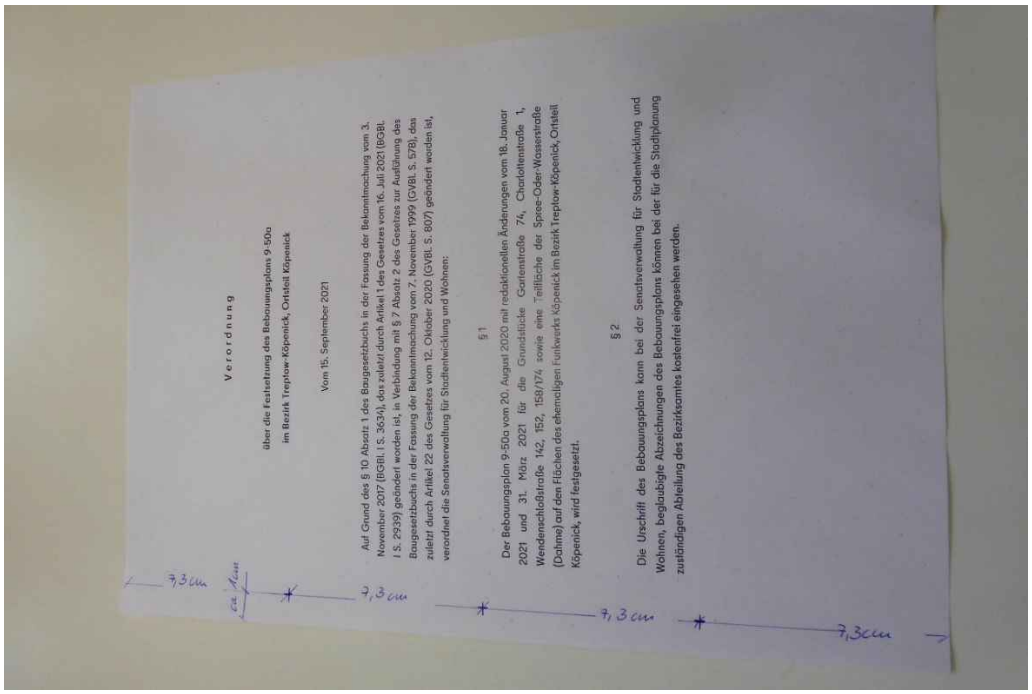


Abbildung 02-13: Abstand der Ösen

- Das Notariatsgarn („rotweiße Schnur“ nach § 51 Abs. 1 GGO II) ist von der Vorderseite durch die beiden **äußeren Ösen** zu ziehen:

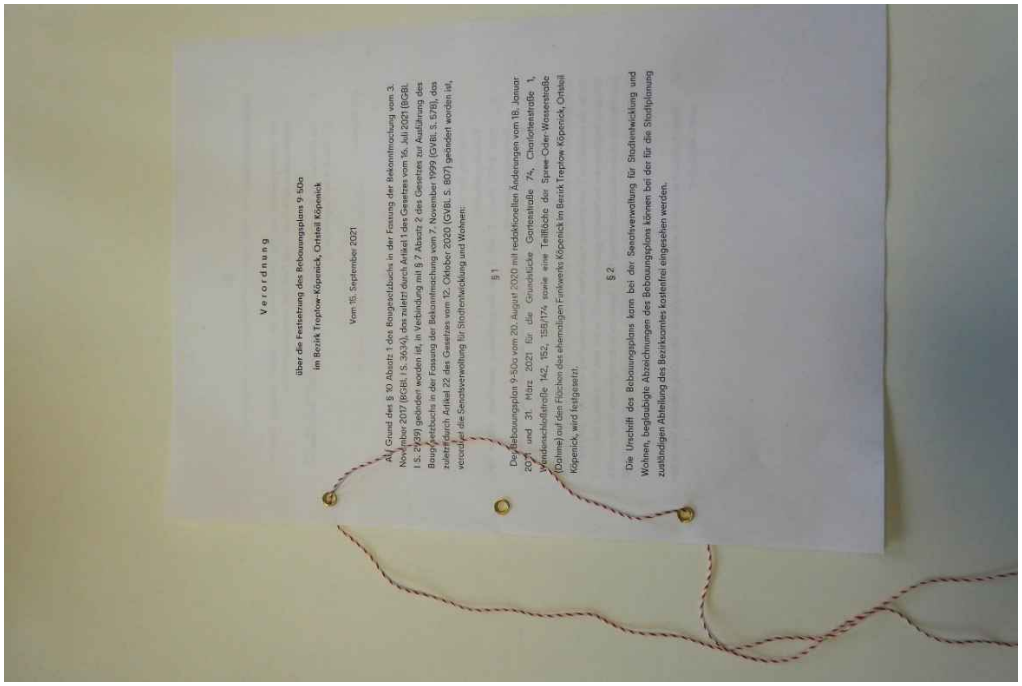


Abbildung 02-14: Besatz der äußeren Ösen

- Beide Enden des Notariatsgarns werden als nächstes gemeinsam von der Rückseite durch die mittlere Öse zurück nach oben durchgezogen. Dabei wird das auf der Vorderseite zwischen den beiden äußeren Ösen gespannte Notariatsgarn von den beiden Enden „in die Mitte genommen“. Die freien Enden werden über diese dann verknotet:

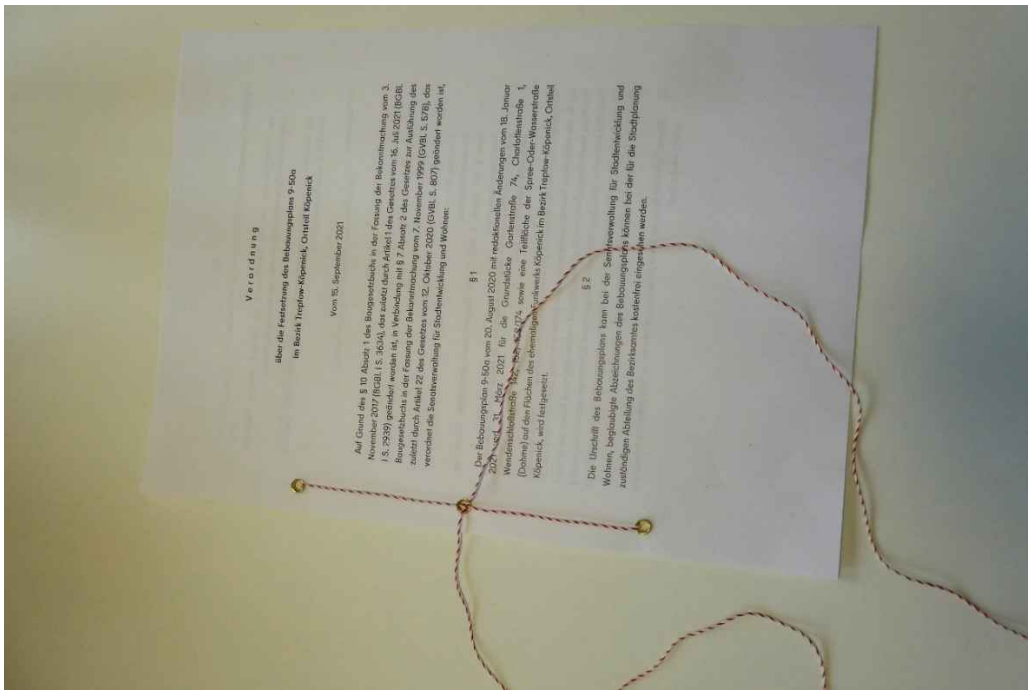


Abbildung 02-15: Vorbereitung der Verknotung des Notariatsgarns

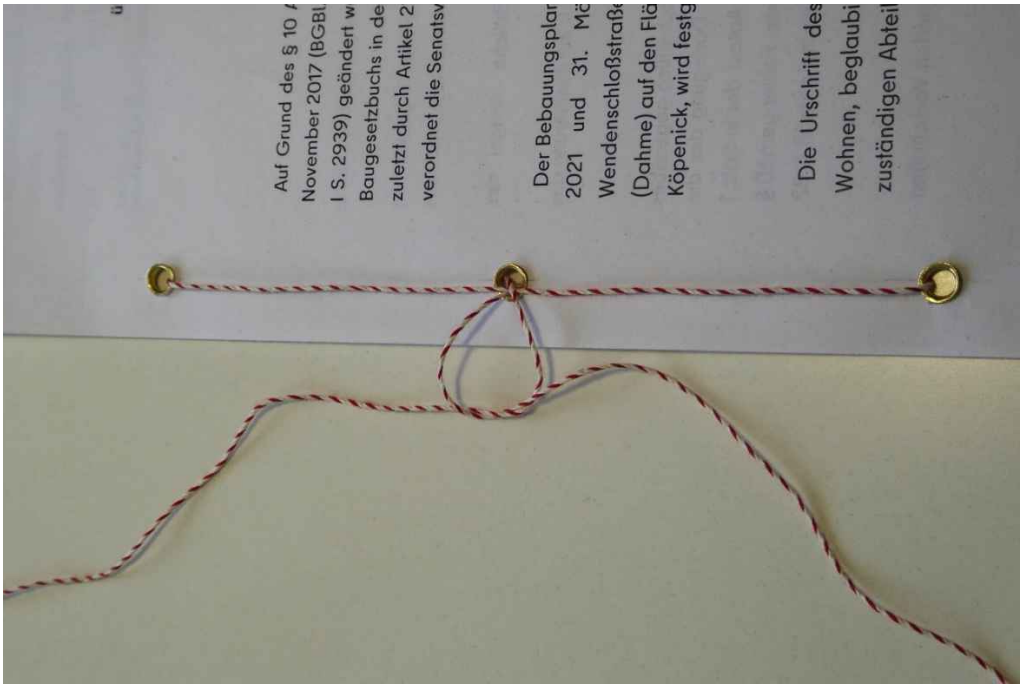


Abbildung 02-16: Verknotung des Notariatsgarns

- Anschließend werden die freien Enden rechts und links der mittleren Öse von außen (Heftrand) auf die Seite mit der Unterschrift bzw. den Unterschriften geführt:

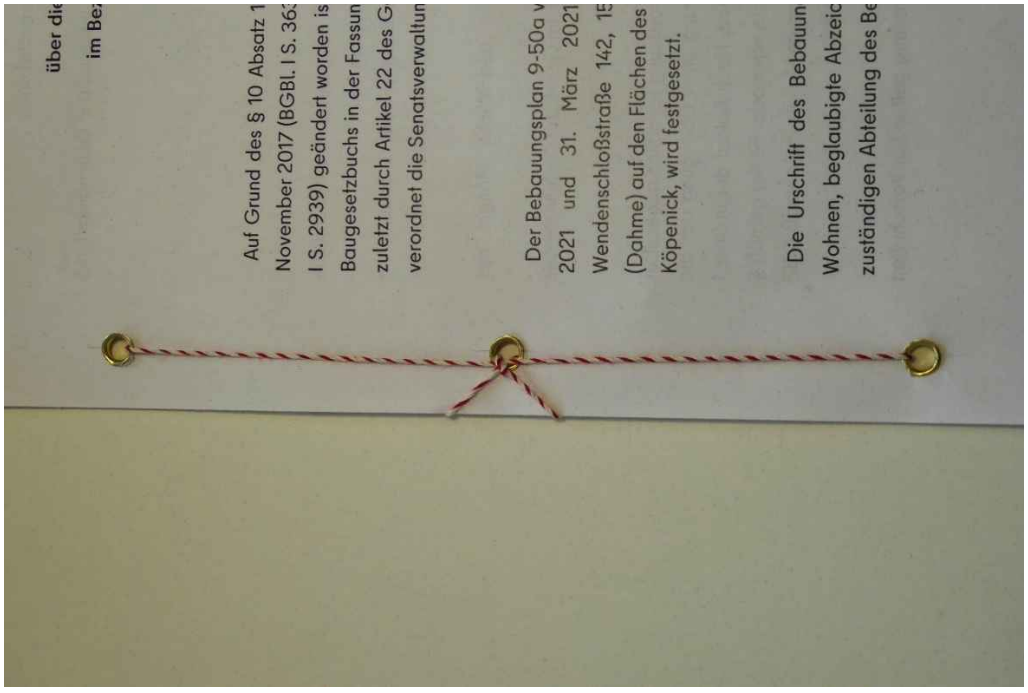


Abbildung 02-17: Ausrichtung des Notariatsgarns

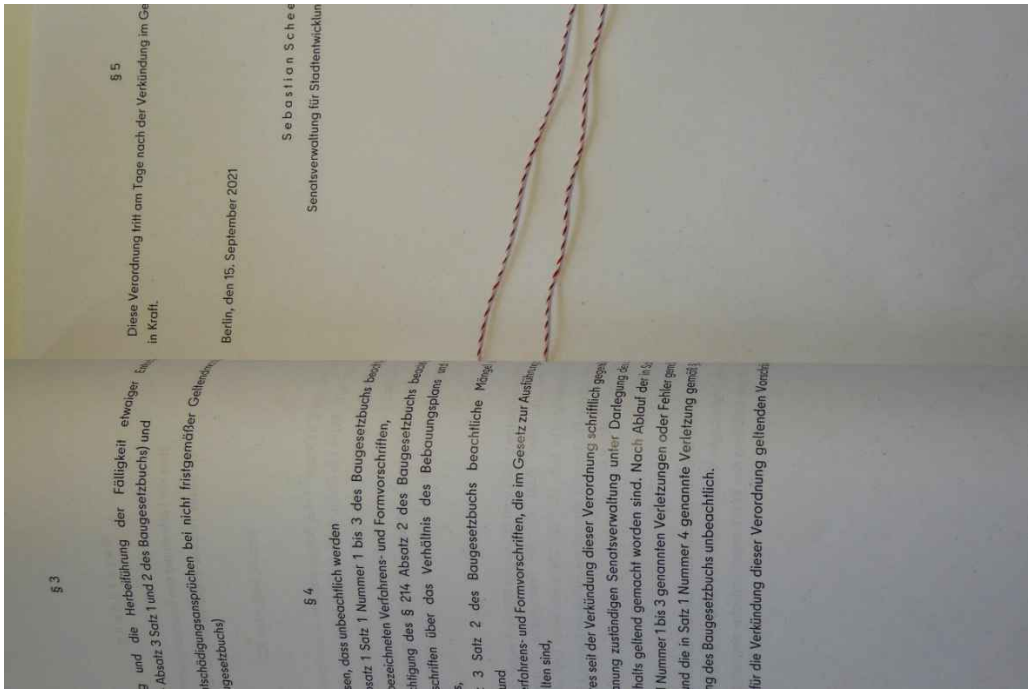


Abbildung 02-18: Vorbereitung der Siegelungsoblate

- Auf dieser Seite werden die freien Enden des Notariatsgarns gemeinsam mit der Siegeloblate und dem Siegelstern befestigt, wobei darauf zu achten ist, dass die vorhandene Originalunterschrift „angesiegelt“ wird, um die Reihenfolge des Entstehens festzuhalten. Hierbei wird die Oblate rundum mit dem Siegelstern überklebt; danach wird das Prägesiegel gesetzt:

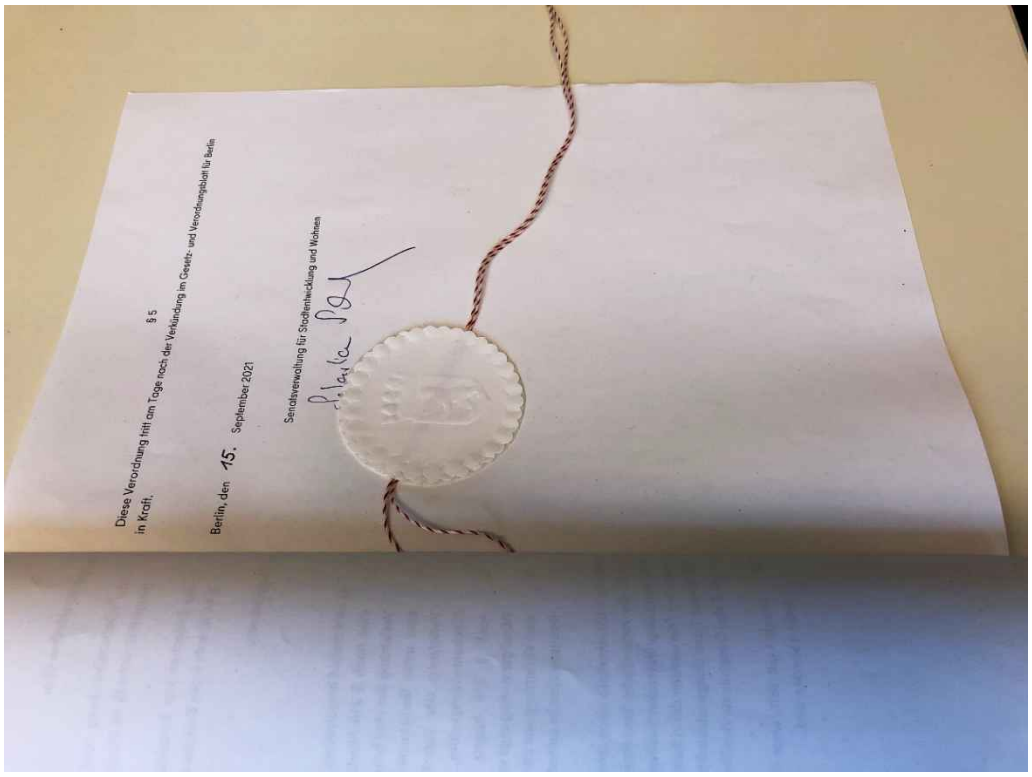


Abbildung 02-19: Abschluss der Siegelung

02.08 Sonderfall: Bezirksübergreifende Bebauungspläne

Regelungen der Verwaltungszuständigkeiten weisen die Verantwortung für die Durchführung von Bebauungsplanverfahren überwiegend den Bezirken zu. Eine Möglichkeit, die Zuständigkeit aus Zweckmäßigkeitserwägungen an einen anderen Bezirk zu delegieren, besteht nicht.

Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich aufgrund der erforderlichen Abstimmungen primär auf die bezirklichen Bebauungspläne. Der Vollständigkeit halber werden ebenfalls Hinweise zu Bebauungsplänen gegeben, die bezirksübergreifend vom Senat durchgeführt werden.

02.08.01 Aufstellungsbeschluss

Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es liegt auf der Hand, dass das objektive Erfordernis der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – noch dazu in einem teilweise so homogenen Stadtgefüge wie dem des Landes Berlin – nicht an administrativen (Bezirks-)Grenzen endet. Als Folge können Planerfordernisse über Bezirksgrenzen hinweg greifen. Sofern ein Planerfordernis für ein solches Vorhaben vorliegt, kann ein Bebauungsplan über die Bezirksgrenzen hinaus von 2 Bezirken gemeinsam bzw. vom Senat über Bezirksgrenzen übergreifend aufgestellt werden.

Bei Zuständigkeit von 2 (oder mehr) Bezirken muss eine gemeinsame Verständigung vor Einleitung des Planverfahrens stattfinden. Insbesondere muss die Federführung für das Verfahren geklärt sein und wer für die Durchführung der Beteiligungsschritte verantwortlich ist. Der federführende Bezirk wird zum Abschluss des Verfahrens das Rechtsdokument (Bebauungsplan-Original) fertigen sowie beglaubigte Vervielfältigungen erstellen lassen.

Für Bebauungspläne, die Flächen von 2 (oder mehr) Bezirken erfassen, ist von jedem Bezirk für seinen Bereich der (Teil-)Aufstellungsbeschluss zu fassen. Im Aufstellungsbeschluss ist anzugeben, dass der Geltungsbereich Teil des bezirksübergreifenden Bebauungsplans ist und bei welchem Bezirksamt die Federführung liegt. Im Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans des Senats sind beide bzw. alle Bezirke zu nennen.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin wird vom federführenden Bezirksamt unter der Überschrift beider/aller beteiligten Bezirke in einer Anzeige bzw. von der Senatsverwaltung veranlasst.

Beispiel des federführenden Bezirks für eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt:

Das Bezirksamt ... von Berlin hat in seiner Sitzung am ... und das Bezirksamt ... von Berlin hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) in den Bezirken ... von Berlin und ... von Berlin den bezirksübergreifenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das jeweilige Stadtplanungsamt beauftragt worden. Federführend ist das Bezirksamt ... von Berlin zuständig.

Beispiel des Senats für eine Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt:

Die Senatsverwaltung für ... hat am ... (Datum der Schlusszeichnung durch Sen) beschlossen, für ... (Geltungsbereich des Bebauungsplans) in den Bezirken ... von Berlin und ... von Berlin einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung ... (genaue Bezeichnung) aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist das Referat ... beauftragt worden.

02.08.02 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bei bezirklichen Bebauungsplänen ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in beiden/allen beteiligten Bezirken durchzuführen und vom federführenden Bezirk einheitlich vorzubereiten und anschließend auszuwerten. Dies beinhaltet, dass in allen beteiligten Bezirken die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung eröffnet werden sollte. Dies kann auch bspw. als gemeinsame Erörterungsveranstaltung erfolgen. Voraussetzung der gleichzeitigen Durchführung der Beteiligung ist, dass identische Dokumente vorgehalten werden. Anhand eines Bestätigungsvermerks ist für die Aktenführung dieser Sachverhalt darzulegen. Bei Bebauungsplänen der Senatsverwaltung ist eine Durchführung des Beteiligungsschritts in den eigenen Räumen ausreichend.

Die Auswertung der Stellungnahmen erfolgt durch den federführenden Bezirk in Abstimmung mit den beteiligten Bezirken bzw. bei entsprechender Zuständigkeit der Senatsverwaltung ggf. in Abstimmung mit den beteiligten Bezirken.

02.08.03 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Besondere Anforderungen an die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind aus den gesetzlichen Vorgaben nicht ablesbar. Für die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gilt § 4 Abs. 2 BauGB, vgl. ➤ 02.06.

Der federführende Bezirk beteiligt in Abstimmung mit allen beteiligten Bezirken die Behörden und sonstigen TöB. Die Senatsverwaltung verfährt analog dazu.

02.08.04 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Bei bezirklicher Zuständigkeit ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich in allen beteiligten Bezirken in Abstimmung miteinander durchzuführen. In der praktischen Umsetzung veröffentlicht der federführende Bezirk die Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet; die Unterlagen für die Beteiligung sind von ihm über ein zentrales Landesportal (mein.berlin.de) zugänglich zu machen. Es ist der Entwurf des Bebauungsplans im Internet zu veröffentlichen, der im federführenden Bezirksamt abgestimmt und unterschrieben wurde. Es ist nicht notwendig, diesen aufgrund von Originalunterschriften einzuscannen. Für die Internetversion ist eine Version mit gesperrten Unterschriften ausreichend.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der gleichen Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Falls zusätzlich die öffentliche Auslegung gewählt wird, ist kein Originalbebauungsplan mit seinen speziellen Anforderungen an die Haltbarkeit zu fertigen, sondern ein Entwurf des Bebauungsplans, der den aktuellen Bearbeitungsstand (s. o.) widerspiegelt (weitergehend siehe ➤ 07), bereitzustellen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind auch bei erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit vom federführenden Bezirk die Unterlagen im Internet und auf mein.berlin.de bereitzustellen.

Für den nicht federführenden Bezirk ist jeweils ein Verweis (eine Verlinkung) ausreichend, wo die Unterlagen im Internet zu finden sind. Die zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet bereitzustellenden Zugangsmöglichkeiten sind auch im nicht federführenden Bezirk vorzuhalten. Im Fall einer zusätzlichen öffentlichen Auslegung ist eine Fassung des im federführenden Bezirks ausliegenden Entwurfs mit gesperrten Unterschriften ausreichend.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist (analog zur Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse) nur vom federführenden Bezirksamt unter der Überschrift beider/aller beteiligten Bezirke im Amtsblatt für Berlin und in der Tagespresse vorzunehmen. In der Bekanntmachung ist ggf. auf die zuvor genannten Besonderheiten mit den unterschiedlichen Orten der Beteiligung hinzuweisen.

Das federführende Bezirksamt wertet die Stellungnahmen aus und stellt das Einvernehmen mit allen nicht federführenden Bezirksämtern her, bevor die jeweiligen Beschlüsse der Bezirksämter und der jeweiligen BVV beider/aller beteiligten Bezirke zum Bebauungsplanentwurf eingeholt werden.

Ein durchzuführendes Anzeigeverfahren wird ebenfalls durch den federführenden Bezirk veranlasst.

Für Bebauungspläne des Senats ergeben sich keine Abweichungen in der Vorgehensweise gegenüber Bebauungsplänen, die lediglich einen Bezirk berühren.

02.08.05 Die Festsetzung

Bezirksgrenzenübergreifende Bebauungspläne der Senatsverwaltung werden durch das Abgeordnetenhaus beschlossen. Daran ändert sich auch nichts, wenn mehr als 2 Bezirke betroffen sind.

Die Beschlüsse der BVV sollen nacheinander in beiden/allen beteiligten Bezirken, beginnend mit dem federführenden Bezirk, auf der Grundlage des Originalplans erfolgen. Der Originalplan für die spätere analoge Archivierung wird erst zum Beschluss über den Bebauungsplan erstellt.

Die Festsetzung selbst ist nur ein Vollzug der inhaltlichen BVV-Beschlüsse, aber die letzte, verfahrensmäßig entscheidende Handlung und obliegt dem federführenden Bezirk. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt erst aufgrund seiner Verkündung im GVBl.

02.08.06 Verfahrensvermerke bei bezirksübergreifenden Bebauungsplänen in bezirklicher Zuständigkeit

Auch bei bezirksübergreifenden Bebauungsplänen sind entsprechende Verfahrensvermerke erforderlich. Für Bebauungspläne der Senatsverwaltung werden keine Abweichungen zu herkömmlichen Verfahren gesehen, so dass auf die Verfahrensvermerke im Kapitel „Plandokument“ (vgl. ➤ 07.03.06) verwiesen wird.

Vermerk zum Bearbeitungsstand

Bearbeitungsstand vom ...

Der Bearbeitungsstand - nach Möglichkeit mit Angabe des Verfahrensschritts - wird erstmalig zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB inhaltlich per Unterschrift bestätigt. Sofern weitere Verfahrensschritte erforderlich werden, ist das Bebauungsplandokument fortzuschreiben und erneut die inhaltliche und ggf. vermessungstechnische Richtigkeit jeweils mit neuem Datum per Unterschrift zu bestätigen. Ein Deckblatt ist mit dieser Vorgehensweise entbehrlich, da die analoge Bebauungsplanurkunde erst zur Beschlussfassung erstellt wird. Der federführende Bezirk kann aufgrund der vorliegenden Beschlüsse bzw. der entsprechend vorgelegenen Verfügung die Bestätigung der Aufstellung für (alle) andere(n) Bezirke vornehmen. Andernfalls ist der Bearbeitungsstand des Plandokuments regelmäßig von jedem Bezirk einzeln auf dem Bebauungsplandokument zu bestätigen.

Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

> *Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde jeweils im Bezirk ... von Berlin und im Bezirk ... von Berlin in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.*

Die Unterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Dementsprechend ist die bisherige Handhabung, die Bebauungsplanurkunde in dokumentenbeständigem Material bereits zu dem Zeitpunkt vorzubereiten, hinfällig. Es ist ausreichend, dass der Bearbeitungsstand wie unter ➤ 07.03.05 erläutert, per Unterschrift bestätigt wird und dieses Exemplar in den Akten aufbewahrt wird. Nach Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Verfahrensvermerk zu ergänzen und zu unterschreiben. Dies kann auch parallel zum Beschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

BVV-Beschlussvermerk

> *Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks ... von Berlin am ... und von der Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks ... von Berlin am ... beschlossen.*

Zum BVV-Beschluss wird die dokumentenbeständige Bebauungsplanurkunde erstellt. Der Beschluss soll jeweils über diesen Originalplan erfolgen und ist durch die beteiligten Bezirke einzeln zu bestätigen.

Festsetzungsvermerk

> *Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.*

Der Festsetzungsvermerk ist von allen beteiligten Bezirken zu unterzeichnen und er erhält das Datum der letzten erforderlichen Unterschrift des federführenden Bezirks. Der federführende Bezirk veranlasst anschließend Veröffentlichung der Rechtsverordnung im GVBl. und trägt abschließend die Daten der Verkündung auf dem Bebauungsplandokument ein. Die Rechtsverordnung selbst muss jeweils von der Bezirksbürgermeisterin bzw. dem Bezirksbürgermeister sowie der zuständigen Bezirksstadträtin bzw. dem zuständigen Bezirksstadtrat jedes beteiligten Bezirks unterschrieben werden.

02.09 Beachtlichkeit und Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften; ergänzendes Verfahren

02.09.01 Einführung zu den §§ 214, 215 BauGB

Eine Aufzählung der beachtlichen bzw. unbeachtlichen Fehler bei der Aufstellung von Satzungen (im Land Berlin Rechtsverordnungen) enthält § 214 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB. Dies erfasst nur einen Teilausschnitt aller möglichen Fehler. Nicht in den Anwendungsbereich der Planerhaltungsvorschriften fallen z. B. der Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (vgl. ➤ 01.02.01), das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. ➤ 01.02.02), das Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit (vgl. ➤ 01.02.05) und das Fehlen jeglicher Rechtsgrundlage oder deren inhaltliche Überschreitung. Diese vorbenannten Fehler sind stets beachtlich. Ebenfalls nicht vom Anwendungsbereich umfasst sind Verstöße gegen das Landesrecht, deren Konsequenzen sich allein aus diesem ergeben. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des AGBauGB als Berliner Landesrecht werden nach § 32 Abs. 2 AGBauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden sind. Sonstige Fehler aus dem BauGB, die jedoch nicht von § 214 BauGB genannt werden, sind im Umkehrschluss zu § 214 BauGB unbeachtlich.

Die in § 214 BauGB genannten beachtlichen Fehler unterliegen, mit Ausnahme von Fehlern nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB und von Mängeln im Abwägungsergebnis, der Verfristungsregelung des § 215 Abs. 1 BauGB, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres gegenüber der „Gemeinde“ (im Land Berlin die jeweils plangebende Stelle auf Bezirks- oder Senatsebene) gerügt werden.

Es ist eine Differenzierung zwischen einem Fehler im Abwägungsvorgang und einem Fehler im Abwägungsergebnis erforderlich.

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB führt bspw. mitunter eine nichtzutreffende Bewertung eines Belangs an. Dabei ist nur die Bewertung des Belangs für sich alleine genommen zu betrachten. Etwaige Fehler zu diesem Zeitpunkt betreffen den Abwägungsvorgang. Für eine Unbeachtlichkeit eines solchen Fehlers ist § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB maßgeblich.

Ein Fehler im Abwägungsergebnis entsteht, wenn die Bewertung der Belange untereinander fehlerhaft erfolgt und dies zu einer Abwägungsdisproportionalität führt. Nicht jeder Fehler führt je-

doch zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis. Es kann sein, dass der Fehler in der Gesamtschau im Rahmen des Abwägungsergebnisses nicht erheblich ist. Der jeweilige Einzelfall ist für diese Einschätzung maßgebend.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 29. Juni 2022 – 4 BN 16.22 – BeckRS 2022, 22353:

Die Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB nennt § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht. Wählt die Gemeinde indes das beschleunigte Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans, obwohl die dafür notwendigen Voraussetzungen fehlen, können daraus weitere Verfahrensfehler folgen, deren Beachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16. April 2021 – 2 A 7.18 – juris:

Die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB treten nur ein, wenn bei Inkraftsetzung der Satzung bzw. Rechtsverordnung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden ist. Fehlt es an einem ordnungsgemäßen Hinweis, werden beachtliche Fehler nicht unbeachtlich.

02.09.02 Fehlerkategorien

Es lässt sich eine Einteilung in 4 Fehlergruppen vornehmen. Es gibt von Beginn an stets unbeachtliche Fehler. Außerdem gibt es zunächst beachtliche Fehler, die ohne Rüge innerhalb eines Jahres unbeachtlich werden. Darüber hinaus gibt es beachtliche Fehler, die durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können. Eine weitere Fehlerkategorie sind permanent unlösbare Fehler, sogenannte Ewigkeitsfehler.

Zur Veranschaulichung dienen die nachfolgenden Beispiele:

Beispiele für von Anfang an unbeachtliche Fehler:

- Es ist nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) BauGB unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige TöB nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung gleichwohl berücksichtigt worden sind.
- Das Fehlen einzelner Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen bei der Beteiligung der Öffentlichkeit verfügbar sind, vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b) BauGB.
- Bei Anwendung des § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB ist der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1

BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht worden, vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. e) BauGB.
- Bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde die Angabe darüber unterlassen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. f) BauGB.
- Aus einem Umkehrschluss aus § 214 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB ergibt sich, dass die nichtzutreffende Ermittlung oder Bewertung nicht wesentlich abwägungserheblicher Belange einen unbeachtlichen Fehler darstellt.

Beispiele für zunächst beachtliche Fehler, die ohne Rüge innerhalb eines Jahres unbeachtlich werden:

- Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB im Regelverfahren werden beachtliche Fehler, die nicht bereits nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich sind, nach § 215 Abs. 1 BauGB ohne Rüge nach einem Jahr nach der Bekanntmachung der Satzung (im Land Berlin der Verkündung der Rechtsverordnung) unbeachtlich. Bspw. wurde bei § 3 Abs. 2 BauGB nicht vor Beginn der Veröffentlichungsfrist eine ortsübliche Bekanntmachung durchgeführt, sondern erst zu Beginn der Veröffentlichungsfrist.
- Nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB liegt ein beachtlicher Fehler vor, wenn die Vorschriften über die Begründung des FNP und der Satzung (im Land Berlin Rechtsverordnung) sowie ihre Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 BauGB verletzt worden sind.

Nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden diese Fehler ohne Rüge nach einem Jahr nach der Bekanntmachung der Satzung (im Land Berlin der Verkündung der Rechtsverordnung) unbeachtlich, sofern sich nicht bereits eine Unbeachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB ergeben hat.

Beispiele für permanent beachtliche Fehler, die jedoch nachträglich im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB behebbar sind:

- Eine Bekanntmachung wurde nicht durchgeführt oder diese hat ihren Hinweiszweck nicht erfüllt, vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
- Fehlerhafte Abwägungsergebnisse, die nicht den Kern des Abwägungsergebnisses betreffen und deren Behebung nicht die grundlegenden Inhalte des Bebauungsplans abändern würde.

Beispiele für nicht behebbare Fehler, sogenannte Ewigkeitsfehler:

- Es wurde in einem Bebauungsplan eine Festsetzung ohne Ermächtigungsgrundlage getroffen.
- Fehlerhafte Abwägungsergebnisse, die den Kern des Abwägungsergebnisses betreffen.
- Ausfertigungsfehler

02.09.03 Regelungen des § 214 Abs. 3 BauGB

Nach **§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB** ist für die Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den FNP oder die Satzung (im Land Berlin Rechtsverordnung) maßgebend.

Das OVG Bautzen führt dazu das nachfolgende aus: „Nach der zur Behebung von Verfahrens- oder Formfehlern (...) entwickelten Rechtsprechung ist eine Gemeinde zwar nicht gehindert, bei einer Änderung der Sach- oder Rechtslage oder nach einem längeren Zeitablauf durch Neuplanung oder förmliche Planaufhebung von einer stecken gebliebenen Planung abzurücken, aber - weil es nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan ankommt - nicht zu einer erneuten Abwägungsentscheidung und Wiederholung des Satzungsbeschlusses verpflichtet. Etwas anderes gilt nur dann, wenn sich - ausnahmsweise - die Verhältnisse so grundlegend verändert haben, dass der Bebauungsplan inzwischen einen funktionslosen Inhalt hat oder das ursprünglich unbedenkliche Abwägungsergebnis unhaltbar geworden ist“ (OVG Bautzen, Urteil vom 16. März 2006 – 1 D 5/03).

214 Abs. 3 Satz 2 Hs. 1 BauGB besagt, dass Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind, nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden können. Diese Regelung bezieht sich auf Mängel im Abwägungsvorgang.

§ 214 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB regelt, dass im Übrigen Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich sind, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind. Erheblichkeit liegt vor, sofern ein beachtlicher Fehler vorliegt.

Die Offensichtlichkeit ist zu bejahen, wenn z. B. evident, d. h. erklärtermaßen und offen erkennbar unsachliche Erwägungen der Gemeindevertretung in die Abwägung eingeflossen sind (vgl. BT-Drs. 8/2885, S. 35 und S. 46). Es muss die Möglichkeit bestehen, dass im jeweiligen Einzelfall „konkrete Umstände positiv und klar auf einen solchen Mangel hindeuten. Es genügt dagegen nicht, wenn - negativ - lediglich nicht ausgeschlossen werden kann, daß der Abwägungsvorgang an einem Mangel leidet“ (BVerwG, Beschluss vom 10. November 1998 – 4 BN 45-98, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Jede Rechtsverordnung muss einen entsprechenden Hinweis zur Unbeachtlichkeit enthalten (§ 215 Abs. 2 BauGB). Ist dieser nicht erfolgt oder fehlerhaft, beginnt der Fristablauf nicht.

In Berlin ist dieser Hinweis in § 4 der Muster-Verordnung zur Festsetzung von Bebauungsplänen enthalten und wie folgt formuliert:

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. *eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,*
2. *eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,*
3. *nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und*
4. *eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,*

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt YY von Berlin / der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

Erläuterung zum Muster:
Das Muster ist für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ausgelegt. Im Regelverfahren ist das Muster entsprechend anzupassen (siehe Muster-Rechtsverordnungen).

Von der Rügefrist zu unterscheiden ist die Frist zur Einreichung des Normenkontrollantrags. Diese ergibt sich aus § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Danach ist der Normenkontrollantrag binnen eines Jahres seit Bekanntmachung (in Berlin Verkündung) der Rechtsverordnung beim OVG Berlin-Brandenburg zu stellen. Ob die Antragstellerin oder der Antragsteller im Normenkontrollverfahren oder eine andere Person die Fehler gegenüber der Verwaltung gerügt hat, ist dabei irrelevant.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Beschluss vom 10. November 1998 – 4 BN 45-98 - NVwZ 1999, 420:
Ein Mangel des Bebauungsplans, der i. S. des § 215a I BauGB in einem ergänzenden Verfahren behoben werden kann, liegt nicht vor, wenn der festgestellte Fehler so schwer wiegt, daß er den Kern der Abwägungsentscheidung betrifft. [...] Auch Abwägungsfehler werden von dieser Regelung erfaßt. § 215a I 1BauGB bietet Gelegenheit, Satzungen, die an einem behebbaren Mangel leiden, unter Ausnutzung der geleisteten Vorarbeiten nachzubessern. Das Normenkontrollgericht steht auf dem Standpunkt, daß von einer Korrekturmöglichkeit jedenfalls dann keine Rede sein kann, wenn ein Abwägungsmangel von solcher Art und Schwere ist, daß er die Planung als Ganzes von vornherein in Frage stellt.

02.09.04 Ergänzendes Verfahren

Der § 214 Abs. 4 BauGB sieht die Heilung von beachtlichen Fehlern durch ein ergänzendes Verfahren vor. Dabei hat der Gesetzgeber keine Einschränkung bezüglich bestimmter Fehlerarten vorgenommen. Im Einzelfall kann jedoch insbesondere im Fall einer problematischen Erforderlichkeit i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB oder der Betroffenheit höherrangigen Rechts die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht möglich sein.

Nach dieser Vorschrift können beachtliche und rechtzeitig gerügte, sowie nach § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB oder § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich gewordene und auch nicht gerügte Fehler behoben und die Rechtsverordnung rückwirkend in Kraft gesetzt werden. Dies kann unabhängig von einer gerichtlichen Entscheidung als „fehlerhaft“ geschehen.

Hierbei ist zu beachten, dass das ergänzende Verfahren nicht zu einem grundlegend anderen Plan führen darf, da ansonsten keine Ergänzung der bisherigen Planung mehr vorliegen würde.

Bei der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens ist wie folgt vorzugehen:

Der jeweilige Fehler im Bebauungsplanverfahren muss durch eine fehlerfreie Wiederholung geheilt und das sich daran schließende Verfahren ebenfalls wiederholt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. November 1997, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Der erneuten Beschlussfassung durch die zuständigen Organe ist ein entsprechender Vermerk zur Erläuterung beizufügen. Die Rechtsverordnung ist entsprechend fortzuschreiben.

Die Verkündungsformel der Rechtsverordnungen, so wie sie auch im GVBl. erscheint, lautet dann nicht mehr: „Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.“, sondern beispielhaft:

„Diese Verordnung tritt rückwirkend zum 17. Februar 2019 in Kraft.“

Hier ist das Datum zu nennen, an dem die erste, fehlerhafte Version der Rechtsverordnung in Kraft getreten war (also der Tag nach Veröffentlichung der ursprünglichen Rechtsverordnung im GVBl.).

Beispiel:

Verordnung

Verordnung über die Veränderungssperre XIV-4-2/99 im Bezirk Neukölln,

Vom 1. Mai 2022

Aufgrund des § 16 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, in Verbindung mit § 13 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt YY von Berlin:

§ 1

Für das Grundstück Fantasystraße 1 im Bezirk Neukölln, für die das Bezirksamt neben anderen Grundstücken die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, tritt eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs ein.

§ 2

Je ein Übersichtsplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegt zur kostenfreien Einsichtnahme bei den für die Stadtplanung sowie die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Ämtern des Bezirksamtes aus.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. *die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre (§ 18 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs) und*
2. *das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 18 Absatz 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs)*

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt YY von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt rückwirkend zum 1. April 2020 in Kraft.

Berlin, den 2023

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Herr M u s t e r — Bezirksbürgermeister

Frau B e i s p i e l m ü l l e r — Bezirksstadträtin

Abbildung 02-20: Fiktives Beispiel für eine Verordnung im ergänzenden Verfahren

Das ergänzende Verfahren ist abzugrenzen von der bloßen (redaktionellen) Berichtigung (bspw. Schreibfehler) solcher Fehler, die nicht den §§ 214, 215 BauGB unterfallen. Hier reicht es aus, wenn die zuständige Stelle die Berichtigung durchführt und diese dann im GVBl. erscheint. Eine rückwirkende Inkraftsetzung ist hier nicht angezeigt. Es bleibt bei dem ursprünglichen Verkündungsdatum.

Eine Berichtigung könnte wie folgt aussehen (Beispiel aus Neukölln):

Berichtigung

der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-69-1 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow vom 21. Oktober 2014 (GVBl. S. 391)

§ 1 der Verordnung über den Bebauungsplan XIV-69-1 im Bezirk Neukölln wird wie folgt berichtigt:

In § 1 Satz 2 ist die Angabe „ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-69-1 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, vom 31. Dezember 1969 (GVBl. S. 2630) festgesetzten Bebauungsplan." durch die Angabe „ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans XIV-69 im Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, vom 16. Dezember 1969 (GVBl. S. 2630) festgesetzten Bebauungsplan." zu ersetzen.

Berlin, den 10. Dezember 2014

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Heinz B u s c h k o w s k y

Bezirksbürgermeister

Abbildung 02-21: Beispiel für eine Berichtigung

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 04. April 2022 – BVerwG 4 BN 43.21 – BeckRS 2022, 8655:

Die Feststellung der Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit eines Bebauungsplans im Normenkontrollverfahren erlaubt es der Gemeinde indessen, im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB einen neuen Bebauungsplan gleichen Inhalts aufzustellen mit dem Ziel, in dem "wiederaufgenommenen" Planaufstellungsverfahren den Rechtsmangel zu beheben, der nach den Gründen der Normenkontrollentscheidung die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit zur Folge hatte (...). Ein solches Verfahren kommt auch dann in Betracht, wenn der Bebauungsplan an inhaltlichen Mängeln, etwa an Abwägungsfehlern, leidet, sofern die Nachbesserungen nicht geeignet sind, das planerische Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

BVerwG, Urteil vom 22. September 2010 - 4 CN 2.10 - NVwZ 2011, 438:

Auch ein vollständiger Abwägungsausfall ist ein Mangel im Abwägungsvorgang i. S. der §§ 214, 215 BauGB. Dass ein Fehler im Abwägungsvorgang vorliegt, wenn die Gemeinde im Bebauungsplan objektiv etwas anderes festgesetzt hat, als sie festsetzen wollte, und der Inhalt des Plans deshalb nicht von einer darauf ausgerichteten Abwägungsentscheidung getragen ist, hat der Senat bereits entschieden (BVerwGE 120, 239 [245] = NVwZ 2004, 856). Einen allgemeinen Grundsatz, dass ein vollständiger Abwägungsausfall unabhängig von den Planerhaltungsvorschriften stets zur Unwirksamkeit der Satzung führt, gibt es nicht. Ein Abwägungsausfall muss auch nicht – wie das OVG alternativ gemeint hat – dazu führen, dass zugleich das Abwägungsergebnis mit einem Mangel behaftet ist. Das Abwägungsergebnis ist nicht schon dann fehlerhaft, wenn die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planung nach der erforderlichen Abwägung anders ausgefallen wäre und der Abwägungsausfall damit i. S. des § 214 I 1 Nr. 1, III 2 BauGB auf das Abwägungsergebnis „von Einfluss“ gewesen ist. Es ist vielmehr erst dann zu beanstanden, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

BVerwG, Beschluss vom 7. November 1997 - 4 NB 48/96 - NVwZ 1998, 956:

Ein wegen eines Fehlers im Abwägungsvorgang für nichtig erklärter Bebauungsplan kann grundsätzlich auch durch eine neue fehlerfreie Abwägung und Wiederholung des dem Satzungsbeschluss nachfolgenden Verfahrens in Kraft gesetzt werden.

BVerwG, Beschluss vom 29. Januar 1992 - 4 NB 22/90 - NVwZ 1992, 662:

Ein i. S. von § 214 III 2 BauGB offensichtlicher Mangel im Abwägungsvorgang liegt nicht schon dann vor, wenn Planbegründung und Aufstellungsvorgänge keinen ausdrücklichen Hinweis darauf enthalten, daß der Plangeber sich mit bestimmten Umständen abwägend befaßt hat.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10. März 2022 – OVG 10 S 23/21 – juris:

Selbst im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB darf sie (die plangebende Stelle) punktuelle inhaltliche Änderungen vornehmen, solange nur die grundlegende Identität des Planes gewahrt bleibt.

02.09.05 Folgen bei gerichtlicher Unwirksamkeitserklärung

Im Falle der gerichtlichen Unwirksamkeitserklärung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gilt Folgendes: Kommt das OVG zu der Überzeugung, dass der Bebauungsplan ungültig ist, so erklärt es diesen für unwirksam. In diesem Fall ist die Entscheidung allgemein verbindlich (Wirkung „erga omnes“) und die Entscheidungsformel von der plangebenden Stelle im GVBl. des Landes Berlin zu verkünden (vgl. § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Dies hat allerdings erst nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils bzw. Beschlusses zu geschehen.

Bei inzidenten Normenkontrollen (der Bebauungsplan wird im Rahmen einer Klage betreffend eine Baugenehmigung/Vorbescheid geprüft) hat die Entscheidung des Gerichts keine Allgemeinverbindlichkeit (Wirkung „inter partes“). In diesem Fall hat die plangebende Stelle zu prüfen, ob und inwieweit der Bebauungsplan aufgehoben oder ggf. ein ergänzendes Verfahren durchgeführt werden soll.

02.10 Praktische Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

02.10.01 Titel von Bebauungsplänen

Der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans ist bundesrechtlich nicht vorgeschrieben. In der Berliner Praxis wird (bei bezirklichen Plänen nach Mitteilung der Planungsabsicht) gemäß § 6 Abs. 1 AGBauGB mit dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren gemäß BauGB eingeleitet und dieser Beschluss anschließend im Amtsblatt veröffentlicht. Erforderlich ist ein bekannt gemachter Aufstellungsbeschluss u. a. für den Beschluss einer Veränderungssperre, für die Zurückstellung von Baugesuchen, für die vorläufige Untersagung und für die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage von § 33 BauGB (Planreife). Bereits an den Titel im Aufstellungsbeschluss wird daher der Anspruch erhoben, dass es der Adressatin und dem Adressaten (ohne weitere Hilfe) möglich sein muss, eine zutreffende Vorstellung darüber entwickeln zu können, auf welchen Bereich sich die Planung erstreckt (Anstoß- und Kennzeichnungsfunktion). Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht ist nach Möglichkeit dieser Titel mitzuteilen; dies ist aber nicht zwingend erforderlich.

Oberste Kriterien für die Abgrenzung eines Geltungsbereichs sind das Planerfordernis und die Konfliktbewältigung. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann auch mehrere Teilbereiche erfassen. Ebenso ist es möglich, dass einzelne Bereiche („Inseln“) ausgenommen werden, die vollständig vom eigentlichen Geltungsbereich umfasst sind.

Nutzungskonzepte und entsprechende Vorschläge für einen Geltungsbereich, die aus konzeptionellen Voruntersuchungen hervorgehen, sind zu prüfen und kritisch zu hinterfragen. Ein solches Konzept mag als inhaltliches Gerüst überzeugen, ist jedoch häufig als Abgrenzung für die Geltungsbereiche einzelner Bebauungspläne nicht geeignet.

Eine Anpassung des Titels bspw. aufgrund einer Geltungsbereichsreduzierung ist bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unproblematisch möglich, sofern eine etwaige Veränderungssperre davon nicht berührt ist.

02.10.01.01 Anstoßwirkung

Die hohen Anforderungen an Bekanntmachungen - durch gesetzliche Vorgaben und durch Rechtsprechung gestützt - sollen durch die Wahl des Titels bereits beim Aufstellungsbeschluss umgesetzt werden, auch wenn sie erst im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vollends zum Tragen kommen müssen.

Jede Person, die mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB adressiert wird, soll für sich erkennen können, ob eigene Interessen von der Planung berührt werden könnten. I. d. S. ist bei jeder Bekanntmachung unerlässlich, dass die Anstoßwirkung durch den beschriebenen Bebauungsplantitel erreicht wird. Eine Bekanntmachung verfehlt ihren Sinn und damit auch ihre Aufgabe, wenn sie in ihrer "Anstoßwirkung" nicht einmal so weit vordringt, den Interessierten bewusst zu machen, dass sie von der Planung möglicherweise betroffen sein können.

Dass die Umschreibung des Plangebiets "nicht technisch verstanden werden" darf, hat das BVerwG bereits in seinem Grundsatzurteil aus dem Jahre 1984 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) klargestellt. Bspw. wird mit der Angabe von Ordnungsnummern des Bebauungsplans weder eine Beschreibung des Plangebiets erreicht, noch erfüllt sie die erforderliche Anstoßfunktion. Auch die Bestimmung des Plangebiets etwa lediglich durch die Angabe der Flur mit sämtlichen Flurstücksnummern führe eher zu Verwirrung als zur gewünschten Anstoßfunktion, da eine solche Gebietsumschreibung für die interessierte Öffentlichkeit trotz exakter Beschreibung regelmäßig unbekannt sein wird, sogar i. d. R. für die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer selbst. **Ein grundlegendes Missverständnis liegt immer dann vor, wenn irrtümlich „verstanden“ wird, dass die Beschreibung des Titels eines Bebauungsplans so genau sein müsse, dass der Geltungsbereich in der Realität genau bestimmt, im äußersten Fall von der Vermesserin oder dem Vermesser abgesteckt, werden könnte. Dieser Anspruch ist überzogen, weil diese Genauigkeit vom Gesetzgeber nicht gefordert wird.**

Die Namensgebung muss deshalb an geläufige Gebietsnamen und Gegebenheiten anknüpfen und aus natürlichen Gegebenheiten so genau wie möglich beschrieben werden, ohne in eine Abstraktheit von Flurstücksnummern, Winkelangaben oder gar Koordinaten zu verfallen. Dies gilt auch in den Fällen, wo es eine das Plangebiet hinreichend genau kennzeichnende Namensgebung (noch) nicht gibt, oder wenn das von der Bauleitplanung erfasste Gebiet mit einem vorhandenen Namen nicht hinreichend übereinstimmt, weil dann die Benutzung des geographischen Namens irreführen könnte. So kann es völlig ausreichend sein, den Titel u. a. als „eine Teilfläche“ eines ansonsten hinreichend konkret umrissenen Gebiets zu bezeichnen. Dessen Beschreibung erfolgt ggf. anhand topographisch realer Merkmale wie Straßen, Wege, Trassen, Gewässer, Gräben, entlang allgemein bekannter Landschaftsmerkmale, gebietsbeherrschender Gebäude oder Anlagen u. ä. Richtungsangaben über den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze können durchaus nützlich sein. Wenn zur Beschreibung Merkmale herangezogen werden, deren Existenz nicht dauerhaft gesichert ist, so ist für ihre Verwendung im Titel entscheidend, dass sie **bis zum Abschluss des Planverfahrens (Festsetzung) Bestand** haben. In jedem Fall darf kein Zweifel aufkommen, welche Fläche Gegenstand der Planung ist. Werden nach Inkrafttreten des Plans Bezeichnungen verändert, so hat dies für den festgesetzten Plan keine Auswirkungen.

Es ist unschädlich, wenn sich die Vermutung der Betroffenheit später am gezeichneten Plan nicht bestätigt, aber es ist mangelhaft, wenn eine zutreffende Vermutung nicht entstehen konnte. Welche Flächen im Einzelnen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, ergibt sich immer aus dem gezeichneten Plan selbst. Anzuraten ist, den Umring des Geltungsbereichs, ggf. mit der Angabe prägender Straßen, ergänzend im Amtsblatt zu veröffentlichen, so dass die erforderliche Anstoßwirkung auch optisch verbessert wird.

Eine unzureichende Beschreibung des Geltungsbereichs führt zu einer unzureichenden Anstoßwirkung. Dies ist im Grundsatz nach § 214 BauGB ein beachtlicher Verfahrensfehler.

Als Folge fehlerhafter Veröffentlichungen kommt es unmittelbar zu Wiederholungen (der Veröffentlichung im Amtsblatt bzw. der gesamten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) oder im Falle eines Erkennens erst in der Rechtsprüfung zur Wiederholung aller Verfahrensschritte ab Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der mit der Wiederholung von Verfahrensschritten verbundene Korrekturaufwand belastet alle Beteiligten und führt auch zu Irritationen bei der Öffentlichkeit, welche die formale Notwendigkeit der Wiederholung nicht nachvollziehen kann.

02.10.01.02 Zusammensetzung des Titels

Der Bebauungsplantitel setzt sich zusammen aus

- dem Wort "Bebauungsplan",
- der Bebauungsplannummer,

- ggf. einem Verweis auf die Anzahl der Blätter des Bebauungsplans (bei mehr als einem Blatt),
- der Bezirksbezeichnung und der Ortsteilangabe und
- der Bereichsbeschreibung.

02.10.01.02.01 Das Wort Bebauungsplan

Obwohl ein Bebauungsplan bis zur Verkündung der Verordnung, durch die er festgesetzt wird, lediglich ein Entwurf ist, wird er im Titel als "Bebauungsplan" bezeichnet. Die Bezeichnung ist rückblickend vom Zeitpunkt der rechtskräftigen Festsetzung aus zu betrachten, in dem der Entwurf des Bebauungsplans bereits zum Bebauungsplan geworden ist.

Auf Entwürfen von Bebauungsplänen bis zum Zeitpunkt der Festsetzung ist vorsorglich die Kennzeichnung "Entwurf - noch nicht rechtsverbindlich!" aufzunehmen (siehe ➤ 07.03.04).

02.10.01.02.02 Die Bebauungsplannummer

Die Bebauungsplannummer dient der Identifizierung des Plans und setzt sich aus der Bezirksnummer gemäß Artikel 4 der VvB, einem Bindestrich und einer pro Bezirk fortlaufenden Ordnungsnummer zusammen. Die Nummern 1 bis 9 sind einstellig anzugeben; auf Leerzeichen ist zu verzichten. Beispielhaft ist im Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding, der Bebauungsplan 1-47 zu nennen. Vorhabenbezogene oder einfache Bebauungspläne werden ebenfalls über die fortlaufende Ordnungsnummer erfasst.

- Qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (vgl. ➤ 02.01.01) erhalten keinen Zusatz. Für eine Beurteilung von Vorhaben sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich.
- VB-Pläne i. S. v. § 30 Abs. 2 BauGB (vgl. ➤ 02.01.04) erhalten den Zusatz „VE“.
- Einfache Bebauungspläne i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB (vgl. ➤ 02.01.02) erhalten einen Zusatz durch den Großbuchstaben „E“. Eine Beurteilung von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Planergänzungsbestimmung der §§ 34 und 35 BauGB. Wenn ein Bebauungsplan oder der Baunutzungsplan geändert wird und im Ergebnis diese Bebauungspläne für dieselbe Fläche eine rechtliche Einheit (qualifizierter Bebauungsplan) bilden, ist auf den Zusatz „E“ zu verzichten.

Laufende Verfahren aus der Zeit vor der Bezirksreform (bis 31.12.2000) bleiben hinsichtlich ihrer Nummerierung unverändert; sie bestehen regelmäßig aus der alten Bezirksnummer als römische Zahl und der Ordnungsnummer, die sich aus der fortlaufenden Zählreihe des alten Bezirks ergibt. Bebauungsplannummern von festgesetzten Bebauungsplänen bleiben grundsätzlich unverändert, da sie am Rechtsetzungsverfahren teilgenommen haben.

Die Teilung von in Verfahren befindlichen Bebauungsplänen führt zu den Zusätzen „a“ und „b“; die Teilung eines bereits geteilten Plans „a“ erfolgt in „aa“ und „ab“, ggf. so weiter.

Die Änderung eines festgesetzten Plans (ggf. in Teilbereichen) kann nur durch ein erneutes Planverfahren erfolgen.

Eine **unselbstständige Änderung**, die eine inhaltliche Modifizierung des (wirksamen) Ursprungsplan beinhaltet, führt zu dem Zusatz "-1"; weitere Änderungen führen zu fortlaufenden Nummern. Beispiele: Würde ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung 9-40G geändert, dann erhielte der Änderungsplan die Nummer 9-40G-1; würde ein Änderungsplan mit der Nummer IV-10-1 erneut geändert, dann erhielte der erneute Änderungsplan die Nummer IV-10-2. Ein solcher Änderungsplan ist für sich allein nicht gebrauchsfähig, weil sich der gesamte Regelungsinhalt der Festsetzungen nur durch den Gebrauch des neuen und des alten Plans bzw. der alten Pläne erschließt.

Handelt es sich um eine **selbstständige neue Planung** für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder für Teilbereiche davon, so ist grundsätzlich eine neue Nummer zu vergeben. Damit wird der alte Bebauungsplan in den betroffenen Teilbereichen ersetzt.

Wird ein durch Bezirksamtsbeschluss eingeleitetes Bebauungsplanverfahren eingestellt, so ist die Bebauungsplannummer nicht wieder zu verwenden, es sei denn, das Verfahren für den gleichen Geltungsbereich wird erneut eingeleitet. Die Nummer eines Bebauungsplans, dessen Verfahren nicht durch Bezirksamtsbeschluss eingeleitet worden ist und auch nicht mehr eingeleitet werden soll, kann, wenn von der Verfahrenseinleitung endgültig abgesehen wird, neu für einen anderen Bebauungsplan verwendet werden.

02.10.01.02.03 Verweis auf die Anzahl der Blätter

Besteht ein Bebauungsplan aus mehreren Blättern, so ist dies im Titel durch Klammerzusatz zu vermerken, z. B. Bebauungsplan ... (Blatt 1 von 2 Blättern).

02.10.01.02.04 Die Bezirksbezeichnung und die Ortsteilangabe

Der Bereichsbeschreibung ist die Bezirksbezeichnung hinzuzufügen (z. B. "... im Bezirk ..."). Sind 2 Bezirke betroffen, so sind beide Bezirke zu erwähnen (z. B. "... in den Bezirken ... und ...").

Regelmäßig sind nur die aus den amtlichen Karten ersichtlichen offiziellen, also amtlichen Ortsteile im Titel aufzuführen. Von einer Erwähnung des Ortsteils soll abgesehen werden, wenn der Name des Ortsteils mit dem Bezirksnamen übereinstimmt. Ein z. B. im Ortsteil Neukölln gelegener Geltungsbereich wird also nur bezeichnet: "... im Bezirk Neukölln".

02.10.01.02.05 Die Bereichsbeschreibung

Mit der Bereichsbeschreibung wird nicht der Anspruch erhoben, dass alle Grund- und Flurstücke vollumfänglich genannt werden müssen. **Lässt sich ein Bebauungsplanbereich durch Umschreibung hinreichend konkret bestimmen, ist dies einer Aufzählung aller Grundstücke mit ihren Nummern vorzuziehen.** Bei verschiedenen denkbaren Alternativen wird empfohlen, die kürzeste Fassung zu wählen; vorausgesetzt, sie hat die notwendige Anstoßwirkung für alle interessierten

und betroffenen Bürgerinnen und Bürger. Bei größeren Bereichen empfiehlt es sich daher generell, Bezeichnungen mit Grundstücksnummern zu vermeiden, wenn dadurch der Titel zu lang oder zu unübersichtlich wird. Dies ist auch vor dem Hintergrund empfehlenswert, dass sich bspw. aufgrund einer Bodenneuordnung oder langwieriger Verfahren Grundstücke ändern können.

Grundsätzlich ist mit der Beschreibung im Norden zu beginnen und im Uhrzeigersinn zu verfahren. Die in der Bereichsbeschreibung im Titel verwendeten Namen und Begriffe müssen sich zur Orientierung für die Öffentlichkeit in der Planunterlage bzw. im Bebauungsplanentwurf wiederfinden. Zum Zeitpunkt der Festsetzung muss der Titel des Bebauungsplans hinsichtlich der Straßennamen und Grundstücksnummerierungen dem neuesten Stand entsprechen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist entsprechend redaktionell anzupassen.

Straßennamen sind immer auszuschreiben; die Abkürzung "str." sowie Artikel sind nicht zu verwenden. Die Schreibweise der Namen gewidmeter Straßen muss dem amtlichen Straßenverzeichnis entsprechen und mit der Schreibweise der Straßennamen in der Planunterlage übereinstimmen. Straßen, die noch nicht ins Straßenverzeichnis aufgenommen wurden, sind mit "künftige", "verlängerte", nicht aber mit "geplante" ... Straße zu bezeichnen. Abschnitte (d. h. statt bis zur Straßenmitte die volle Breite erfassend) und Teilflächen (d. h. über Straßenmitte hinausreichend, aber nicht die gesamte Breite erfassend) von (Erschließungs-) Straßen finden im Titel i. d. R. nur dann Erwähnung, wenn sie am Rande des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Ist hingegen die Straße der Hauptinhalt des Bebauungsplans, gilt dies nicht.

Sollte im **Einzelfall** doch eine Aufzählung von Grundstücken erforderlich sein, ist wie folgt zu verfahren:

- Zwischen gerader (ungerader) fortlaufender und nicht fortlaufender Nummerierung ist zu unterscheiden.

  18 - 25 bedeutet 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

  18/24 bedeutet 18, 20, 22, 24

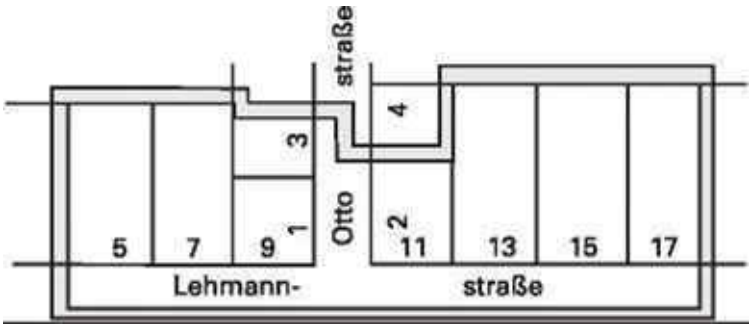
  19/25 bedeutet 19, 21, 23, 25.

- Sind zwischendurch "A"/"a"-Nummern vergeben worden, so werden diese nicht besonders aufgeführt. Fehlen jedoch zwischendurch Nummern, so ist auch die Zahlenreihe zu unterbrechen.

18, 19, 20, 20 A, 21, 22	als 18-22
18, 19, 20, 22	als 18-20 (und) 22
18, 19, 20, 20 A	als 18-20 A.

- Auf die Eckbezeichnung der Grundstücke kann zugunsten einer durchlaufenden Nummerierung verzichtet werden.

Beispiel:



"Bebauungsplan ... für die Grundstücke Lehmannstraße 5/17 und Ottostraße 1-3 im Bezirk ..."

Abbildung 02-22: Beispiel für einen einfachen Titel

- Werden nur Teile von Grundstücken in den Bebauungsplanbereich einbezogen, so ist das Wort "teilweise" der Grundstücksnummer hinzuzufügen, auszuschreiben und einzuklammern (z. B. "... Lehmannstraße 5-7 (teilweise), ...").
- Sind eine Reihe von Grundstücken nur zum Teil in den Bebauungsplanbereich einbezogen, kann es sich zur Verkürzung des Titels empfehlen, diese Grundstücke gesondert zu erwähnen (z. B. " ... für die Grundstücke ... und für Teilflächen der Grundstücke ...").

Werden Grund- oder Flurstücke nur teilweise erfasst, muss sich aus der Planzeichnung oder der Begründung eindeutig ergeben, welche Bereiche erfasst bzw. nicht erfasst werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29. November 2022 - OVG 2 S 10/22).

02.10.01.03 Verwendung von Großbuchstaben in der Vergangenheit

In der Vergangenheit sollte durch eine Kennzeichnung in der Bebauungsplannummer unmittelbar ablesbar sein, ob es sich um einen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan handelt oder inwieweit der Bebauungsplan bestimmte Zielsetzungen vorsieht. Im Laufe der Berliner Planungsgeschichte und wegen „neuen“ gesetzlichen Regelungen ist dieser Katalog kontinuierlich erweitert worden.

In Anwendung waren:

Der **Großbuchstabe A** ist im Westteil der Stadt seinerzeit für die Angleichung des Baunutzungsplans und anderer spezieller Bebauungspläne an Regelungen der BauNVO 1968 vergeben worden.

Der **Großbuchstabe B** wurde im Grundsatz für alle einfachen Bebauungspläne verwendet, die sich auf Art und/oder Maß der baulichen Nutzung beziehen und ggf. auch Nutzungsbeschränkungen durch Baugebietsgliederungen zum Inhalt haben (z. B. Bebauungspläne zum Ausschluss von Spielhallen). Der Großbuchstabe B kam auch im Westteil der Stadt zum Tragen, wenn der Bebauungsplan für sich genommen ein einfacher Bebauungsplan wäre, aber den Baunutzungsplan ändert oder ergänzt und dann mit ihm zu einer rechtlichen Einheit verschmilzt.

Der **Großbuchstabe C** war primär für Bebauungspläne zur Aufhebung überholter rechtsverbindlicher Fluchtlinien im Westteil der Stadt bestimmt. Er konnte aber auch im gesamten Stadtgebiet für Bebauungspläne zur bloßen Aufhebung von nach planungsrechtlichen Regelungen festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und/oder zur Neufestsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen Verwendung finden.

Der **Großbuchstabe D** bezeichnete Bebauungspläne für die Angleichung textlicher Regelungen für Dauerkleingartengebiete im Westteil der Stadt.

Der **Großbuchstabe E** erfasste bislang ausschließlich Bebauungspläne zur Regelung der Zulässigkeit des Dachausbaus im Westteil der Stadt und wurde kaum angewandt.

Der **Großbuchstabe F** wurde ebenfalls kaum angewandt - mit ihm sollten im Ostteil der Stadt Dauerkleingärten auf privaten Flächen gesichert werden.

Der **Großbuchstabe G** war für Bebauungspläne zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB vorgesehen (vgl. ➤ 02.01.05).

Mit Überarbeitung des Handbuchs wird ab 2023 eine vereinfachte Handhabung von Großbuchstaben eingeführt (vgl. ➤ 02.10.01.02.02).

02.10.01.04 Beispiele für Titel von Bebauungsplänen

Wie bereits angeführt, wird grundsätzlich empfohlen, ergänzend zum Titel den Geltungsbereich mit Umring im Amtsblatt von Berlin zu veröffentlichen. Die Bereichsbeschreibung im Titel soll einerseits „einfach“ und ggf. anhand der umliegenden Straßen beschrieben werden und andererseits die Anstoßwirkung erfüllen. Diese Herangehensweise veranschaulichen die nachfolgenden Beispiele. Im Beispiel 4 aus der Planungspraxis wird aufgezeigt, wie eine Vereinfachung der Bereichsbeschreibung im Einzelfall vorgenommen werden könnte. Beide Möglichkeiten der Bereichsbeschreibung tragen der Anstoßwirkung Rechnung.

Die folgenden Abbildungen sind maßstabslos. Für eine einheitliche Darstellungsweise werden Auszüge aus ALKIS mit Stand April/Mai 2022 verwendet; die Planunterlage der festgesetzten Bebauungspläne kann aus dem Grund von den hier erläuterten Beispielen abweichen.

Beispiel 1: Bebauungsplan mit einem Grundstück/mehreren Grundstücken

Es ist darauf zu achten, dass das Grundstück vollständig erfasst wird. Andernfalls ist der Zusatz „teilweise“ zu ergänzen oder eine andere Beschreibung zu wählen. Gleiches gilt bei mehreren Grundstücken. Grundstücksbezeichnungen müssen mit der Katasterbezeichnung übereinstimmen. Eine Straße wird nicht gesondert aufgeführt, wenn die Geltungsbereichsgrenze in der Mitte der Straße liegt.

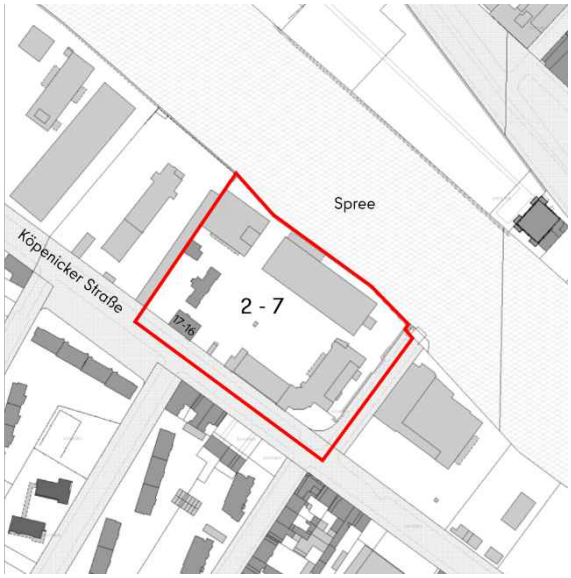


Abbildung 02-23: Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-7

Bebauungsplan 2-7

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Kreuzberg

für das Grundstück Köpenicker Straße 16-17

Beispiel 2: Bebauungsplan für ein Gelände

Für einen größeren Bereich wird empfohlen, die Beschreibung durch umliegende Straßen vorzunehmen und von „Gelände“ zu sprechen, statt alle Grundstücke einzeln zu nennen. Straßen- und Gewässerbezeichnungen sind möglichst ohne Artikel zu nennen. Nicht immer ist dies jedoch sinnvoll umsetzbar.

Die Geltungsbereichsgrenze liegt – sofern kein Planerfordernis besteht - nach Möglichkeit in der Mitte der Straßen.

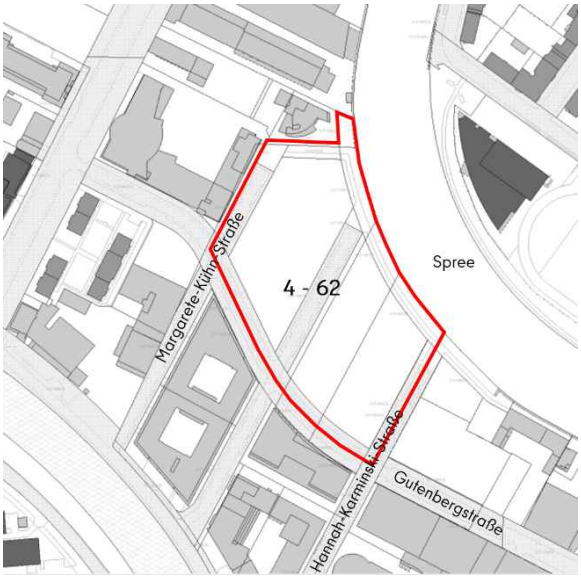


Abbildung 02-24: Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62

Bebauungsplan 4-62

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

für das Gelände zwischen Spree, Hannah-Karminski-Straße, Gutenbergstraße und Margarete-Kühn-Straße und dessen Anbindung an den Uferweg südlich der Spree

Beispiel 3: Bebauungsplan für ein größeres Gelände, ggf. mit 2 Blättern

Ist der Geltungsbereich so groß, dass 2 Blätter zu fertigen sind, ist auf jedem Blatt und im Titel die Blattnummer eindeutig zu vermerken. Werden Straßen am Rande des Geltungsbereichs in voller Breite, aber nicht in ganzer Länge erfasst, so sind diese Straßen besonders zu erwähnen und wie folgt zu bezeichnen: „Abschnitte der ... und ...“.

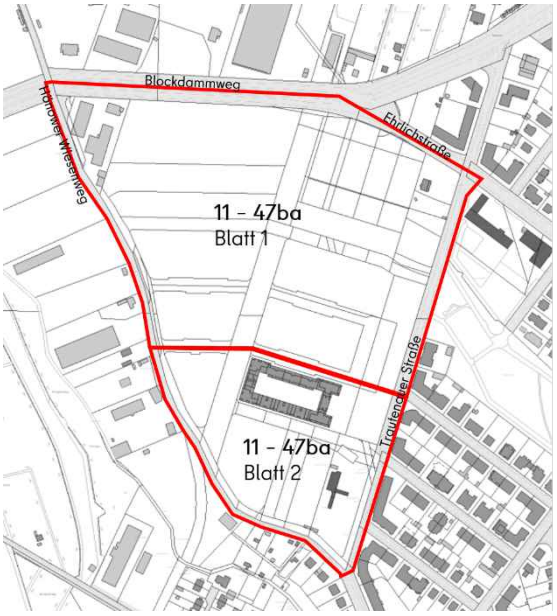


Abbildung 02-25: Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-47ba

Bebauungsplan 11-47ba

(Blatt 1 von 2 Blättern/
Blatt 2 von 2 Blättern)

Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

für das Gelände zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße, Trautenauer Straße und Hönower Wiesenweg sowie für Abschnitte des Hönower Wiesenwegs und der Trautenauer Straße

Beispiel 4: Bebauungsplan für ein Gelände unter Ausschluss einzelner Grundstücke

Nicht immer besteht trotz idealer Blockbezeichnung ein Planerfordernis für alle davon erfassten Bereiche. In der Vergangenheit wurden dann einzelne Grundstücke ausgenommen und entsprechend im Titel explizit genannt. Dies ist möglich und ggf. auch für Grundstücksteile zu berücksichtigen. Vereinfachend kann auch eine Beschreibung von Teilflächen innerhalb eines Blocks zum Tragen kommen.

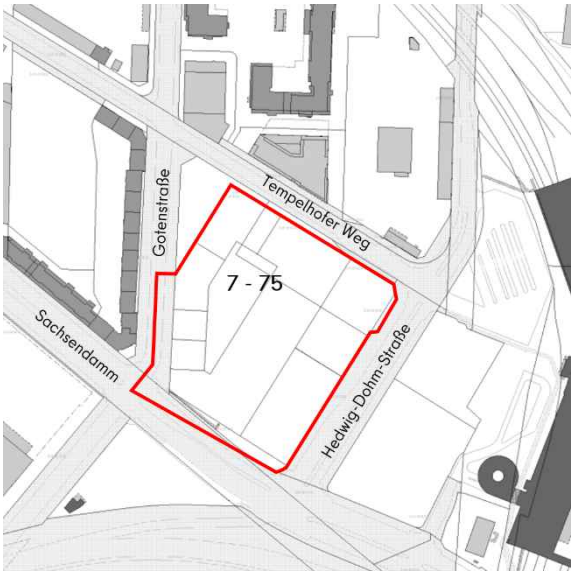


Abbildung 02-26: Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75

Bebauungsplan 7-75

Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil Schöneberg

für das Gelände zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Gotenstraße mit Ausnahme von Teilflächen der Grundstücke Sachsendamm 64, Gotenstraße 44-49, Gotenstraße 50-51, Tempelhofer Weg 27 und Tempelhofer Weg 28

(Ein vereinfachter Titel kann lauten:

für Teilflächen des Geländes zwischen Tempelhofer Weg, Hedwig-Dohm-Straße, Sachsendamm und Gotenstraße)

Beispiele 5 und 6: Bebauungsplan für eine Teilfläche eines Geländes/einer Landmarke

Für die Bereichsbeschreibung im Titel kann es für die Öffentlichkeit ausreichend sein, den Bereich u. a. als „eine Teilfläche“ zu beschreiben und dessen Beschreibung anhand topographisch realer Merkmale wie Straßen, Wege, Trassen, Gewässer, Gräben, bekannter Landschaftsmerkmale, gebietsherrschender Gebäude oder Anlagen vorzunehmen. Zu vermeiden ist, eine „Teilfläche“ innerhalb einer Gebietsbeschreibung zu nennen, die ihrerseits so weit gefasst ist, dass innerhalb der gleichen Beschreibung auch noch die Geltungsbereiche weiterer Bebauungspläne zu erwarten sind oder wären.

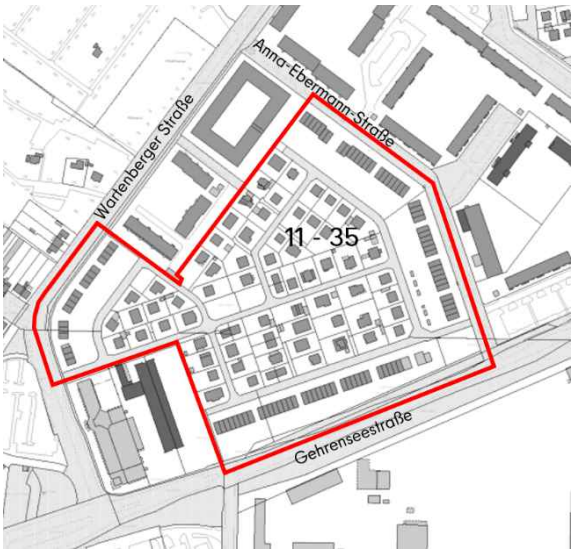


Abbildung 02-27: Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-35

Bebauungsplan 11-35

Bezirk Lichtenberg,
Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

für eine Teilfläche des Geländes zwischen Wartenberger Straße, Anna-Ebermann-Straße und Gehrenseestraße

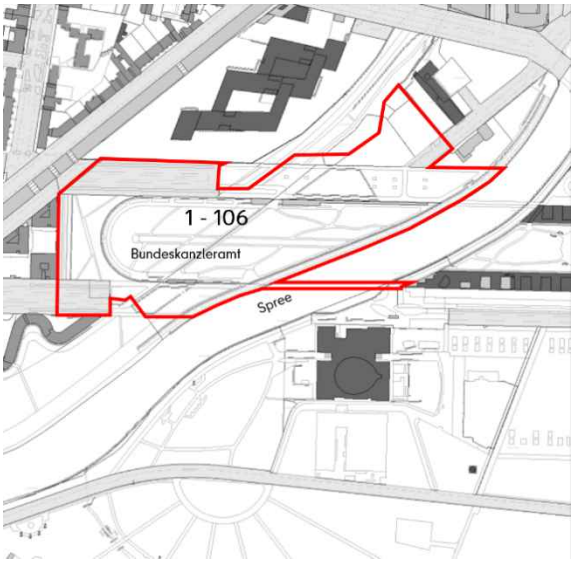


Abbildung 02-28: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-106

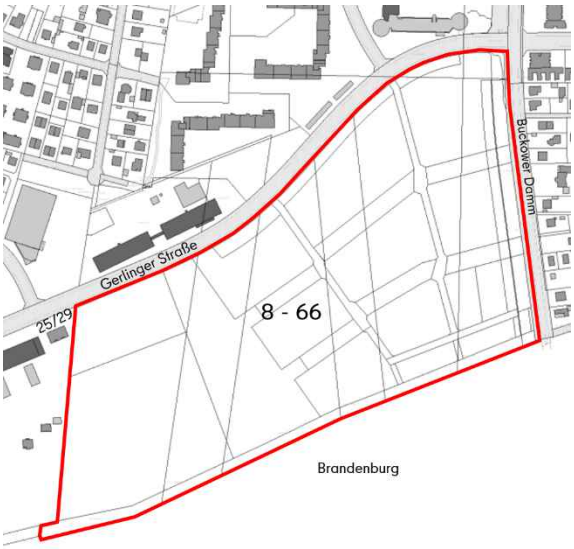
Bebauungsplan 1-106

Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

für die Erweiterung des Bundeskanzleramts auf dem Moabiter Werder und einer Teilfläche östlich der Spree sowie über einem Abschnitt der Spree

Beispiel 7: Bebauungsplan mit Grenzen von Grundstücken

Als Bezeichnung der Bereichsgrenze können auch Grundstücksgrenzen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs dienen; zur näheren Beschreibung können Straßennamen und Himmelsrichtungen herangezogen werden.



Bebauungsplan 8-66

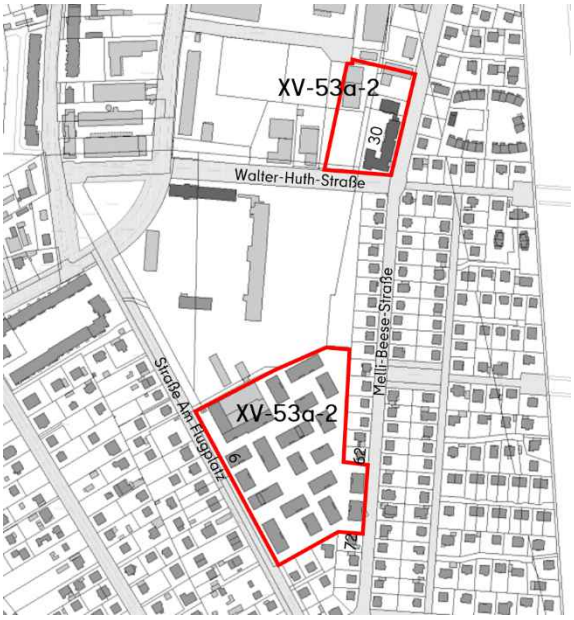
Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow

für das Gelände zwischen Gerlinger Straße, Buckower Damm, der Landesgrenze Berlin-Brandenburg und der östlichen Grenze des Grundstücks Gerlinger Straße 25/29

Abbildung 02-29: Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-66

Beispiel 8: Bebauungsplan mit räumlich getrennten Bereichen

Wenn sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans auf mehrere Bereiche erstreckt, ist auch hier zu beachten, dass die Anstoßwirkung für alle Teilflächen gegeben sein muss.



Bebauungsplan XV-53a-2

Bezirk Treptow-Köpenick,
Ortsteil Johannisthal

für die Teilflächen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin-Johannisthal/Adlershof“

Melli-Beese-Straße 30 sowie angrenzende 30 m breite Grundstücksflächen an der Walther-Huth-Straße und der Melli-Beese-Straße

sowie Straße am Flugplatz 6 und eine Fläche westlich der Melli-Beese-Straße zwischen den Grundstücken Melli-Beese-Straße 62 und 72

Abbildung 02-30: Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-53a-2

Beispiel 9: Bebauungsplan für eine Straße

Ist bspw. die planungsrechtliche Sicherung oder Verbreitung einer Straße der Hauptinhalt des Bebauungsplans, muss aus dem Titel hervorgehen, welche anliegenden Grundstücke von den Straßenbaumaßnahmen betroffen sein werden. Die Bezeichnung einzelner Grundstücke kann unterbleiben. Bei einseitiger Verbreiterung einer Straße kann der Titel ggf. wie folgt formuliert werden: „Bebauungsplan ... für die Verbreiterung der ... Straße in südlicher Richtung“.

Bebauungsplan VIII-320

im Bezirk Spandau, Ortsteil Staaken

für eine Verbreiterung des Seegefelder Weges zwischen Finkenkruger Weg und Hamburger Straße

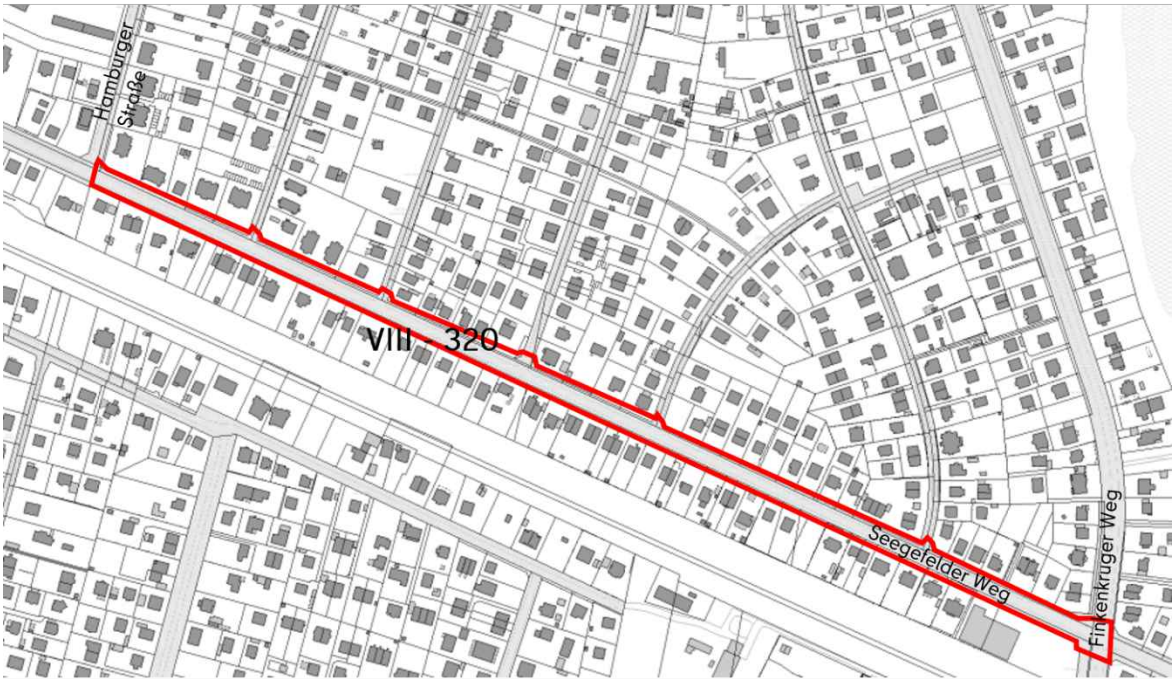


Abbildung 02-31: Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII-320

02.10.01.05 Zusammenfassung

- Der Bebauungsplantitel ist bereits im Aufstellungsbeschluss zu formulieren. Bei der Mitteilung über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen (§ 5 AGBauGB), genügt eine stichwortartige Bereichsbezeichnung. Die Bebauungsplannummer ist aber schon zu diesem Zeitpunkt anzugeben.
- Der Titel des Bebauungsplans richtet sich nach seinem Geltungsbereich.
- Der Titel des Bebauungsplans hat insbesondere die Funktion, dass ein Rückschluss auf den örtlichen Bereich erfolgen kann, der planerisch behandelt wird. Er muss für alle Betroffenen und Interessierten die notwendige Anstoßwirkung entfalten.
- Bei der Bereichsbeschreibung im Titel ist die Prägnanz und Aussagekraft der Beschreibung wichtiger als eine möglichst große Exaktheit.

- Lässt sich ein Bebauungsplanbereich durch Umschreibung hinreichend konkret bestimmen, ist dies einer Aufzählung aller Grundstücke mit ihren Nummern vorzuziehen.
- Im Norden ist die Bereichsbeschreibung zu beginnen und im Uhrzeigersinn fortzufahren.
- Der Bekanntmachung im Amtsblatt sollte ein Umring des Geltungsbereichs beigefügt werden.

02.10.01.06 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 - 4 C 22/80 - NJW 1985, 1570:

Die Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BBauG 1960 (= § 2a Abs. 6 Satz 2 BBauG 1976; heute: § 3 Abs. 2 BauGB) hat in einer Weise zu erfolgen, welche geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregung und Bedenken bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Es genügt, wenn die Bekanntmachung zur Kennzeichnung des Plangebiets an geläufige geographische Bezeichnungen anknüpft. Häufig wird sich hierfür auch eine schlagwortartige Angabe von geläufigen Namen anbieten, um dem Informationsinteresse des Bürgers zu genügen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 2. Juli 2015 - OVG 2 A 6/15 - juris:

Voraussetzung eines wirksamen Planaufstellungsbeschlusses ist dessen hinreichende Bestimmtheit in räumlicher Hinsicht. Der Aufstellungsbeschluss muss den künftigen Planbereich allein oder in Verbindung mit seinen Anlagen eindeutig bestimmbar bezeichnen (...). Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist durch die dem Aufstellungsbeschluss als Anlage beigefügte Karte (Übersichtsplan, Stand 13.03.2014) sowie die textliche Auflistung der vom Plangebiet ganz oder teilweise umfassten Flurstücke hinreichend genau bestimmt. Dass die Karte einen verhältnismäßig kleinen Maßstab (ca. 1 : 20.000) aufweist und die Flurstücksnummern nicht lesbar sind, ist hier unschädlich. Letzteres wird dadurch kompensiert, dass die Flurstücksgrenzen deutlich eingezeichnet sind. Dadurch lassen sich die betroffenen Flurstücke durch Zuhilfenahme einer Karte, in der Flurstücksnummern eingetragen sind, ohne weiteres identifizieren und lokalisieren. Wegen des durch die schmalen Flurstücke gebildeten feinen Rasters der Flurstücksgrenzen und der charakteristischen, unregelmäßig verlaufenden Außengrenze des Geltungsbereichs kann der insgesamt klaren Darstellung der mehrfarbigen Karte mit hinreichender Genauigkeit entnommen werden, mit welchem Teil die nur teilweise vom Geltungsbereich umfassten Flurstücke jeweils im künftigen Plangebiet liegen.

02.10.02 Rechtsgrundlagen (Zitate)

Der aktuelle Stand ist unmittelbar im Intranet des Referats I C hinterlegt.

02.10.03 Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Die nachfolgende Übersicht gibt ausschließlich auf Senatsebene beschlossene städtebauliche Planungen wieder. Es erfolgt eine alphabetische Auflistung. Bezirkliche Konzepte und Planungen sind hier zwar nicht aufgeführt, bei der Planung jedoch ebenso zu berücksichtigen.

Zum Verhältnis des Bebauungsplans zu den Entwicklungskonzepten und sonstigen städtebaulichen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vgl. ➤ 01.05.04.

BerlinStrategie 3.0, beschlossen vom Senat am 13.04.2021
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungskonzept/

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), beschlossen vom Senat am 20.12.2022
https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/bek-2030-umsetzung-2022-bis-2026/

Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030, beschlossen vom Senat am 16.06.2020
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/charta-stadtgruen/

Gesamtkonzept Berliner Mauer, beschlossen vom Senat am 20.06.2006
https://www.berlin.de/sen/kultur/kultureinrichtungen/gedenkstaetten-und-erinnerungsorte/artikel.85766.php

Hochhausleitbild für Berlin, beschlossen vom Senat am 25.02.2020, mit Ergänzungen mittels Einlegeblatt von 2025
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/hochhausleitbild/

Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP), beschlossen vom Senat am 25.08.2020
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/stadtgruen/gaertnern-in-der-stadt/kleingaerten/kleingartenentwicklungsplan/

Planwerk Innere Stadt, beschlossen vom Senat am 11.01.2011
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/planwerk-innere-stadt/

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe), beschlossen vom Senat am 02.03.2021
https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrspolitik/stadtentwicklungsplan-mobilitaet-und-verkehr/

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0), beschlossen vom Senat am 20.12.2022
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-klima-2-0/

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040), beschlossen vom Senat am 03.09.2024 (mit Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich - EpB)
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2040

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040), beschlossen vom Senat am 03.09.2024
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/

Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040), beschlossen vom Senat am 13.01.2026
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-zentren-2040/

02.10.04 Arbeitshilfen und Leitfäden

Die Arbeitshilfen und Leitfäden sind thematisch sortiert. Die Themenblöcke sind alphabetisch geordnet.

Baunebenrecht

Leitfaden zum Baunebenrecht zur Anwendung in den bauaufsichtlichen Verfahren entsprechend der Bauordnung für Berlin (2025)
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bauaufsicht/de/leitfaden.shtml

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom 28.08.2014, aktualisiert und beschlossen vom Abgeordnetenhaus am 20.02.2019
https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/

http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/wbl/modell-baulandentw/Seiten/default.aspx

Bürgerbeteiligung

Handbuch der Partizipation, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Februar 2012
https://www.berlin.de/raum-fuer-beteiligung/links-downloads/handbuch_partizipation.pdf

Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung, beschlossen durch den Senat am 03.09.2019
https://www.berlin.de/raum-fuer-beteiligung/#links

Umsetzungskonzept für die Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung, vom Senat zur Kenntnis genommen am 04.05.2021
https://www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-3759.pdf

Zentrale Anlaufstelle für Beteiligung
http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/abt_01/1b/Seiten/beteiligung.aspx

Eingriff und Ausgleich

Arbeitshilfe zur Kostenerstattungsbetragsverordnung (AHKEB 2022)
http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/abt_01/IC/Arbeitshilfen/Seiten/Kostenerstattungsbetragsverordnung.aspx

Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (2023)
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/landschaftsplanung/kompensation-von-eingriffen/bewertung-und-bilanzierung-von-eingriffen/

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption: Auf dem Weg zum Berliner Ökokonto (2019)
https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/natur-gruen/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/gesamtstaedtisch-ausgleichskonzeption2019.pdf

Einzelhandel

Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2019 (ABl. 2020, S. 254)
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/av_zentren-einzelhandel.pdf?ts=1764151437

Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin, herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im August 2013
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/handbuch_eh_erhebungen_berlin.pdf?ts=1764151440

Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017
https://bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=20579&o=993O20579

Ferienwohnungen

Berliner Leitfaden: Baurechtliche Instrumente zur Zurückdrängung und Vermeidung unzulässiger und unerwünschter Ferienwohnungen

http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/abt_01/IC/Arbeitshilfen/Seiten/Leitfaden-Ferienwohnungen.aspx

Flächennutzungsplan und AV

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/downloads/index.shtml

Gender Mainstreaming (in der Stadtentwicklung)

Diversity Toolkit
https://www.berlin.de/sen/lads/_assets/schwerpunkte/diversity/materialien-und-links/toolkit_web_formular.pdf?ts=1702309698

Leitfaden für eine geschlechtergerechte Sprache in der Verwaltung

https://www.berlin.de/sen/frauen/oeffentlichkeit/sprache/

Linksammlung zum Themenfeld Diversity in der Verwaltung

https://www.berlin.de/sen/lads/schwerpunkte/diversity/arbeitsmaterial/

Linksammlung zum Themenfeld Gleichstellung in der Verwaltung
https://www.berlin.de/sen/frauen/gleichstellung/

Gewerbe

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) – Leitfaden (2020)
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/2020_leitfaden_sensw_wiko.pdf?ts=1704925068

Leitfaden „Nachverdichtung von Gewerbestandorten – Rechtlicher Rahmen im Land Berlin“ (2020)
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/_assets/planung/stadtentwicklungplaene/sensw_gewerbe_nachverdichten.pdf?ts=1704925063

Klima

Klimaschutz und Bauleitplanung: Ein Leitfaden zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches (2022)
http://intranetstadtwohn.senstadt.verwalt-berlin.de/org/abt_01/IC/Arbeitshilfen/Documents/Broschuere_Leitfaden_Klimaschutz_Bebauungsplanung.pdf

Lärm

Berliner Leitfaden: Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#L%C3%A4rmschutz

Lärmaktionsplan 2024-2029, beschlossen vom Senat am 02.09.2025
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/laermaktionsplan-2024-2029/

Leitfaden zum Schallschutzprogramm BER (Fluglärm, 2016)
https://corporate.berlin-airport.de/de/nachbar-ber/schallschutz/schallschutzmassnahmen-einbauen/leitfaden-schallschutz.html

weitere Informationen, z. B. Lärmminderungsplanung Berlin (u. a. strategische Lärmkarten)
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/laerm/laermminderungsplanung-berlin/

Licht

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen (2012/2015)
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichthinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf

Luft

Luftreinhalteplan, 3. Fortschreibung, beschlossen vom Senat am 02.09.2025
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/luft/luftreinhaltung/

Naturschutz

Artenschutz an Gebäuden
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/artenschutz-an-gebaeuden/

Artenlisten - Rote Listen der gefährdeten Pflanzen, Tiere und Pilze von Berlin
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/artenlisten-rote-listen/

Berliner Florenschutzkonzept: Konzeption zum Florenschutz in Berlin + Zierartenliste (2008)
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/florenschutzkonzept/

Biotopschutz, gesetzlich geschützte Biotope, Biotoppflege, Biotopkartierung, Biotopverbund
https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/biotopschutz/

Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (2020)
https://www.berlin.de/forsten/waldschutz/walderhaltung/

Regenwasser

Antragstellung zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/rechtliche-regelungen/

Hinweisblatt: Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) (2021)

https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/rechtliche-regelungen/#Regenwassereinleitungen

Planungshilfe für eine dezentrale Straßenentwässerung (2018)
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/regenwasser/regenwasserbewirtschaftung/strassenentwaesserung/

Regenwasseragentur
https://www.regenwasseragentur.berlin/

Sonstige Publikationen zum Thema:
https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen/

https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/wasser-und-geologie/merkblaetter/

Starkregenhinweis- und Starkregengefahrenkarte

https://www.berlin.de/umweltatlas/wasser/starkregen/fortlaufend-aktualisiert/karten/

Wassersensibel planen in Berlin: Eine Orientierungshilfe auf dem Weg zur klimaangepassten Stadt (2021)
https://regenwasseragentur.berlin/orientierungshilfe-wassersensibel-planen-in-berlin/

Verkehr

Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen – Verkehrsaufkommen (2015)
https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsdaten/leitfaden-fuer-verkehrliche-untersuchungen/

Ermittlung RLS-19 konformer Eingangswerte für schalltechnische Untersuchungen in Berlinhttps://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsdaten/umrechnungsfaktoren-von-verkehrsmengen/

Nahverkehrsplan Berlin 2019 – 2023, beschlossen vom Senat am 26.02.2019
https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/oeffentlicher-personennahverkehr/nahverkehrsplan/

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Berliner Leitfaden: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (2022)
https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bebauungsplan

02.10.05 Geschlechtergerechte Sprache in der verbindlichen Bauleitplanung

Städte werden für alle Menschen gestaltet, weshalb auch die Bedürfnisse aller Menschen in den Fokus zu stellen sind. Dafür ist das Thema Gender Diversity als Qualitätskriterium der Stadtplanung zu verstehen. Bereits in den Überlegungen, wer die Zielgruppen und was deren Bedürfnisse sind, lässt sich die spätere Umsetzung der Planung mithilfe des Bebauungsplans vorbereiten. Denn gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind schon in der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen und die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer“ zu berücksichtigen. Unter diesem Verständnis wird heute die gesamte heterogene Stadtgesellschaft erfasst.

Im Bebauungsplan und der Begründung sind die Vorgaben für die Berliner Verwaltung zur geschlechtergerechten Sprache zu beachten. Dies hat derzeit gemäß § 2 Abs. 2 GGO I, grundsätzlich durch **geschlechtsneutrale Personenbezeichnungen** und, wo dies im Ausnahmefall nicht möglich ist, durch die Ausschreibung der jeweils weiblichen und männlichen Form zu geschehen. Mit Überarbeitung der GGO I wird das hier vorliegende Kapitel fortgeschrieben.

Für **neutrale Formulierungen** können entweder geschlechtsneutrale Personenbezeichnungen verwendet oder Personenbezeichnungen vermieden werden. Bei **Paarformulierungen** werden die weibliche und die männliche Form verwendet und mit „und“ oder „oder“ verbunden. In wenigen Fällen würde eine Anpassung an die o. g. Standards die Lesbarkeit oder Verständlichkeit des Textes so sehr erschweren, dass **Ausnahmen** gemacht werden müssen (siehe ➤ Abbildung 02-34).

Im Folgenden wird auf die gebräuchlichsten Bezeichnungen in der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen, um eine weitgehend einheitliche Handhabung zu unterstützen.

1. Neutrale Formulierung

alte Formulierungen	neue Formulierungen
Anlieger	Anliegende; anwohnende Person(en)
Antragsteller	Antragstellende
Besucher/Besucherparkplätze	Besuchende, Parkplätze für Besuchende
Bewohner	Bewohnende; in Berlin Wohnende; Bewohnerschaft; Ortsansässige

Bürger	Einwohnerschaft, Bürgerschaft; in Berlin Wohnende; allgemeine Öffentlichkeit; Bevölkerung
Einwender	Einwendende
Einwohner/Spielplatzfläche pro Einwohner	Einwohnende; Einwohnerschaft; Bevölkerung; in Berlin Wohnende
Entscheidungsträger	Entscheidungstragende
Fußgänger	Menschen zu Fuß, zu Fuß Gehende, Fußverkehr
Gutachter	Begutachtende, alternativ nur „Gutachten“; begutachtende Person; sachverständige Person, Gutachterbüro
Kunde	Kundschaft
Lehrer	Lehrkraft; Unterrichtende; Lehrende
Mitarbeiter	Mitarbeitende, Dienstkraft
Nutzer	Nutzende
Planer	Planende
Plangeber	plangebende Stelle, planaufstellende Behörde
Radfahrer	Radfahrende
Rollstuhlfahrer/-nutzer	Rollstuhlfahrende/-nutzende; Rollstuhl nutzende Menschen/Personen
Schüler	Schülerschaft, Schulkinder; Kinder/Jugendliche, die eine Schule besuchen
Versorgungsträger	Versorgungsunternehmen

Abbildung 02-32: Formulierungen geschlechtsneutraler Personenbezeichnungen

2. Paarformulierungen

alte Formulierung	**neue Formulierung**
Bauherr	Bauherrin und Bauherr

Eigentümer	Eigentümerin und Eigentümer
Verbraucher	Verbraucherin und Verbraucher
Vermessungsingenieur	Vermessungsingenieurin und Vermessungsingenieur
Vorhabenträger	Vorhabenträgerin und Vorhabenträger

Abbildung 02-33: Paarformulierungen

3. Ausnahmen

alte Formulierung	**neue Formulierung**
Architektenkammer	-
Gast	-
Träger öffentlicher Belange	-

Abbildung 02-34: Beispiele für Formulierungen, für die geschlechtsneutrale Personenbezeichnungen nicht umsetzbar sind

Links zu weiterführenden Informationen sind unter dem Stichwort Gender Mainstreaming (in der Stadtentwicklung) in der Link-Sammlung ➤ 02.10.04 zu finden.

Die Vorgaben für gendergerechte Sprache gelten ebenso im Falle einer Beauftragung an externe Planungs-, Beratungs- oder Untersuchungsbüros. Um dies zu gewährleisten, sollte bereits in der Angebotsaufforderung ein entsprechender Hinweis auf die Verpflichtung der gendergerechten Sprache beinhaltet sein. Hierfür empfiehlt sich folgender Textbaustein:

> *„Die Verwaltung des Landes Berlin ist verpflichtet, gendergerechte Sprache in der Verschriftlichung und in mündlicher Form sicherzustellen (gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I). Dies soll in einer geschlechtsneutralen Form geschehen.*
> *Sie verpflichten sich mit der Abgabe eines Angebots, die gendergerechte Sprache in schriftlicher sowie mündlicher Form anzuwenden.“*

In den Aufträgen ist dann folgender Textbaustein zu verankern:

> *„Die Verwaltung des Landes Berlin ist verpflichtet, gendergerechte Sprache in der Verschriftlichung und in mündlicher Form sicherzustellen (gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 GGO I). Die Auftragnehmerin oder der Auftragnehmer verpflichtet sich die gendergerechte Sprache in schriftlicher sowie mündlicher Form anzuwenden.“*

02.10.06 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen

Nach § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das bedeutet, dass für jede Änderung, Ergänzung und Aufhebung ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, das mit dem Aufstellungsbeschluss beginnt und mit dem Festsetzungsbeschluss endet bzw. mit der Verkündung der Rechtsverordnung und dem Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen wird. Änderungs-, Ergänzungs- und Aufhebungspläne sind Rechtsverordnungen i. S. v. § 10 Abs. 1 BauGB (i. V. m. § 246 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 6 Abs. 3 AGBauGB).

Hinsichtlich der landesrechtlichen Verfahrensvorschriften erklärt § 11 AGBauGB die §§ 5 bis 10 AGBauGB bei der Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen als sinngemäß geltend.

Die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans setzt immer einen bestehenden Bebauungsplan voraus, der geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann. Der Änderungs-, Ergänzungs- oder Aufhebungsbebauungsplan ist dabei selbst wiederum ein Bebauungsplan.

Das BauGB unterscheidet in manchen Normen im Wortlaut konkret zwischen Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung und trifft hierzu eigenständige Regelungen. Hier gilt der Grundsatz des § 1 Abs. 8 BauGB nicht. Dies ist z. B. bei § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB der Fall, der einen möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung nur bei Aufstellung und Aufhebung eines Bebauungsplans vorsieht. Einen möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung regelt für die Änderung und Ergänzung § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. § 13 BauGB knüpft an die Änderung/Ergänzung auf der einen Seite und die Aufstellung auf der anderen Seite unterschiedliche Voraussetzungen. Die Aufhebung eines Bebauungsplans ist nicht von § 13 BauGB erfasst und kann damit nicht nach diesem Verfahren durchgeführt werden (Ausnahme: VB-Pläne, vgl. § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB). Vor Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes waren von § 13a BauGB nur die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen erfasst (Absätze 1 und 4). Seither wird in § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch die Aufhebung von Bebauungsplänen in das beschleunigte Verfahren einbezogen.

Die die Aufstellung betreffenden Vorschriften gelten sowohl in formeller wie auch in materieller Hinsicht.

In formeller Hinsicht ist insbesondere auf Folgendes hinzuweisen:

Auch bei einer Änderung, Ergänzung und Aufhebung sind die umweltrechtlichen Vorschriften und Belange zu beachten (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. Juni 2021 sowie vom 25. Juni 2020, siehe ➤Entscheidungsauswahl), es sei denn, das Gesetz bestimmt abweichendes hiervon, wie z. B. § 13

Abs. 3 BauGB. Bspw. ist bei einer Aufhebung mit anschließender Geltung des § 34 BauGB die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter infolge der Aufhebung des Bebauungsplans sowie deren Bewertung einschließlich möglicher Wechselwirkungen Gegenstand der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). Nach der Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung - also bei Beibehaltung des Bebauungsplans - sowie bei Aufhebung des Bebauungsplans.

In materieller Hinsicht ist insbesondere auf Folgendes hinzuweisen:

Soll ein Gebiet in einem Bebauungsplan neu geordnet werden, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte sowie das Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans in seiner derzeit gültigen Form mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für die betroffenen Personen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Geschützten Bestandserhaltungsinteressen (Interesse an der möglichen Grundstücksnutzung aufgrund des geltenden Bebauungsplans, sowie Interesse an der Erhaltung des legal errichteten Bestands) sind durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung zu tragen. Dabei ist besonders von Belang, ob und bis zu welchem Grad die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums erhalten bleibt (OVG Münster, Urteil vom 8. April 2014, siehe ➤Entscheidungsauswahl).

Schließlich können sich aus der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans auch Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach den §§ 39 und 42 BauGB ergeben (vgl. ➤01.04), die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

02.10.06.01 Ergänzung und Änderung

Die Ergänzung eines Bebauungsplans ist das Hinzutreten von Festsetzungen in einem vorhandenen Bebauungsplan, ohne die bisherigen Festsetzungen zu verändern. Die Änderung eines Bebauungsplans ist die inhaltliche Veränderung von Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans. Bei der Änderung eines Bebauungsplans kann zwischen einer unselbstständigen und einer selbstständigen Planänderung unterschieden werden.

Beispiele:

- Ergänzung: Im Ursprungsbebauungsplan wurde keine GFZ festgesetzt. Mit dem Ergänzungsbebauungsplan wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

- Unselbstständige Änderung: Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Mit dem Änderungsbebauungsplan wird diese auf 1,2 erhöht.
- Kombination aus unselbstständiger Änderung und Ergänzung: Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Mit dem neuen Bebauungsplan wird diese auf 1,4 erhöht. Zum Ausgleich der Nutzungsmaßerhöhung werden Retentionsdächer festgesetzt.
- Selbstständige Änderung: Im Ursprungsbebauungsplan ist ein WA mit WA-typischen Nutzungsmaßen festgesetzt. Mit dem neuen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans mit einem MU mit entsprechend höheren Nutzungsmaßen festgesetzt.

In der Praxis treffen Ergänzungen und unselbstständige Änderungen häufig zusammen, so dass eigentlich von einem Änderungs- und Ergänzungsplan gesprochen werden müsste. Auf die konkrete Bezeichnung kommt es jedoch nicht entscheidend an, da für unselbstständige Änderungen und Ergänzungen dieselben Rechtsvorschriften und auch Rechtsfolgen gelten. Eine Bezeichnung nur als Änderungsplan, wie in der Praxis des Landes Berlin üblich, ist daher ausreichend, soweit aus der Bebauungsplanbegründung hervorgeht, dass auch ergänzende Festsetzungen getroffen werden.

Folgende Festsetzungen kommen insbesondere für Ergänzungen bzw. Änderungen in Betracht:

- Ergänzende Festsetzungen, die bspw. dem Schutz vor Lärm dienen.
- Festsetzungen, die auf eine neuere BauNVO umstellen.
- Festsetzungen zum Umgang mit bestimmten Nutzungen, die fortan allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder unzulässig sein sollen, z. B. betreffend
  - Gastronomiebetriebe im WA oder
  - Vergnügungsstätten im MK.
- Festsetzungen, die bestehende textliche Festsetzungen aufgrund neuer Planungsziele ändern sollen, z. B. zum Umfang der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

02.10.06.01.01 Ergänzung

Bei der Ergänzung wird einem bereits bestehenden Bebauungsplan mittels Ergänzungsbebauungsplan eine weitere Festsetzung hinzugefügt, ohne die bestehenden Festsetzungen zu verändern. Auf diese Weise wird aus 2 im Entstehungsvorgang getrennten Plänen im Ergebnis ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan in seiner ergänzten Gestalt. Irrelevant ist dabei, wie sich der Inhalt der beiden Pläne quantitativ zueinander verhält - ob also viele Festsetzungen wenigen hinzutreten oder umgekehrt – und ob sich die räumlichen Geltungsbereiche der zusammentreffenden Pläne decken. Wenn mehrere Pläne aufeinanderfolgen, kann es schwierig zu ermitteln sein, was im Einzelnen an Festsetzungen gilt (z. B. verschiedene überlappende Geltungsbereiche, Festsetzungen aufgrund unterschiedlicher BauNVO-Fassungen). Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass es an der Planklarheit fehlen könnte. In diesen Fällen

wird angeraten, dieses Regelungsgeflecht durch einen vollständig neuen Bebauungsplan zu ersetzen (vgl. ➤02.10.06.03).

02.10.06.01.02 Unselbstständige Änderung

Die unselbstständige Änderung modifiziert den Ursprungsplan, indem einzelne zeichnerische oder textliche Festsetzungen inhaltlich geändert oder gestrichen werden. Die Planänderung ist ohne den ihr zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend zur städtebaulichen Ordnung, sondern nur im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan zu sehen. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan in seiner geänderten Gestalt.

02.10.06.01.03 Praktische Umsetzung einer Ergänzung bzw. unselbstständigen Änderung

Ergänzungen bzw. unselbstständige Änderungen eines rechtsgültigen Bebauungsplans können häufig im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Vorliegende Hinweise beziehen sich auf Ergänzungen oder unselbstständige Änderungen, ohne den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans zu beeinflussen.

Für Ergänzungen bzw. unselbstständige Änderungen kann ein Textbebauungsplan ausreichend sein (vgl. hierzu ➤02.01.03). Anwendungsbeispiele für Textbebauungspläne sind die sogenannten „A-Bebauungspläne“, mit denen seinerzeit in allen Bezirken von Berlin (West) die mit dem Inkrafttreten des BBauG 1960 übergeleiteten Einzelbebauungspläne sowie der Baunutzungsplan geändert wurden.

Für Ergänzungen bzw. unselbstständige Änderungen von festgesetzten Bebauungsplänen wird ein eigenständiges Bebauungsplandokument im gleichen Format wie der Ursprungsbebauungsplan gefertigt. Die Unterlage hierfür bildet die Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans/Ursprungsbebauungsplans, so dass der Geltungsbereich deutlich wird.

Der Ursprungsbebauungsplan wird grau gerastert den neuen bzw. unselbstständig ändernden Festsetzungen unterlegt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Zeichenerklärung zu erläutern. Da die Planunterlage des Bebauungsplans kein materieller Planinhalt ist, sollte geprüft werden, ob sie zu aktualisieren ist. Wenn ausschließlich textliche Festsetzungen vorgesehen sind, ist u. U. – wie bei den A-Bebauungsplänen – eine Kartengrundlage entbehrlich.

Betreffen die Regelungen des Ergänzungs- bzw. Änderungsbebauungsplans lediglich einen kleinen Teilbereich eines größeren Ursprungsbebauungsplans kann hilfsweise die dazugehörige Übersichtskarte zur Verortung herangezogen werden, indem der von den Änderungen betroffene Bereich in dieser Karte umrandet wird. Die Hauptzeichnung des Ergänzungs- bzw. Änderungsbebauungsplans kann sich dann auf den entsprechenden Ausschnitt des Ursprungsbebauungsplans beschränken (vgl. z. B. Bebauungsplan XVI-10a-1).

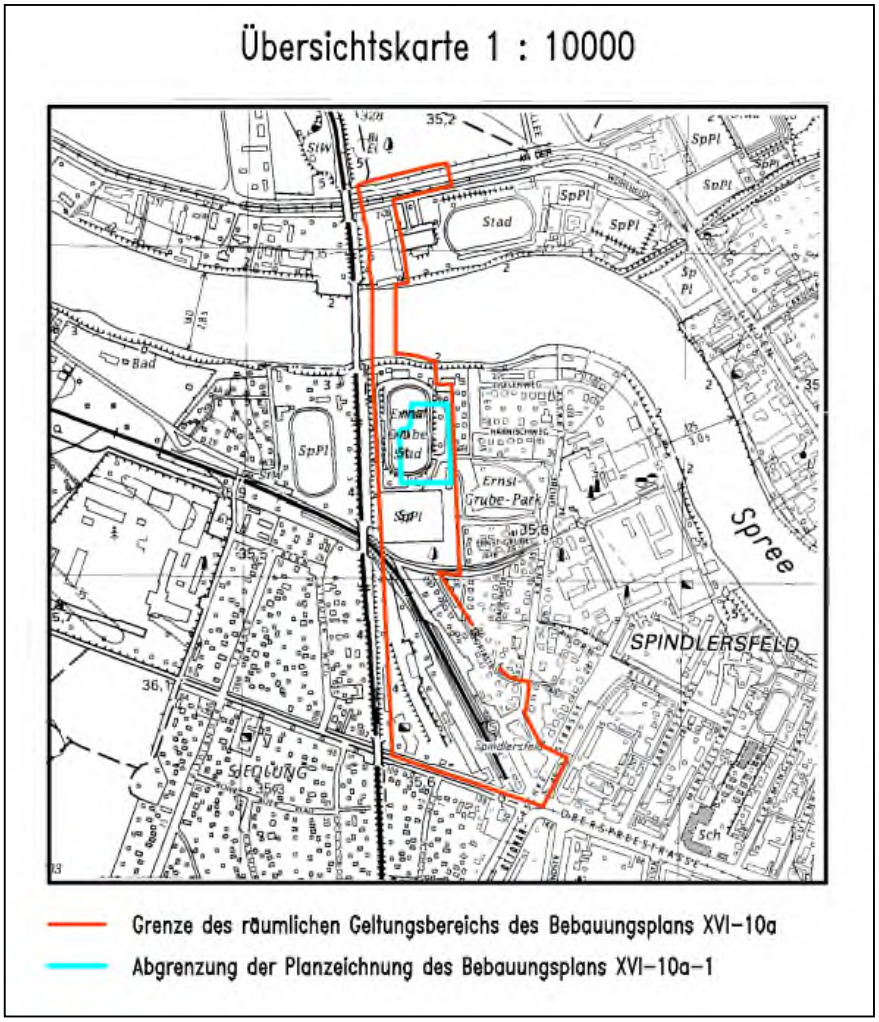


Abbildung 02-35: Übersichtskarte des Bebauungsplans XVI-10a-1 vom 18. Januar 2003 (GVBl. 2003, S. 6)

Bei Ergänzungen bzw. unselbstständigen Änderungen in zeichnerischer Form sind diese im gleichen Maßstab wie im Ursprungsbebauungsplan zu fertigen. Die Ergänzungs- bzw. unselbstständigen Änderungsfestsetzungen sind, beschränkt auf ihren tatsächlichen Umfang, gemäß PlanZV und mit Bemaßung vorzunehmen.

Bei der Ausarbeitung von Ergänzungs- bzw. unselbstständigen Änderungsbebauungsplänen sind, abgestellt auf den speziellen Einzelfall, folgende Abweichungen bei den in Kapitel ➤07.03 näher erläuterten Darstellungselementen zu beachten:

- Eine Ergänzung bzw. unselbstständige Änderung führt im Bebauungsplantitel zu dem Zusatz "-1", die ans Ende der Bebauungsplannummer angefügt wird. Weitere Ergänzungen bzw. unselbstständige Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans führen zu fortlaufenden Nummern (vgl. ➤02.10.01.02.02). Nach den Worten „zur Änderung des Bebauungsplans ..." schließt sich die Geltungsbereichsangabe des rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplans an.
  Beispiel:
  „Bebauungsplan XIV - 185g-1
  zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans XIV - 185g

für die Grundstücke ...
im Bezirk Neukölln, Ortsteil ...“

- Die Einleitungsformel der Ergänzungs- bzw. Änderungsbestimmung stellt auf den rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan ab. Sie wird durch den Ergänzungs- bzw. Änderungsgegenstand ergänzt. Es ist darauf zu achten, dass die Nummerierung der textlichen Festsetzungen des Ergänzungs- bzw. Änderungsplans mit der des Ursprungsplans harmoniert. Beispiele:

  „Der Bebauungsplan ... (B-Plan-Nr.) vom ... (Aufstellungsdatum),
  mit Deckblättern vom ... (Aufstellungsdaten),
  festgesetzt durch Verordnung vom ... (Datum), GVBl. S. ..., wird wie folgt geändert:
  a) durch Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. ... :
  Textliche Festsetzung
  ... (lfd. Nr.) ... (Text).“
  b) durch das Einfügen folgender textlicher Festsetzung:
  ... (lfd. Nr.) ... (Text).
  c) durch zeichnerische Festsetzungen gemäß Planzeichnung.“
- Ein Hinweis auf den Stand der Planunterlage ist entbehrlich, da regelmäßig der Ursprungsbebauungsplan die Planunterlage bilden wird. Wird davon abgewichen, ist der Stand der Planunterlage anzugeben.
- Bei Aufstellungsvermerk, Festsetzungsvermerk und der Darstellung von Maßstab und Nordpfeil gelten die Hinweise für das Standardverfahren gemäß ➤07.

Für die Veröffentlichung im Internet nach Abschluss des Verfahrens wird zusätzlich zu den Einzelplänen eine Zusammenzeichnung in Form einer beglaubigten Vervielfältigung empfohlen.

Nach Festsetzung des Ergänzungs- bzw. Änderungsbebauungsplans wird auf dem Original des Ursprungsbebauungsplans ein roter Stempelaufdruck folgenden Inhalts aufgebracht:

„Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ... vom ... (Verordnung vom ... GVBI S. ...) - teilweise - geändert.

Berlin, den ... Im Auftrag“

bzw.

„Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ... vom ... (Verordnung vom ... GVBI S. ...) ergänzt.

Berlin, den ... Im Auftrag“

Alle Stellen, die beglaubigte Vervielfältigungen des Ursprungsbebauungsplans erhalten haben, sind angehalten, diesen Stempelaufdruck ebenfalls zu ergänzen.

02.10.06.01.04 Selbstständige Änderung

Bei einer selbstständigen Änderung wird in einem räumlichen **Teilbereich** eines vorhandenen Bebauungsplans das bisherige Regelungssystem insgesamt durch ein neues ersetzt. Der Teilbereich wird sozusagen aus dem Ursprungsbebauungsplan „herausgestanzt“ und durch die Festsetzungen der verselbstständigten Änderung ersetzt. Der neue Plan, der eine neue Bebauungsplannummer erhält (entgegen der bisherigen Praxis: detailliert zur Neuregelung vgl. ➤02.10.01.02.02) muss **für sich zur städtebaulichen Ordnung ausreichend** sein, d. h. abschließend alle Festsetzungen enthalten, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind (vgl. etwa OVG Münster, Urteil vom 25. April 1997 – 7a D 3/95.NE). In diesem Fall verliert der frühere Bebauungsplan in dem überplanten Bereich seine rechtliche Wirkung (vgl. ➤02.10.06.03).

Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird auf dem Original des Ursprungsbebauungsplans ein roter Stempelaufdruck folgenden Inhalts aufgebracht:

> „Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan ... vom ... (Verordnung vom ... GVBI S. ...) – teilweise - außer Kraft gesetzt.
>
> Berlin, den ... Im Auftrag“

Alle Stellen, die beglaubigte Vervielfältigungen des Ursprungsbebauungsplans erhalten haben, sind angehalten, diesen Stempelaufdruck ebenfalls zu ergänzen.

Der neue Bebauungsplan kann nur Festsetzungen für Flächen innerhalb seines eigenen Geltungsbereichs treffen. Bei der Neuplanung ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan in seinem nicht überplanten Teilbereich als Regelung der städtebaulichen Ordnung weiterbesteht. Insoweit muss gewährleistet sein, dass der fortgeltende Teil des ursprünglichen Plans die städtebauliche Ordnung weiterhin sinnvoll steuern kann. Denn eine Planung, die bewirkt, dass ein vorhandener - verbleibender - Bebauungsplan seine ihm zugedachte Funktion zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereichs nicht mehr erfüllen kann, ist ihrerseits nicht durch Gründe der städtebaulichen Ordnung gerechtfertigt und daher nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Sache nach bedeutet das, dass eine solche Teilersetzung eines vorhandenen Plans nur für tatsächlich und rechtlich abtrennbare Planteile in Betracht kommt (vgl. OVG Saarlouis, Beschluss vom 18. März 1997 – 2 N 4/96; OVG Münster, Urteil vom 11. Mai 2021 – 7 D 46/18.NE).

02.10.06.02 Aufhebung

Die Aufhebung eines Bebauungsplans bedeutet seine **vollständige** Aufhebung. Mit der Aufhebung eines Bebauungsplans ist zugleich darüber zu entscheiden, welche städtebauliche Ordnung an die Stelle der beabsichtigten Ordnung des aufzuhebenden Plans treten soll. In Betracht kommen die §§ 34, 35 BauGB oder ein neuer Bebauungsplan. Der bloße Verweis auf die Geltung der §§ 34, 35 BauGB reicht nicht in jeder Planungssituation aus, um der ersatzlosen Planaufhebung

eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen. Als positive Planungskonzeption anstelle des aufgehobenen Bebauungsplans entsprechen die gesetzlichen Vorschriften nur dann dem Erforderlichkeitsgrundsatz des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn sie geeignet sind, im Gebiet des beseitigten Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Je nach den tatsächlichen Gegebenheiten darf sich die plangebende Stelle hierauf verlassen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn die Aufhebung erfolgt, um die aufgrund der Ausweisung eines Wochenendhaus-Sondergebiets erfolgte städtebauliche Fehlentwicklung zu korrigieren und einer weiteren Intensivierung der baulichen Nutzung im Außenbereich entgegenzuwirken (BVerwG, Beschluss vom 17. März 2022 – 4 BN 35/21). Reichen die §§ 34, 35 BauGB ersichtlich zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht aus, darf die den Bebauungsplan aufhebende Stelle plankonzeptionell nicht allein auf sie setzen. Vielmehr kann dann schon aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans im Anschluss an die oder gleichzeitig mit der Aufhebung des alten Plans erforderlich werden. Dies ist wiederum der Fall, wenn ein Planungsbedürfnis fortbesteht, weil ansonsten die Gefahr einer regellosen Bebauung im Aufhebungsgebiet droht und/oder sich ungesicherte oder schwierige Erschließungsverhältnisse bzw. bewältigungsbedürftige Immissionskonflikte – mit anderen Worten bodenrechtlich relevante Spannungen – konkret abzeichnen (OVG Münster, Urteil vom 8. April 2014, siehe ➤Entscheidungsauswahl). Der aufzuhebende Bebauungsplan ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und zur Verfügung zu stellen. Dies gilt auch dann, wenn die förmliche Aufhebung eines Bebauungsplans mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans verbunden wird (siehe ➤02.10.06.03).

Ein Aufhebungsverfahren kann auch bei einem als fehlerhaft erkannten Bebauungsplan angezeigt sein, um den Rechtsschein seiner Gültigkeit auszuschließen. Hierbei ist zu unterscheiden: Beruht die Unwirksamkeit auf einem behebbaren Fehler, so ist zunächst abzuwägen, ob der Fehler behoben und der Bebauungsplan in einem erneuten Verfahren rückwirkend in Kraft gesetzt werden soll (§ 214 Abs. 4 BauGB, vgl. ➤02.09.04). Ist der Fehler nicht behebbar, so ist der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit aufzuheben. Dabei sind, wie bei jeder anderen Aufhebung auch, Erwägungen darüber anzustellen, welche Ordnung an die Stelle des unwirksamen Bebauungsplans treten soll (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. Dezember 1990, siehe ➤Entscheidungsauswahl).

Im Falle der gerichtlichen Unwirksamkeitserklärung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gilt Folgendes: Kommt das OVG zu der Überzeugung, dass der Bebauungsplan ungültig ist, so erklärt es diesen für unwirksam. In diesem Fall ist die Entscheidung allgemein verbindlich und die Entscheidungsformel von der plangebenden Stelle im GVBl. des Landes Berlin zu verkünden (vgl. § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Dies hat allerdings erst nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils bzw. Beschlusses zu geschehen. Bei inzidenten Normenkontrollen (der Bebauungsplan wird im Rahmen einer Klage betreffend eine Baugenehmigung/Vorbescheid geprüft), hat die Entscheidung des

Gerichts keine Allgemeinverbindlichkeit. In diesem Fall hat die plangebende Stelle zu prüfen, ob und inwieweit der Bebauungsplan aufgehoben oder ggf. ein ergänzenden Verfahren durchgeführt werden soll.

Will die plangebende Stelle einen von ihr erlassenen Bebauungsplan nicht mehr ausführen, muss sie diesen Plan aufheben oder ändern. Ihn anstatt dessen einfach nur „auf Eis zu legen", ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 22. Januar 1993 - 8 C 46/91). Anderes kann gelten, wenn der Bebauungsplan funktionslos ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird jedoch angeraten, diesen (Teil-)Bereich neu zu überplanen oder den Bebauungsplan ausdrücklich aufzuheben.

02.10.06.03 Verbindung von selbstständiger Änderung oder Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit einer Aufhebung

Wird ein Bebauungsplan selbstständig geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan vollständig überplant, verliert er seine rechtliche Wirkung in diesem betreffenden Teilbereich bzw. vollständig. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort. Die früheren, ihrerseits wirksamen, planungsrechtlichen Festsetzungen leben dann wieder auf (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 2. Juni 2010 – 7 A 295/09 sowie Urteil vom 25. April 1997 – 7a D 3/95.NE, jeweils mit Verweis auf BVerwG, Urteil vom 10. August 1990 siehe ➤Entscheidungsauswahl).

Ein Großteil der Bebauungspläne im Land Berlin enthält folgende „textliche Festsetzung":

> „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft."

Diese Formulierung ist – bereits in Ermangelung einer entsprechenden Rechtsgrundlage – keine textliche Festsetzung. Sie ist ein rein deklaratorischer Hinweis auf den eben erläuterten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt und ist folglich zukünftig unter der Überschrift „Hinweis" in der Planzeichnung zu führen. Zusätzlich wird nach Festsetzung des neuen Bebauungsplans auf dem Original des Ursprungsbebauungsplans ein roter Stempelaufdruck folgenden Inhalts aufgebracht:

„Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan ... vom ... (Verordnung vom ... GVBl S. ...) – teilweise - außer Kraft gesetzt.

Berlin, den ... Im Auftrag“

Alle Stellen, die beglaubigte Vervielfältigungen des Ursprungsbebauungsplans erhalten haben, sind angehalten, diesen Stempelaufdruck ebenfalls zu ergänzen.

Um eine das alte Planwerk beseitigende eigenständige Aufhebungs- bzw. Änderungsverordnung (die nicht nur rein deklaratorischer Natur ist) handelt es sich, wenn ein förmliches Verfahren durchgeführt wurde. Denn sollen die Festsetzungen des früheren Bebauungsplans auf jeden Fall - auch bei Unwirksamkeit der Festsetzungen des neuen Bebauungsplans - ersatzlos beseitigt werden, muss ein Aufhebungs- bzw. Änderungsverfahren durchgeführt werden. Eine konkludente oder hypothetische Aufhebung/Änderung eines Bebauungsplans durch Erlass eines neuen Bebauungsplans gibt es nicht.

Die Aufhebung eines selbstständig überplanten Teilbereichs wird nicht als Aufhebung, sondern als „Änderung“ bezeichnet, da der Ursprungsbebauungsplan in seinem Geltungsbereich geändert wird. Um eine bessere Lesbarkeit sicherzustellen, wird nachfolgend nur von „Aufhebung“ gesprochen, dabei aber auch die Änderung durch Geltungsbereichsverkleinerung gemeint. Nur soweit Unterscheidungen erforderlich sind, sind diese gesondert aufgeführt.

Die Aufhebung muss allen materiell-rechtlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen an ein Planverfahren genügen. Sie kann mit dem Verfahren über die Aufstellung bzw. selbstständige Änderung verbunden werden. Dass ein Plan förmlich aufgehoben wird - bei zeitgleicher Aufstellung oder selbstständiger Änderung durch einen neuen Bebauungsplans - dürfte jedoch regelmäßig die Ausnahme sein. Anzuraten ist die Durchführung von zwei unabhängigen Verfahren, damit etwaige Fehler des einen Verfahrens nicht auch das andere Verfahren „infizieren“.

Wenn die Verfahren über die Aufstellung bzw. selbstständige Änderung mit der Aufhebung verbunden werden, muss neben dem Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren ein ausdrücklicher Aufhebungsbeschluss i. S. d. § 2 BauGB gefasst und bekannt gemacht werden, eine Begründung für die Aufhebung (ggf. einschließlich eines Umweltberichts) erarbeitet und die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Aufhebungsbeschluss i. S. d. § 10 Abs. 1 BauGB muss erkennen lassen, dass er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen des (Änderungs)-Plans unwirksam sein sollten. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist selbstständiger Gegenstand der Beschlussfassung. Nur wenn ein solches Verfahren durchgeführt wurde, ist die Aufhebung konstitutiv und hat die Folge, dass im Falle der Unwirksamkeit des neuen, überlagernden Plans § 34 BauGB (ggf. auch § 35 BauGB) gilt und der alte (da förmlich aufgehobene) Plan nicht wiederauflebt.

Der Aufhebungswille ist zusätzlich im textlichen Teil des neuen Bebauungsplans bzw. Änderungsplans zum Ausdruck zu bringen, um mit einem solchen Hinweis die Rechtslage genau zu kennzeichnen. Im textlichen Teil des neuen Bebauungsplans ist also das Außerkrafttreten des alten Plans oder einzelner seiner Festsetzungen anzusprechen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Mai 2017 m. w. N. und Urteil vom 10. August 1990, siehe ➤Entscheidungsauswahl).

Der Ansicht des BVerwG folgend, könnte eine Aufhebung im Rahmen einer Neuplanung durch folgende Klausel gekennzeichnet werden:

> „Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Festsetzung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans ... vom ... (GVBl. S. ...) außer Kraft. Das Außerkrafttreten des Bebauungsplans ... vom ... (GVBl. S. ...) ist rechtlich unabhängig von dem Bestand dieses Bebauungsplans."

Nach Festsetzung des Bebauungsplans wird auf dem Original des Ursprungsbebauungsplans ein roter Stempelaufdruck folgenden Inhalts aufgebracht:

> „Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan ... vom ... (Verordnung vom ... GVBI S. ...) – teilweise - aufgehoben.
>
> Berlin, den ... Im Auftrag"

Alle Stellen, die beglaubigte Vervielfältigungen des Ursprungsbebauungsplans erhalten haben, sind angehalten, diesen Stempelaufdruck ebenfalls zu ergänzen.

02.10.06.04 Nennung des § 11 AGBauGB in Rechtsverordnungen

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt die Überlegung, in welchen Konstellationen künftig noch § 11 AGBauGB zu nennen ist („Die Vorschriften der §§ 2, 3, 5 bis 10 gelten sinngemäß, wenn ein Bauleitplan geändert, ergänzt oder aufgehoben wird." – Wortlaut § 11 Abs. 1 AGBauGB).

Es besteht Konsens, dass § 11 AGBauGB nur noch bei förmlichen Aufhebungen/Änderungen zu nennen ist und nicht mehr in Fällen, in denen eine bloße Verdrängung des Alt-Plans stattfindet (Normenkollision).

Daher ist § 11 AGBauGB in folgenden Fällen zu nennen:

- formelle Aufhebung des alten Plans,
- unselbstständige Änderung (neuer Plan ändert eine oder mehrere Festsetzungen des alten Plans),
- Ergänzung (neuer Plan ergänzt die Festsetzungen des alten Plans).

Anders als bisher in der Berliner Praxis gehandhabt, ist § 11 AGBauGB nicht zu nennen, wenn der neue Plan den Baunutzungsplan lediglich überplant (also im Wege der Normenkollision verdrängt) und diesen nicht formell in einem selbstständigen Aufhebungsverfahren (partiell) aufhebt. Diese Aussage gilt gleichermaßen auch für andere Bebauungspläne, die durch einen neuen Bebauungsplan überplant und mithin lediglich verdrängt werden.

02.10.06.05 Entscheidungsauswahl

BVerfG, Beschluss vom 23. September 2010 - 1 BvQ 28/10 - BVerfGK 18, 91-99:

Maßstab bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplans sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), nicht die Interessen Einzelner an der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und damit eines Bebauungsplans (vgl. § 1 Abs. 2 BauGB) besteht dementsprechend gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB kein Anspruch, ebenso wenig auf die Änderung eines Bebauungsplans (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).

BVerwG, Urteil vom 29. Juni 2021 - 4 CN 6/19 - juris:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bedarf im Grundsatz jede Bebauungsplanung einer Umweltprüfung; das gilt über § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans.

BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 - 4 CN 5/18 - BVerwGE 169, 29-39:

Nach § 1 Abs. 8 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist ferner ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen.

BVerwG, Beschluss vom 16. Mai 2017 - 4 B 24/16 - juris:

Ein alter Bebauungsplan verliert seine frühere rechtliche Wirkung, wenn eine Gemeinde diese Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt. Das folgt über § 10 BauGB aus dem gewohnheitsrechtlich anerkannten Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

BVerwG, Beschluss vom 18. Mai 2016 - 4 BN 7/16 - juris:

Bei einer Änderungsplanung darf die Gemeinde die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke nicht ignorieren und muss deshalb das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands in die Abwägung einstellen. Diese Anforderungen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die teilweise Aufhebung eines Bebauungsplans.

BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 2011 – 4 BN 26/11 – juris:

Da nach § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung gelten, muss sich ein Änderungsplan u. a. an § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB messen lassen.

BVerwG, Beschluss vom 20. August 1992 - 4 NB 3/92 - NVwZ 1993, 468:

Wird ein Bebauungsplan geändert, so ist das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht nur dann abwägungserheblich, wenn durch die Planänderung ein subjektives öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung, auch wenn es lediglich auf einer einen Nachbarn nur tatsächlich begünstigenden Festsetzung beruht.

BVerwG, Beschluss vom 12. Dezember 1990 - 4 B 143/90 - NVwZ-RR 1991, 524:

Die Gemeinde muß bei der Aufhebung eines als nichtig erkannten Bebauungsplans auch Erwägungen darüber anstellen, ob ein neuer Plan aufgestellt werden oder es bei der mit Wegfall des Plans maßgebenden gesetzlichen Regelung (z. B. des § 34 BauGB) verbleiben soll.

Beabsichtigt eine Gemeinde, einen wegen nicht behebbarer materieller Mängel nichtigen Bebauungsplan aufzuheben, kann die gebotene Berücksichtigung der betroffenen privaten Belange sie nicht dazu verpflichten, den Rechtsschein oder Gültigkeit des Plans dadurch aufrechtzuerhalten, daß sie von seiner Aufhebung absieht.

BVerwG, Urteil vom 10. August 1990 - 4 C 3/90 - NVwZ 1991, 673:

Wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere einen Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, verliert der alte Bebauungsplan seine frühere rechtliche Wirkung, weil über § 10 BauGB der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, daß die spätere Norm die frühere verdrängt; unerheblich ist, ob ein gerade hierauf zielender Wille der Gemeinde besteht oder als bestehend zu unterstellen ist. Entfällt wegen der Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, dann gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann gem. § 2 IV BauGB - im textlichen Teil des Plans zum Ausdruck zu bringender - selbstständiger Gegenstand der gemeindlichen Beschlußfassung sein. Das steht der Annahme einer Aufhebung aufgrund eines nur konkludent geäußerten oder lediglich als hypothetisch ermittelten Willens der Gemeinde entgegen. Ein derart selbstständiger Aufhebungsbeschluß muß erkennen lassen, ob er auch dann Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten.

BVerwG, Urteil vom 21. November 1986 - 4 C 22/83 - NJW 1987, 1344:

Auch ein als ungültig erkannter Bebauungsplan ist - abgesehen von der gerichtlichen Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren - in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben, um damit den Anschein seiner Rechtsgeltung zu beseitigen. Beruht die Ungültigkeit des Plans auf einem Verfahrens- oder Formfehler, hat die Gemeinde darüber zu entscheiden, ob sie den Plan, statt ihn aufzuheben, unter Behebung des Fehlers und Wiederholung des nachfolgenden Verfahrens rückwirkend in Kraft setzt.

BVerwG, Urteil vom 30. Januar 1976 – IV C 26.74 – BVerwGE 50, 114-124:

Eine Ergänzung des Bebauungsplanes im Sinne des BBauG § 2 Abs. 7 (§ 1 Abs. 8 BauGB) liegt schon immer dann vor, wenn zu einem bereits geltenden Bebauungsplan eine weitere planerische Festsetzung hinzutritt. Mit Rücksicht darauf gewährleistet das Institut der Planergänzung, daß die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines Gebietes stets in einem einzigen - eine rechtliche Einheit bildenden - Bebauungsplan enthalten sind.

OVG Münster, Urteil vom 8. April 2014 – 2 D 43/13.NE - ZfBR 2015, 61:

Die Planungsschranke des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gilt ebenso wie das Abwägungsgebot auch für die ersatzlose Aufhebung eines Bebauungsplans. Die ersatzlose Aufhebung eines Bebauungsplans kann dabei grundsätzlich ein legitimes Planungsziel sein.

Da Bebauungspläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, ist es im Allgemeinen unumgänglich, mit ihrer Aufhebung zugleich darüber zu entscheiden, welche städtebauliche Ordnung – die planersetzenden §§ 34, 35 BauGB oder ein neuer Bebauungsplan – an die Stelle der mit dem Plan vordem beabsichtigten Ordnung treten soll. Der bloße Verweis der Gemeinde auf die Geltung der §§ 34, 35 BauGB reicht nicht in jeder Planungssituation aus, um der ersatzlosen Planaufhebung eine städtebauliche Rechtfertigung zu verschaffen.

Auch der Aufhebung eines Bebauungsplans muss wegen ihrer Eingriffsqualität eine ordnungsgemäße Abwägung der abwägungsrelevanten Belange vorausgehen. Sie muss durch einen hinreichend gewichtigen städtebaulichen Grund gerechtfertigt sein.

02.10.07 Einstellen in das Internet/Darstellung im Geoportal und Bereitstellung von Geodiensten (Geoportal light)

Im Land Berlin sind grundlegend die Bezirke für die Bebauungspläne zuständig und stellen entsprechende Informationen auf ihren jeweiligen Internetseiten zur Verfügung. Liegt die Zuständigkeit eines Bebauungsplans beim Senat, hat dort die plangebende Stelle die Bereitstellung der Unterlagen zu gewährleisten.

Bereits zum **Aufstellungsbeschluss** sind die digitalen **Geometrien der Umringe** (Geltungsbereiche) der zuständigen Senatsverwaltung (Plankammer des Referats I C) zur Verfügung zu stellen und diese bei allen (beschlossenen) Änderungen des Geltungsbereichs erneut zu übermitteln, um diese Angaben im Geoportal light jeweils aktuell zu halten. Die Übermittlung der Daten sollte sich an den Vorgaben der IKT-Architektur orientieren (Austauschformat: Geopackage) aber als Mindestanforderung im Format der Yadekarte (*.yka) erfolgen; auch shape-Dateien sind möglich. Bei Übermittlung der Datei ist es wichtig, dass nur der Umring auf **einer** Ebene gesendet wird. Das zu nutzende Koordinatensystem ist ETRS 89 UTM Zone 33N (EPSG:25833).

Die **Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB** werden im Internet von der plangebenden Stelle veröffentlicht. Automatisiert erhält die zuständige Senatsverwaltung von den Bezirken einen Link zu dem jeweiligen Beteiligungsverfahren. Die plangebenden Stellen innerhalb der Senatsverwaltung übermitteln den Link zu dem jeweiligen Beteiligungsverfahren unmittelbar. Diese Verlinkungen werden in das Geoportal light und in das zentrale Beteiligungsportal des Landes Berlin (mein.berlin.de) eingespeist und ermöglichen es der Öffentlichkeit, auch auf diese Weise auf die Beteiligungsunterlagen zuzugreifen.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB soll der **in Kraft getretene Bebauungsplan** mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ergänzend auch **in das Internet** eingestellt und über **ein zentrales Internetportal des Landes** zugänglich gemacht werden.

Als zentrales Internetportal des Landes i. S. v. § 10a Abs. 2 BauGB dient das Geoportal light. Dem Geoportal light können unmittelbar die Umringe sowie ausgewählte Basisdaten zu den Bebauungsplänen entnommen werden. Zudem ist es möglich, festgesetzte Bebauungspläne sowie deren Begründung über einen Link in den Sachdaten aufzurufen. Die Daten werden federführend – soweit sie vorliegen - durch die zuständige Senatsverwaltung regelmäßig aktualisiert an das Geoportal übertragen und somit im Internet zur Verfügung gestellt. Alle hier verwalteten Daten werden mindestens über die Geodienste WMS und WFS bereitgestellt. Nach Festsetzung eines bezirklichen Bebauungsplans ist es daher erforderlich, dass die plangebenden Stellen, sobald der Bebauungsplan und die Begründung auf der bezirklichen Homepage veröffentlicht werden, der zuständigen Senatsverwaltung die entsprechenden Links zur URL per E-Mail zu schicken. Damit die Pläne auch zuverlässig im Internet über die genannten Seiten aufgerufen werden können, ist darauf zu achten, dass **Änderungen der bezirklichen Internetseiten**, die Auswirkungen auf die jeweilige Internet-URL haben, umgehend der zuständigen Senatsverwaltung mitgeteilt werden. Nur so können die Links zeitnah angepasst werden. Innerhalb der Senatsverwaltung werden in Abstimmung zwischen den plangebenden Stellen und der Plankammer die abschließenden Unterlagen für das Internet aufbereitet.

Es wird empfohlen, in der **Internet-URL** als individuelle Kennzeichnung auch die **Bebauungsplannummer oder eine Plan-ID** zu verwenden, damit ggf. ein Link schnell und unkompliziert dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnet werden kann.

In der bei der Senatsverwaltung geführten Datenbank, die dem Geoportal light zugrunde liegt, wird jedem Bebauungsplan ein **eindeutiger Schlüssel (Plan-ID) zur digitalen Verarbeitung** zugewiesen. Diese Plan-ID gewährleistet die Verknüpfung der Sachdaten mit dem Umring in der Übersichtskarte der Geltungsbereiche aller Bebauungspläne in Berlin sowie die Identifizierbarkeit und die Zuordnung bzw. Sortierung nach Bezirken. Sie kann unkompliziert auch von den Bezirken übernommen werden.

Für die Kennzahl sollen mindestens 7 Stellen vorgehalten werden. Die Umsetzung wird am Beispiel des Bebauungsplans XV-52a-2 aufgezeigt:

- Stellen 1, 2: **09** Bezirkskennzahl
- Stellen 3, 4: 09**15** zweistellige alte (römische) Bezirkskennzahl als arabische Zahl
- Stellen 5, 6, 7: 0915**052** Ordnungsnummer mit bis zu 3 Stellen
- Stellen 8, 9, 10, 11: 0915052**a-2** ggf. weitere Stellen für Zusätze wie eine Teilung

Bei Übernahme von Bebauungsplannummern, die vom Standard abweichen oder bei arabischen Bezirksnummern, werden nicht belegte Stellen mit einer Null aufgefüllt. Aus dem Bebauungsplan II-B4a wird 0102000B4a; aus dem Bebauungsplan 8-66 wird 0800066. Bei der Vergabe dürfen Bindestriche, aber keine anderen Sonderzeichen (wie z. B. Schrägstriche) verwendet werden.

Eine bürgerfreundlichere Lösung stellt die **Übersichtskarte der Bebauungspläne** dar. Die dafür benötigten Daten werden vom Geoportal light über einen Downloaddienst (WFS) zur Verfügung gestellt, so dass dies nicht mehr gesondert erfolgen muss.

Weiterführende Informationen zu den Grundprinzipien der Bereitstellung von Geodaten werden im Intranet von der zuständigen Abteilung innerhalb der Senatsverwaltung zur Verfügung gestellt.

02.10.08 Datenschutz

Die europäische Datenschutz-Grundverordnung (Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Amtsblatt der EU, Nummer L119 vom 4. Mai 2016)) und das Berliner Datenschutzgesetz vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418) müssen auch im Bebauungsplanverfahren beachtet werden.

Diese Datenschutz-Normen sollen u. a. die Befugnis gewährleisten, dass jede und jeder grundsätzlich selbst über die Preisgabe und Verwendung ihrer oder seiner persönlichen Daten bestimmen kann. Die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durch Behörden erfolgt regelmäßig nach Artikel 6 Abs. 1 Buchst. e) und Abs. 3 DSGVO aufgrund einer speziellen Rechtsgrundlage in Form eines Gesetzes oder einer Rechtsverordnung. Dabei ist es ohne Belang, ob die von der Verarbeitung betroffenen Personen verpflichtet sind, ihre

Daten zur Verfügung zu stellen (z. B. für das Melderegister), oder ob sie diesbezüglich einen Entscheidungsspielraum haben (z. B. Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Rechtsgrundlage stellt die Ermächtigung für die Behörde dar, die Daten überhaupt verarbeiten zu dürfen.

Artikel 6 Abs. 1 Buchst. e) der DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und § 30c AGBauGB ist eine solche spezielle gesetzliche Rechtsgrundlage zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB. Insofern wird bei der Verarbeitung personenbezogener Daten durch Behörden bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben grundsätzlich auf die Einholung einer Einwilligung verzichtet.

Die Informationspflichten aus Artikel 13 und 14 DSGVO zum Umgang mit personenbezogenen Daten sind auch in diesen Fällen einzuhalten. Deshalb ist bereits mit der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Verarbeitung personengebundener Daten hinzuweisen.

Muster-Textbaustein für die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:

- für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Tagespresse:

  „Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten dient ggf. der weiteren Kommunikation. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.“

- für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Tagespresse und im Amtsblatt von Berlin:

  „Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Artikels 6 Abs. 1 Buchst. e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 30c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Geben Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben ab, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“, die mit veröffentlicht wird.“

Die „Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bebauungsplanverfahren“ ist nicht nur in der digitalen Beteiligung der Öffentlichkeit mit zu veröffentlichen, sondern auch in den anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten, die zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet zur Verfügung stehen.

Bei Verträgen für die Beauftragung von externen Planungsbüros ist strengstens auf die Einhaltung des Datenschutzes zu achten. Insbesondere bei Verfahren von VB-Plänen muss die Kenntnisnahme der Vorhabenträgerin oder des Vorhabenträgers von personenbezogenen Daten der Personen, die Stellungnahmen abgeben haben, verhindert werden. In Tabellen für die Auswertung

der abgegebenen Stellungnahmen und in entsprechende Ausführungen der Bebauungsplanbegründung müssen die personenbezogenen Daten anonymisiert werden.

Dieser strenge Datenschutz gilt nicht für die personenbezogenen Daten in Stellungnahmen von Behörden und sonstiger TöB nach § 4 BauGB (vgl. BVerwG, Urteil vom 1. September 2022 – 10 C 5.21). Da die entsprechenden personenbezogenen Daten aber für das Bebauungsplanverfahren ohne Belang sind, sollten z. B. in Auswertungstabellen, in der Bebauungsplanbegründung oder bei der Veröffentlichung der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausschließlich die Bezeichnungen der Behörden oder der sonstigen TöB aufgeführt werden.

Auch bei Akteneinsichtsanträgen in die Bebauungsplan-Verfahrensakten muss der Datenschutz für personenbezogene Daten beachtet werden. Entweder ist eine entsprechende Einwilligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger einzuholen oder die personenbezogenen Daten müssen in der Akte geschwärzt werden. Dabei sind nicht nur die direkt personenbezogenen Daten zu schwärzen, sondern alles, was den Personenbezug ermöglicht. Dies können z. B. auch Beschreibungen eines Objekts sein.

Die personenbezogenen Daten werden unbefristet gespeichert, weil sie für eventuell spätere Gerichtsverfahren benötigt werden.

Die aktuellen Mustertexte für die „Information über die Datenverarbeitung im Bereich des Bebauungsplanverfahrens“ für die Bezirke und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen **sind unmittelbar im Intranet des Referats I C hinterlegt**.

02.10.09 Einstellung von Bebauungsplanverfahren

Die Einstellung von Bebauungsplanverfahren kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung entfallen ist oder sich die Planungsvorstellungen bzw. die Planungskonzeption gewandelt haben.

Die plangebende Stelle als Inhaberin der verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit ist berechtigt, ein eingeleitetes Bebauungsplanverfahren einzustellen. Eine Einstellung des Bebauungsplanverfahrens kann jederzeit erfolgen. Dies gilt selbst dann, wenn ein Planungsverfahren schon so weit gediehen ist, dass nur noch die Planausfertigung und die Verkündung fehlen (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB schließt auch einen Anspruch Dritter darauf aus, ein Bebauungsplanverfahren fortzusetzen.

Vor der Entscheidung über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens ist insbesondere zu prüfen:

- dass eine Baugenehmigung auf Basis einer Planreife gemäß § 33 BauGB nicht erteilt wurde,

- dass das erschließungsrechtliche Planerfordernis des § 125 BauGB und damit die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 BauGB gewährleistet ist,
- dass eine aus anderen Bebauungspläne resultierende Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erfolgen soll bzw. eine Umsetzung entsprechender Maßnahmen sichergestellt ist.

Über die Einstellung ist gemäß AV Mitteilung die zuständige Senatsverwaltung zu informieren.

Die Entscheidung über die Einstellung des Verfahrens trifft in der Regel das Organ, welches den letzten maßgeblichen Beschluss gefasst hat. Grundsätzlich ist das Bezirksamt bzw. die zuständige Senatsverwaltung zuständig. Für den in der Praxis wohl eher seltenen Fall, dass der Bebauungsplan bereits als Verordnung beschlossen wurde, ist hingegen die BVV bzw. das Abgeordnetenhaus zuständig. Die Entscheidung über die Einstellung eines Verfahrens ergeht durch Beschluss.

Neben der Einstellung des Verfahrens sind zudem die verfahrensleitenden Beschlüsse (Aufstellungs- und/oder Verordnungsbeschluss) durch Beschluss aufzuheben. Ist ein Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht worden, ist auch der Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses in dieser Weise zu veröffentlichen.

Muster für die Einstellung des Verfahrens und Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses:

Bezirk:

> *Das Bezirksamt beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ... (Nr. des Bebauungsplans) für ... (Beschreibung des Geltungsbereichs) im Bezirk ... (ggf.: , Ortsteil ...) einzustellen. Der Beschluss vom ... zur Aufstellung des Bebauungsplans (Abl. ...) ist damit aufgehoben.*

Senat:

> *Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ... (Nr. des Bebauungsplans) für ... (Beschreibung des Geltungsbereichs) im Bezirk ... (ggf.: , Ortsteil ...) einzustellen. Der Beschluss vom ... zur Aufstellung des Bebauungsplans (Abl. ...) ist damit aufgehoben.*

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 1. August 2002 - 4 C 5/01 - BVerwGE 117, 25-42:

Wie aus § 2 Abs. 3 BauGB (heute: § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu ersehen ist, hat der Einzelne keinen Anspruch darauf, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Ebenso wenig gibt ihm das Gesetz ein Mittel an die Hand, das es ihm ermöglicht, darauf hinzuwirken, dass die Gemeinde eine von ihr mit dem Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitete Planung zu Ende führt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1996 - BVerwG 4 B 180.96 - Buchholz 406.11 § 2 BauGB Nr. 39). Er muss es daher hinnehmen, wenn das Planaufstellungsverfahren, aus welchen Gründen

immer, nicht weiter betrieben oder gänzlich abgebrochen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. August 1982 - BVerwG 4 B 145.82 - Buchholz 406.11 § 2 a BBauG Nr. 4). Soweit ihm hierdurch ein Schaden entsteht, bleibt es ihm unbenommen, Amtshaftungsansprüche oder sonstige Entschädigungsforderungen geltend zu machen. Das Risiko der Gemeinde, mit derartigen Ansprüchen überzogen zu werden, ist die Kehrseite ihrer Verpflichtung, das Planaufstellungsverfahren zügig zu Ende zu führen, sofern dem nicht plausible Gründe entgegenstehen.

BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 1996 – 4 B 180/96 – juris:

Der einzelne hat keinen Anspruch darauf, daß die Gemeinde eine von ihr mit dem Ziel der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans eingeleitete Planung zu Ende führt oder einen Verfahrens- oder Formfehler behebt.

BVerwG, Beschluss vom 3. August 1982 – 4 B 145/82 – juris:

Einen Anspruch des Bürgers auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder auf Weiterführung eines einmal eingeleiteten Planaufstellungsverfahrens kennt das Gesetz nicht (ständige Rechtsprechung des Senats seit dem Urteil vom 11. März 1977 - BVerwG 4 C 45.75 - Buchholz 406.11 § 2 BBauG Nr. 16 = NJW 1977, 1979).

[32] Vgl. Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2023, § 9 BauGB Rn. 1542.

03 Festsetzungen

Die möglichen Festsetzungen ergeben sich aus § 9 BauGB. Für Möglichkeiten, die in § 9 BauGB nicht eröffnet sind, fehlt die erforderliche Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Der plangebenden Stelle steht kein „Festsetzungserfindungsrecht“ zu; es gilt insoweit der Typenzwang des Baurechts. Abweichendes gilt für den VB-Plan, bei dem die plangebende Stelle gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist.

Als geeignete Festsetzungsmittel kommen Zeichnung und Text in Betracht. Üblicherweise werden zeichnerische und textliche Festsetzungen kombiniert. Für die zeichnerischen Festsetzungsmittel ist die PlanZV zu beachten.

Im Folgenden wird der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 bis 4 und Abs. 7 BauGB (zu den Absätzen 2a bis 2d vgl. ➤ 02.01.05 bis 02.01.08), entsprechend der Reihenfolge der Vorschrift abgehandelt. Abbildungen und Beispiele für textliche Festsetzungen werden in die Ausführungen integriert. Eine Auswahl von zugeordneten Gerichtsentscheidungen soll die Abwägungsentscheidungen erleichtern. Wenn Festsetzungen Entschädigungsansprüche in Geld oder durch Übernahme zur Folge haben können, wird hierauf ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Entwicklungsfähigkeit von Bebauungsplänen aus dem FNP, insbesondere bezogen auf Art und Maß der baulichen Nutzungen, sind die „Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen (Entwicklungsgrundsätze)“ des FNP sowie die Regelungen der „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP)“ in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden (vgl. hierzu ➤ 01.02.03 und ➤ 01.05.03).

03.01 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB)

03.01.01 Allgemeines[33]

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden. Die Aufzählung des § 1 Abs. 2 BauNVO ist dabei abschließend, d. h. mehr bzw. andere Baugebiete gibt es nicht und dürfen folglich in einem Bebauungsplan auch nicht festgesetzt werden (sogenannter „Typisierungszwang“[34]).

Nach der sogenannten **„Transformationsnorm“ des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO** werden die Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung in den §§ 2 bis 14 BauNVO durch die Festsetzung eines der in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebiete Bestandteil des Bebauungsplans, soweit aufgrund der Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO nicht Modifizierungen dieses Zulässigkeitsmaßstabs vorgenommen werden.[35] Die BauNVO stellt insofern ein Ordnungsgerüst dar, wenn eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen wird.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch die in § 1 Abs. 2 BauNVO angeführten Kurzbezeichnungen, die gleichzeitig Planzeichen darstellen, festgesetzt. Sie sind in das jeweilige Baugebiet oder den entsprechend abgegrenzten Teil des Gebiets, für das die Angaben gelten sollen, einzutragen, und zwar möglichst im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

Im Allgemeinen ist jeweils die Fassung der BauNVO anzuwenden, die zum Zeitpunkt der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gilt. Allerdings sind für die Fälle, in denen die BauNVO während des Planaufstellungsverfahrens geändert wurde, die Überleitungsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO zu beachten.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung hat **generell nachbarschützende Funktion**, weil es zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen und zu diesem Zweck den Inhalt des Grundeigentums zu bestimmen. Weil und soweit die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks in der Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn durchgesetzt werden.

Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die planbetroffenen Personen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen „Schicksalsgemeinschaft“ verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 - 4 C 28/91 - NJW 1994, 1546:

Die Festsetzung von Baugebieten durch Bebauungspläne hat kraft Bundesrecht grundsätzlich nachbarschützende Funktion (im Unterschied zu Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, vgl. ➤ 03.02). Der Nachbar hat auf die Bewahrung der Gebietsart einen Schutzanspruch, der über das Rücksichtnahmegebot hinausgeht (sogenannter „Gebietserhaltungsanspruch“).

03.01.02 Die Baugebiete der BauNVO im Überblick



Abbildung 03-36: Die Baugebiete nach BauNVO im Überblick
(Nr. 1 der Anlage zur PlanZV, ohne Bauflächen)

Die für die verbindliche Bauleitplanung relevanten Baugebiete werden nachstehend näher erläutert. In Kapitel 06 „Fallbeispiele aus der Berliner Praxis“ findet sich darüber hinaus eine Auswahl von für das Land Berlin typischen Anwendungsbeispielen.

03.01.02.01 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)[36]

Kleinsiedlungsgebiete (WS) dienen nach § 2 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“ (zum Begriff des Wohnens und des Wohngebäudes vgl. ➤ 03.01.05). Der Gebietstyp spielt in der Planungspraxis des Landes Berlin schon seit Langem keine Rolle mehr; er sei hier der Vollständigkeit halber trotzdem erwähnt.

Dem Kleinsiedlungsgebiet liegt erkennbar der Selbstversorgungsgedanke zu Grunde, zu dem auch die Kleintierhaltung gehört. Das hat auch das BVerwG bestätigt (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Seine Wurzeln liegen in der Zeit der Gartenstadtidee und danach in den 1930er Jahren.

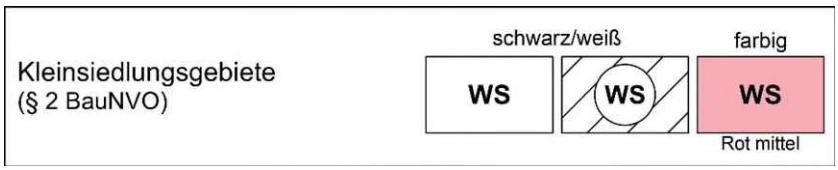


Abbildung 03-37: Planzeichen für Kleinsiedlungsgebiete (Nr. 1.1.1 der Anlage zur PlanZV)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 28. April 2004 - 4 C 10.03 - BRS 67 Nr. 68:

Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets ist funktionslos geworden, d. h. mit der Verwirklichung des Plans ist auf Dauer nicht mehr zu rechnen, wenn im betroffenen Gebiet auf absehbare Zeit nicht mehr mit einer Rückkehr zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, die auf dem Grundstück gewonnen werden, zu rechnen ist und sich die Bewohner erkennbar auf diesen Zustand eingestellt haben.

03.01.02.02 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)[37]

Reine Wohngebiete (WR) dienen nach § 3 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen“. Es handelt sich im Land Berlin im Regelfall um randstädtische Einfamilienhausgebiete mit geringer Baudichte.

Im Planungsfall besonders zu berücksichtigen ist ein vergleichsweise hoher Flächenbedarf und die aufgrund der geringen Dichte regelmäßig reduzierte Tragfähigkeit von Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen. Zwar sind in einem reinen Wohngebiet auch **Anlagen zur Kinderbetreuung** nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, aber nur solche, „die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.“ Soll also im künftigen reinen Wohngebiet ein über das Baugebiet

hinausgehender Bedarf an Kindertagesstättenplätzen befriedigt werden, weil der Standort hierfür besonders geeignet erscheint, kann dies nicht auf der Rechtsgrundlage des § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO erfolgen. In einem solchen Fall wäre zu prüfen, ob die Anlage zur Kinderbetreuung im Baugenehmigungsverfahren nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Anlage für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden kann. Alternativ käme im reinen Wohngebiet oder einem Teil davon die **Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke** in Betracht (vgl. § 1 Abs. 6 BauNVO, ➤ 03.01.04.04). Auch die Festsetzung eines Ausschlusses oder einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der allgemein zulässigen Anlagen zur Kinderbetreuung kommt nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Betracht. Die Begründung zum Bebauungsplan muss Aufschluss zum planerischen Umgang mit der Versorgungssituation geben.

Weitere Gliederungsmöglichkeiten sieht die BauNVO für reine Wohngebiete nicht vor: Es ist weder möglich, ein reines Wohngebiet horizontal (§ 1 Abs. 4 BauNVO) noch vertikal (§ 1 Abs. 7 BauNVO) zu gliedern. Auch der Ausschluss des allgemein zulässigen Wohnens nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist nicht möglich, weil die allgemeine Zweckbestimmung des reinen Wohngebiets dann nicht mehr gewahrt wäre.

Nach § 3 Abs. 4 BauNVO wird für Wohngebäude in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO bestimmt, dass es sich hierbei auch um solche handeln kann, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, also Senioren- und Pflegeheime oder betreute Jugendwohngruppen etc. Ohne diese Klarstellung wären die genannten Einrichtungen als Anlagen für soziale Zwecke im reinen Wohngebiet lediglich ausnahmsweise zulässig.

Soll hier noch weiter feingesteuert werden, können bestimmte Arten von Heimen definiert werden, die allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig sein können, sofern besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (vgl. § 1 Abs. 9 BauNVO, ➤ 03.01.04.07). Schließlich kann die Festsetzung eines reinen Wohngebiets sich auch mit einer Festsetzung zugunsten bestimmter Personengruppen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB überlagern, wenn über die allgemeine Zulässigkeit hinaus einzelne Flächen ganz oder teilweise für diese Gruppen „reserviert“ werden sollen (vgl. hierzu ➤ 03.12).

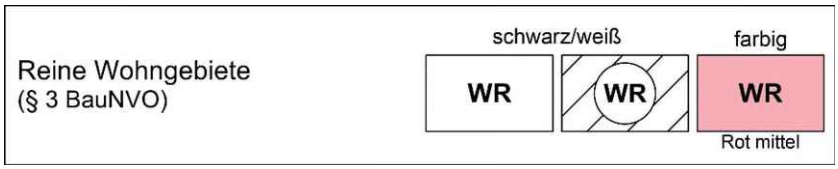


Abbildung 03-38: Planzeichen für reine Wohngebiete (Nr. 1.1.2 der Anlage zur PlanZV)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 4. August 2009 – 4 CN 4.08 – ZfBR 2009, 676:

Die Änderung eines Bebauungsplans von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet berührt nicht stets die Grundzüge der Planung.

Zusätzlicher Hinweis: In den meisten Fällen sind die Grundzüge der Planung berührt, wenn die Art der Nutzung geändert werden soll.

Gerade im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung kann der Unterschied zwischen einem reinen und einem allgemeinen Wohngebiet jedoch durch die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO weiter verringert werden. Wenn z. B. vergleichsweise stärker störende Vorhaben, die in einem allgemeinen Wohngebiet an sich allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären – wie im entschiedenen Fall die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) – ausgeschlossen werden, kann sich der Wechsel von einem reinen zu einem allgemeinen Wohngebiet als qualitativ geringfügig darstellen.

03.01.02.03 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)[38]

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen“, d. h. **das Wohnen herrscht erkennbar vor**, prägt den Gebietscharakter aber nicht ausschließlich wie im reinen Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet weist im Unterschied dazu ein größeres Spektrum an allgemein zulässigen Nutzungen auf, die der strukturellen Durchmischung eines Quartiers dienen können. Es kommt für alle Stadtlagen mit einem entsprechend hohen Wohnanteil in Betracht: z. B. Einfamilienhausgebiete in Stadtrandlagen, Wohngebiete der 1950er und 60er Jahre, die nachverdichtet werden sollen, oder gründerzeitliche Innenstadtquartiere, bei denen die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden soll (vgl. Fallbeispiele unter ➤ 06.01 bis 06.03).

Je innerstädtischer die Lage, desto mehr stoßen die Planenden aber an rechtliche Grenzen, vor allem wegen der in stadtzentralen Lagen vergleichsweise schwierig zu erfüllenden Anforderungen an einen auskömmlichen Grad an Wohnruhe, der in einem allgemeinen Wohngebiet gegeben sein muss.

Nach der Umwandlung der Maßobergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Orientierungswerte sind aber die bis 2021 geltenden geringen Werte für das allgemeine Wohngebiet (GRZ 0,4; GFZ 1,2) städtebaurechtlich keine besondere Hürde mehr.

Der Unterschied zwischen den allgemeinen und den reinen Wohngebieten besteht vor allem darin, dass in allgemeinen Wohngebieten neben den Wohngebäuden **sowohl die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen als auch die Anlagen für infrastrukturelle Zwecke allgemein**

zulässig sind (Ausnahme: Anlagen zur Kinderbetreuung auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig; vgl. einerseits § 3 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO und andererseits § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO). Darüber hinaus können in allgemeinen Wohngebieten weitere Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

Hinsichtlich der in § 4 Abs. 2 BauNVO im Vergleich zum reinen Wohngebiet erweiterten allgemeinen Zulässigkeit der Hauptnutzungen hat sich der Verordnungsgeber davon leiten lassen, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen nach ihrer Funktion in einem Wohngebiet häufig nicht stören und zur Ergänzung der Wohnnutzung, insbesondere in größeren (verdichteten) Wohngebieten, notwendig sind (so auch BVerwG, Urteil vom 29. Oktober 1998, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Während § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bereits die Beschränkung auf die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen enthält, wird die Zulässigkeit der infrastrukturellen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO durch das Erfordernis, dass nur gebietsverträgliche Anlagen zulässig sein sollen, beschränkt.

Die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen – auch die in den Baugebieten jeweils allgemein zulässigen baulichen Anlagen – können im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Art und Umfang die **Gebietsverträglichkeit** stören oder der Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen.

In einem entschiedenen Fall war bspw. ein Dialysezentrum, das als Anlage für gesundheitliche Zwecke i. S. v. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, unzulässig, „weil es im Hinblick auf die mit ihm typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung, insbesondere wegen des vorhabenbedingten Zu- und Abfahrtsverkehrs, als gebietsunverträglich anzusehen sei“ (BVerwG, Beschluss vom 28. Februar 2008, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Regelmäßig ausgeschlossen werden die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO), zum einen wegen des hohen Flächenverbrauchs, zum anderen wegen drohender Immissionskonflikte, z. B. durch einen 24-Stundenbetrieb. Insbesondere beim Ausschluss von Tankstellen muss deren Bedarf im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt werden.



Abbildung 03-39: Planzeichen für allgemeine Wohngebiete (Nr. 1.1.3 der Anlage zur PlanZV)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 7. September 2017 – 4 C 8.16 – ZfBR 2018, 59:

Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem Bebauungsplan, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht gewahrt. Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

BVerwG, Beschluss vom 28. Februar 2008 – 4 B 60/07 – NVwZ 2008, 786:

Die den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO allgemein (regelhaft) zugewiesenen Nutzungsarten sind ebenso wie die Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig, wenn sie den jeweiligen Gebietscharakter gefährden und deshalb gebietsunverträglich sind. Das gilt auch für „Anlagen für gesundheitliche Zwecke".

Ein Vorhaben (hier: Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen in einem allgemeinen Wohngebiet) ist insbesondere dann gebietsunverträglich, wenn es wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs generell (typischerweise) geeignet ist, den Gebietscharakter zu stören (im Anschluss an BVerwGE 116, 155 = NVwZ 2002, 118)..

BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 C 1/02 – NVwZ 2002, 1118:

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig, wenn die „Anlage für Verwaltungen" den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Das ist der Fall, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - auf Grund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt.

Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung. Entscheidend ist dafür nicht, ob etwa die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.

BVerwG, Urteil vom 29. Oktober 1998 – 4 C 9/97 – NVwZ 1999, 417:

Bei der Frage, welche Anlagen i. S. d. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „der Versorgung des Gebiets dienen", ist auf die Gegebenheiten in dem Zeitpunkt abzustellen, für den die Frage zu entscheiden ist; absehbare künftige Entwicklungen sind zu berücksichtigen.

Für die Qualifizierung einer Anlage als gebietsbezogen (hier: einer Gastwirtschaft mit Kegelbahn) kommt es maßgeblich auf objektive Kriterien an. Der von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO geforderte Gebietsbezug ist gegeben, wenn die Anlage eine Größe hat, die erwarten lässt, dass ihre Kapazität in einem erheblichen Umfang von Bewohnern aus dem umgebenden Gebiet ausgelastet werden wird. Eine Nutzungsintensivierung allein ist keine Nutzungsänderung.

OVG Münster, Urteil vom 23. Oktober 2009 - 7 D 106/08 - NVwZ-RR 2010, 263:

Der vollständige Ausschluss des vergleichsweise langen Katalogs von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist unproblematisch, weil diese den Gebietscharakter nicht ausmachen.

03.01.02.04 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)[39]

Besondere Wohngebiete (WB) dienen nach § 4a Abs. 1 BauNVO „vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind." Eingangsvoraussetzung für die Festsetzung ist, dass die Gebiete überwiegend bebaut sind und aufgrund der ausgeübten Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 der Vorschrift genannter Anlagen eine spezifische Eigenart aufweisen müssen, unter deren Berücksichtigung die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Im Unterschied zu allen anderen von der BauNVO definierten Baugebieten enthält § 4a Abs. 1 BauNVO nicht nur die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps, sondern auch weitere Anwendungsvoraussetzungen und das **Planungsziel**, das im **Erhalt und** der **Fortentwicklung der Wohnnutzung** bestehen muss. Im Planungsfall ist eine Bestandsaufnahme erforderlich, die diese Anwendungsvoraussetzungen belegt, denn Abgrenzungsprobleme könnte es im Fall der Überplanung bereits bebauter Gebiete vor allem in Richtung des allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO geben.

Im Hinblick auf das vorwiegende Dienen der Wohnnutzung kann aus besonderen städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass insgesamt oder in Teilen des besonderen Wohngebiets

- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind (§ 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

oder

- in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist (§ 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Nach der Formulierung „oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses" ist es erforderlich, dass sich die Festsetzung konkret auf ein bestimmtes Geschoss bezieht. Im Regelfall wird dies ein oberirdisches Geschoss, z. B. das 1. Vollgeschoss sein. In besonderen städtebaulichen Situationen kommt die Festsetzung oberhalb des Kellergeschosses (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BauO Bln) in Betracht, wenn dieses für andere Nutzungen geeignet ist. **Die Festsetzung reiner Wohngebäude ist nicht zulässig.**

Die im Fall einer Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO anzuführenden besonderen städtebauliche Gründe sind solche, die die vertikale oder die quotierende Festsetzung bzw. die

Festsetzung einer Mindestfläche gerade erfordern. Besonders „gewichtige“ Gründe sind hingegen nicht erforderlich, was auch das BVerwG bereits in einer frühen Entscheidung aus dem Jahr 1991 zum Ausdruck gebracht hat (siehe ➤ Entscheidungsauswahl zu 03.01.04.05). Das planerische Ziel der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets und damit gerade die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung erfordert und rechtfertigt in aller Regel die nach § 4a Abs. 4 BauNVO möglichen Festsetzungen.[40]

Die **„Anteils-Festsetzung“ nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO** kann in der Praxis auch dadurch erfüllt werden, dass die Wohnungen nicht in einzelnen Geschossen, sondern in einem bestimmten Gebäudeteil errichtet werden oder (bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück) in einem der Gebäude zusammengefasst werden. Sichergestellt werden muss dies bei der Genehmigung durch aufeinander bezogene Bauvorlagen und dementsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung (zum Gebäudebegriff vgl. § 2 Abs. 2 BauO Bln).

Die Festsetzung kann auf Teile des besonderen Wohngebiets beschränkt werden, insbesondere, wenn die Wohnnutzung nicht überall im Baugebiet des Schutzes vor Verdrängung und der Möglichkeit zur Weiterentwicklung bedarf.[41]

Eine Kombination der beiden Festsetzungsalternativen des § 4a Abs. 4 BauNVO in demselben Gebäude oder auf derselben Fläche ist nach dem Wortlaut der Bestimmung („oder“) zwar nicht vorgesehen, dürfte aber dennoch zulässig sein, wenn sie sachlich aufeinander abgestimmt sind. So könnte z. B. eine ausschließliche Wohnnutzung für die obersten beiden von 5 Geschossen mit einem Mindestanteil der Wohnfläche von 50 % verbunden werden.[42]

Planungspraktisch hat sich die Bedeutung des Gebietstyps nicht nur im Land Berlin deutlich verringert, denn das urbane Gebiet nach § 6a BauNVO erlaubt seit 2017 die Verfolgung vergleichbarer Planungsziele bei größerer Planungsfreiheit, wenn die Verwirklichung eines gemischten Nutzungskonzepts angestrebt wird.



Abbildung 03-40: Planzeichen für besondere Wohngebiete (Nr. 1.1.4 der Anlage zur PlanZV)

Folgende Festsetzungen werden im Land Berlin z. B. verwendet:

„In dem mit WB 2 bezeichneten Teil des besonderen Wohngebiets sind oberhalb des 2. Geschosses nur Wohnungen zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

„In dem mit WB 3 bezeichneten Teil des besonderen Wohngebiets sind in Gebäuden mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 24. Januar 1992 – 4 B 228.91 – BeckRS 1992, 31236207:

Charakteristisch für ein nach § 4a Abs. 1 BauNVO festgesetztes besonderes Wohngebiet sind besondere tatsächliche Verhältnisse, die eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, beispielsweise als allgemeines Wohngebiet, gerade nicht erlauben; mithin kommt auch eine regelmäßige Gleichsetzung eines besonderen Wohngebiets mit einem allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der Beurteilung von zumutbaren Lärmbelastungen ebenso wenig in Betracht wie eine generalisierende Behandlung eines derartigen Gebiets als Mischgebiet.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Juni 2013 – OVG 2 A 5.11 – juris:

Eine „überwiegende Bebauung“ setzt voraus, dass das Gebiet insgesamt und nicht nur in Teilen bebaut ist. Es muss der Eindruck einer geschlossenen baulichen Nutzung vermittelt werden. Dabei ist es unschädlich, wenn mehr oder weniger große Baulücken vorhanden sind, jedoch schließen größere zusammenhängende Freiflächen das Vorliegen einer überwiegenden Bebauung aus.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20. September 2006 – 2 A 13.05 – BeckRS 2007, 20700:

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO ist nur zulässig, wenn eine sorgfältige Bestandsaufnahme ergibt, dass das Gebiet nach seinen tatsächlichen städtebaulichen Verhältnissen eine besondere Eigenart aufweist, die eine anderweitige Festsetzung, z. B. als allgemeines Wohngebiet, nicht erlaubt, und wenn in der Begründung des Bebauungsplans als Planungsziel die Möglichkeit der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung einschließlich hierfür geeigneter Maßnahmen dargelegt werden.

Ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO darf nicht mit dem Ziel festgesetzt werden, die höhere immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets und damit Beschränkungen für emissionsrelevante sonstige Nutzungen außerhalb des Baugebiets zu vermeiden.

03.01.02.05 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)[43]

Dorfgebiete (MD) dienen nach § 5 Abs. 1 BauNVO „der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.“ Der Gebietstyp spielt im Land Berlin eine allenfalls untergeordnete Rolle.

§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bringt zum Ausdruck, dass auf die **Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig** Rücksicht zu nehmen ist.

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe müssen im Dorf nicht überwiegen. Sie müssen aber wenigstens vorhanden sein oder es muss zumindest Flächen für deren sinnvolle Ansiedlung geben, damit das Dorf in einem Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt werden kann.

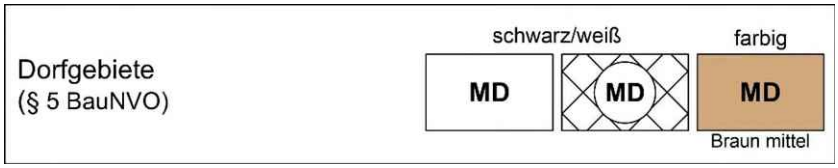


Abbildung 03-41: Planzeichen für Dorfgebiete (Nr. 1.2.1 der Anlage zur PlanZV)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 29. Mai 2001 - 4 B 33.01 - UPR 2001, 447:

Die Festsetzung eines Dorfgebiets in einem Bebauungsplan wird wegen Funktionslosigkeit unwirksam, wenn in dem maßgeblichen Bereich nur noch Wohnhäuser und keine Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (mehr) vorhanden sind und auch mit ihrer Errichtung auf unabsehbare Zeit erkennbar nicht mehr gerechnet werden kann, weil es keine Fläche mehr gibt, auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe.

03.01.02.06 Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)

Der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführte Gebietstypus „dörfliche Wohngebiete“ (MDW) dient „dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Satz 2 ist wortgleich mit § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO (urbane Gebiete) und soll mehr Flexibilität zugunsten des Wohnungsbaus in noch vorhandenen dörflichen Strukturen bieten. Auch dieser Gebietstyp dürfte im Land Berlin eine allenfalls untergeordnete Bedeutung erlangen - erst recht im Hinblick auf die Aktivierung von Bauland zugunsten des Wohnungsbaus.

Im **Unterschied zu den Dorfgebieten nach § 5 BauNVO** sind land- und forstwirtschaftliche Hauptbetriebe und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Aus diesen restriktiven Regelungen wird ersichtlich, dass der Wohnnutzung im dörflichen Wohngebiet ein höherer Stellenwert beigemessen wird als im Dorfgebiet.

Für die quantitative Durchmischung der Hauptnutzungsarten Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben andererseits **bestimmt § 5a Abs. 1 Satz 2 BauNVO**, wie § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO für das urbane Gebiet, **dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss**.

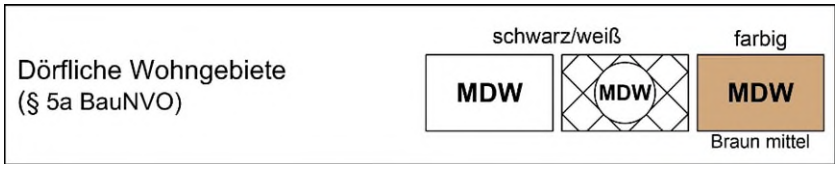


Abbildung 03-42: Planzeichen für dörfliche Wohngebiete (Nr. 1.2.2 der Anlage zur PlanZV)

03.01.02.07 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)[44]

Mischgebiete (MI) dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören." Das Mischgebiet bleibt damit auch nach der Einführung des urbanen Gebiets der einzige Gebietstyp, dessen Charakter durch ein **gleichberechtigtes nebeneinander von 2 Hauptnutzungsarten** geprägt werden soll. Das Wohnen und die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sollen als gleichwertige Funktionen nebeneinanderstehen. Die kleinräumliche Durchmischung etwa eines jeden Gebäudes oder Grundstücks ist danach jedoch nicht gefordert. Erforderlich ist hingegen, dass in dem insgesamt festgesetzten Mischgebiet keine Nutzung erkennbar vorherrscht, also dominiert.

Einer etwaigen Feinsteuerung der Art der Nutzung mittels Festsetzungen sind Grenzen gesetzt. Die grundsätzliche Gleichgewichtigkeit darf nicht zu Lasten einer der beiden Hauptnutzungen verändert werden, da dies der Wahrung der Zweckbestimmung entgegenstehen würde. Diese **Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung** einerseits und das Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme andererseits stehen bereits nach einer frühen Entscheidung des BVerwG (Urteil vom 25. November 1983, siehe ➤ Entscheidungsauswahl) in einem inneren Zusammenhang in der Weise, dass das Überwiegen der einen oder der anderen Nutzung, wenn es von der plangebenden Stelle bezweckt ist, die Ausweisung eines Mischgebiets ausschließt.

Da die BauNVO keine Rechtsgrundlage enthält, die es ermöglicht, das Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung in einem Mischgebiet in Form von bestimmten Anteilen festzusetzen (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 18. August 2000, siehe ➤ Entscheidungsauswahl), bedarf es für eine ggf. erforderliche Feinsteuerung der Art der Nutzung der Regelungen nach § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO. Entsprechende Festsetzungen kommen auch dann in Frage, wenn dem sogenannten „Windhundrennen", welches sich aus Lagequalität und/oder Nachfrage ergeben kann, von vornherein entgegengewirkt werden soll.

In der Genehmigungspraxis ist es also ratsam, den Vollzug der Planung z. B. durch eine von gleichen Flächenanteilen geprägte Verteilung der beiden Hauptnutzungsarten im Bebauungsplan zu unterstützen, denn die durch § 6 Abs. 1 BauNVO normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets „besteht in der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe" (BVerwG, Beschluss vom 11. April 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Aus dem vergleichsweise langen Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO können grundsätzlich diverse allgemein zulässige Nutzungen für ausnahmsweise oder nicht zulässig erklärt werden, solange das gleichberechtigte Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten noch gegeben ist bzw. erreicht werden kann.

Die Festsetzung als Mischgebiet darf nicht gewählt werden, wenn eigentlich überwiegend Wohnungen entstehen sollen, aber die höhere immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets vermieden werden soll (unzulässiger „Etikettenschwindel“).

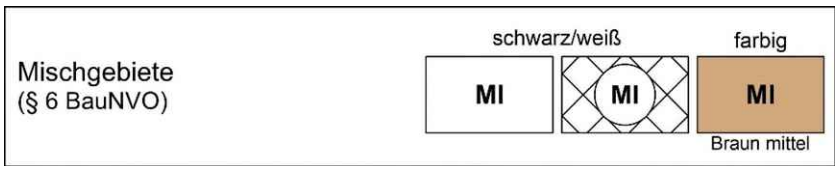


Abbildung 03-43: Planzeichen für Mischgebiete (Nr. 1.2.3 der Anlage zur PlanZV)

Zum **Verhältnis des Mischgebiets zu den anderen von der BauNVO definierten Baugebieten mit gemischter Nutzungsstruktur** sei hier noch angemerkt:

- im Vergleich zum Dorfgebiet **(§ 5 BauNVO)** und zum **dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO)** ist das Mischgebiet nicht auch Baugebiet für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, weder als allgemein noch als ausnahmsweise zulässige Nutzungen;
- im Vergleich zum urbanen Gebiet **(§ 6a BauNVO)** besteht zwar eine Gleichheit in Bezug auf die in § 6 Abs. 1 BauNVO benannte Mischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung der Hauptnutzungen muss im urbanen Gebiet aber nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO);
- im Vergleich zum **Kerngebiet (§ 7 BauNVO)** ist das Mischgebiet nicht auf zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und auch nicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgerichtet; der Wohnanteil im Kerngebiet muss zudem signifikant geringer als im Mischgebiet sein, damit der Gebietscharakter gewahrt bleibt. In Ausnahmefällen kann auch in Mischgebieten ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb aufgrund einer sogenannten städtebaulichen oder betrieblichen Atypik zulässig sein.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Beschluss vom 11. April 1996 - 4 B 51/96 - NVwZ-RR 1997, 463:

In der sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehenden Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe liegt die in § 6 Abs. 1 BauNVO normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, die sich gerade dadurch von den anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung unterscheidet.

BVerwG, Urteil vom 4. Mai 1988 – 4 C 34/86 – NJW 1988, 3168:

In einem Mischgebiet allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) können im Einzelfall nach Anzahl und Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO), weil im selben Gebiet bereits Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden sind und **das gebotene quantitative Mischungsverhältnis** von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe durch Zulassung eines weiteren gewerblichen Betriebes gestört würde.

BVerwG, Urteil vom 25. November 1983 – 4 C 64/79 – NJW 1984, 1572:

Das Mischgebiet dient gleichrangig und gleichgewichtig dem Wohnen und dem Gewerbe. Das setzt zum einen eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und auf deren Bedürfnisse voraus. Das bedeutet zum anderen aber auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll. Gleichgewichtigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung einerseits und das Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme stehen in einem inneren Zusammenhang in der Weise, dass das Überwiegen der einen oder der anderen Nutzung, wenn es von der Gemeinde als Plangeber bezweckt ist, die Ausweisung eines Mischgebiets ausschließt.

VGH Mannheim, Urteil vom 18. August 2000 – 8 S 793/00 – VBlBW 2001, 59:

Das BauGB enthält keine Rechtsgrundlage, die es ermöglicht, das Verhältnis von Wohn- und gewerblicher Nutzung in einem Mischgebiet zu steuern.

03.01.02.08 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)[45]

Urbane Gebiete (MU) dienen nach § 6a Abs. 1 BauNVO „dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören." Satz 2 bringt den in nutzungsstruktureller Hinsicht wesentlichen Unterschied zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO zum Ausdruck: **„Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein."** Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten hierdurch **mehr Flexibilität** eingeräumt werden, **um die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen zu können**[46] (zur Abgrenzung des urbanen Gebiets zu den anderen nutzungsgemischten Gebieten nach den §§ 5, 5a, 6 und 7 BauNVO vgl. ➤ 03.01.02.07). Mit der Ergänzung der sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen wird die größere Offenheit des Gebietstyps insbesondere gegenüber dem Mischgebiet nach § 6 BauNVO betont und zugleich eine größere Bandbreite zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer urbanen Nutzungsmischung ermöglicht. Derartige Einrichtungen müssen für die Wahrung der Zweckbestimmung des urbanen Gebiets jedoch nicht vorhanden sein.

Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet eine überwiegende Wohnnutzung ebenso unschädlich wie eine überwiegende gewerbliche Nutzung. Ein Rangverhältnis zwischen den Nutzungen besteht insofern nicht.

Der Gebietstyp ist seit seiner Einführung mit der BauGB-Novelle 2017 im Land Berlin von erheblicher planungspraktischer Bedeutung. Er erlaubt konzeptionell einen höheren Wohnanteil als es bspw. im Mischgebiet der Fall ist. Zudem erlaubt das urbane Gebiet tagsüber höhere Immissionsrichtwerte.

Abgesehen von der freien Wahl der Nutzungsanteile unterscheiden sich die Zulässigkeitskataloge von Mischgebiet und urbanem Gebiet kaum. Die über § 6a Abs. 4 BauNVO ermöglichte Gliederung des urbanen Gebiets stellt gegenüber der allgemeinen Gliederungsmöglichkeit nach Geschossen und Ebenen nach § 1 Abs. 7 BauNVO eine spezialgesetzliche Norm dar. Wesentlicher Unterschied im urbanen Gebiet: Die Gliederung muss nicht an „besondere städtebauliche Gründe“ geknüpft sein, „einfache“ städtebauliche Gründe reichen aus.

Mit der Umwandlung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Orientierungswerte im Jahr 2021 haben die für das urbane Gebiet vorgesehenen erhöhten Dichtewerte (GRZ: 0,8; GFZ: 3,0) ihre besondere Bedeutung verloren, auch wenn die Bindung an die geordnete städtebauliche Entwicklung weiter gilt.

Die Festsetzung eines urbanen Gebiets einzig wegen der z. B. gegenüber einem Mischgebiet deutlich höheren Orientierungswerte nach § 17 BauNVO, wäre im Ergebnis genauso „Etikettenschwindel“, wie seine Festsetzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen. Vielmehr muss der Charakter eines gemischt genutzten Gebiets stets erhalten bleiben.

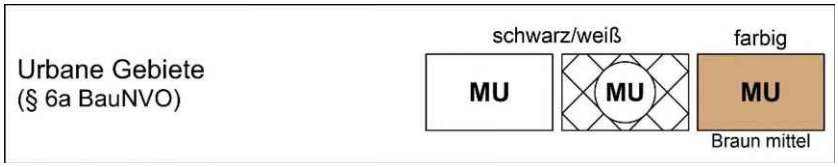


Abbildung 03-44: Planzeichen für urbane Gebiete (Nr. 1.2.4 der Anlage zur PlanZV)

Folgende textliche Festsetzungen werden im Land Berlin z. B. verwendet:

„In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

„In dem mit MU 2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind oberhalb des 3. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

„In dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind in Gebäuden mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 und 4 BauNVO

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 14.02.2025 - 4 BN 24.24 - BeckRS 2025, 5008:

§ 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO (sowie § 6a Abs. 4 BauNVO) ermöglicht der Gemeinde differenzierende Festsetzungen für die Feinsteuerung der nach dem Baugebietstypus zulässigen Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets muss dabei aber gewahrt bleiben. Anderenfalls wird die in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geregelte Pflicht verletzt, im Bebauungsplan ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes Baugebiet festzusetzen

OVG Lüneburg, Urteil vom 7. Oktober 2021 – 1 KN 3/20 – BeckRS 2021, 35094:

Auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung ist die Ausweisung von Wohn- und urbanen Gebieten möglich, wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren und etwaigen Außenwohnbereichen aufgrund von Schallschutzmaßnahmen zumutbare Lärmwerte erreicht werden (Anschluss an BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06 –, BVerwGE 128, 238). Das gilt auch, wenn die Vorbelastung (u. a.) aus Gewerbelärm folgt.

VGH München, Beschluss vom 28. Oktober 2019 – 1 CS 19.1882 – BeckRS 2019, 27506:

Eine Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 6a BauNVO auf größere Kommunen findet weder im Wortlaut noch in der Gesetzesbegründung oder der Entstehungsgeschichte der Vorschrift eine Stütze.

03.01.02.09 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)[47]

Kerngebiete (MK) dienen nach § 7 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur." Der Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO weist spezifische Besonderheiten gegenüber den übrigen Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO auf. So sind Vergnügungsstätten aller Art und großflächige Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt nur in Kerngebieten, letztere auch in eigens für sie konzipierten Sondergebieten nach § 11 BauNVO, zulässig (es sei denn, es liegt eine Atypik vor).

Sämtliche in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind ungeachtet ihrer zentralen Bedeutung allgemein zulässig, das kleine Lebensmittelgeschäft genauso wie das Kaufhaus, die örtliche Polizeidienststelle genauso wie ein Ministerium. Eine andere Interpretation würde gerade einer Großstadt wie Berlin schon im Hinblick auf ihre differenzierte Zentrenstruktur weder planungsrechtlich noch stadtstrukturell gerecht. **Zentrale Einrichtungen** i. d. S. **müssen weder besonders groß, noch von stadtweiter Bedeutung sein**.

Zwar wird der Charakter eines Kerngebiets nicht von der Wohnnutzung bestimmt, die folgerichtig in § 7 Abs. 1 BauNVO auch nicht genannt wird. Dennoch sind Wohnungen auch im Kerngebiet sowohl allgemein (Abs. 2) als auch ausnahmsweise (Abs. 3) zulässig.

Allgemein zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

Neben den quantitativ unbedeutenden betriebsbezogenen Wohnungen sind **Wohnungen im Kerngebiet** also **nur dann allgemein zulässig, wenn der Bebauungsplan besondere Festsetzungen hierzu enthält.**

Die Zulässigkeit ist damit abhängig von planerischen Überlegungen, die die Grenzen der Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen bestimmen müssen. Die Festsetzung sonstiger Wohnungen kann sich auf Teile eines Kerngebiets beschränken, auf alle in Betracht kommenden Geschosse oder auch auf Anteile der Geschossfläche beziehen. Festsetzungen hinsichtlich sonstiger Wohnungen können mit den Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO kombiniert werden, um z. B. für das Erdgeschoss eine bestimmte Nutzung festzulegen, während in den oberen Geschossen auch Wohnungen zulässig sind.

§ 7 Abs. 4 BauNVO eröffnet darüber hinaus für Teile – nicht für das Kerngebiet in Gänze – bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die Möglichkeit festzusetzen,

- dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind (Nr. 1) oder
- in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist (Nr. 2).

Nach § 7 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt dies auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets insgesamt muss jedoch gewahrt bleiben. Über die Festsetzung einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO hinaus eröffnet Abs. 4 also die Möglichkeit, für die genannten Teile des Kerngebiets zur Herstellung von Wohnungen zu verpflichten, wenn die nach dem Bebauungsplan zulässigen Gebäude errichtet werden.

Die „Anteils-Festsetzung“ nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO kann in der Praxis auch dadurch erfüllt werden, dass Wohnungen nicht in einzelnen Geschossen, sondern in einem bestimmten Gebäudeteil errichtet werden oder (bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück) in einem der Gebäude

zusammengefasst werden. Sichergestellt werden muss dies bei der Genehmigung durch aufeinander bezogene Bauvorlagen und dementsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung.

Die „Anteils-Festsetzungen" sollen zum Bau von Wohnungen im Kerngebiet verpflichten und die Wohnnutzung sichern. Von Festsetzungen dieser Art soll aber nur Gebrauch gemacht werden, wenn durch die übrigen Festsetzungen für das Kerngebiet, insbesondere auch über das Maß der baulichen Nutzung, sichergestellt ist, dass Wohnen im Kerngebiet nach städtebaulichen Grundsätzen vertretbar ist, auch wenn sie einen grundsätzlich höheren Störgrad als in Wohn- und Mischgebieten hinnehmen müssen (vgl. z. B. BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 2000, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Auch ist bei der Konzeption der Festsetzungen sicherzustellen, dass die festgesetzten Wohnanteile auch erreicht werden können und nicht z. B. durch den Verzicht auf die Errichtung von planungsrechtlich zulässigen, aber nicht zwingend zu errichtenden Geschossen oder Gebäudeteilen, für die Wohnnutzung festgesetzt ist, umgangen werden können. Zur Absicherung sollte ggf. ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB (vgl. ➤ 09.01) erwogen oder von vornherein ein VB-Plan nach § 12 BauGB (vgl. ➤ 02.01.04) aufgestellt werden.

Die Öffnung des Kerngebiets für einen größeren Anteil von Wohnnutzungen setzt immer voraus, dass der Gebietscharakter des Kerngebiets gewahrt bleibt. So haben bspw. auch Abschnitte des Kurfürstendamms ihren Kerngebietscharakter trotz eines vergleichsweise hohen Wohnanteils nicht verloren. Dessen ungeachtet sollte bei einem nicht nur untergeordneten Wohnanteil grundsätzlich geprüft werden, ob ein anderer Gebietstyp den nutzungsstrukturellen Gliederungsabsichten für das in Aussicht genommene Plangebiet nicht besser entspricht, z. B. ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO (vgl. ➤ 03.01.02.08). Dabei ist zu beachten, dass es mit Ausnahme der Fallgestaltungen des § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend allgemeinen Grundsätzen (vgl. ➤ 03.01.02.07) auch in Kerngebieten nicht möglich ist, den prozentualen Anteil bestimmter Nutzungen im Gebiet festzulegen.

Enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 oder Abs. 4 BauNVO sind Wohnungen im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Hinsichtlich der großflächigen Einzelhandelsnutzungen sind im Kerngebiet grundsätzlich einschränkende Festsetzungen in Anwendung von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO möglich. Es wäre jedoch zweifelhaft, sie abstrakt wegen ihrer charakteristischen Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen, da sie zum Wesen des Kerngebiets gehören. Hingegen kann die Zweckbestimmung des Kerngebiets gewahrt bleiben, wenn sich der Ausschluss nur auf Teilgebiete des Kerngebiets bezieht. Ein Ausschluss sollte sich deshalb ggf. aus konkret zu befürchtenden Auswirkungen ableiten. Bspw. könnte die Erforderlichkeit des Ausschlusses aus dem konkreten Schutzbedürfnis zentraler Versorgungsbereiche heraus entstehen, die von den Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen beeinträchtigt werden. Da Kerngebiete vorwiegend auch Einzelhandelsnutzungen ermögli-

chen, sollten Kerngebiete im Regelfall nur in vorhandenen oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen, deren Lage sich aus den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten ergibt, festgesetzt werden. Sofern Kerngebiete im Einzelfall außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs festgesetzt werden sollen, ergibt sich i. d. R. die Erforderlichkeit zur Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen, um insbesondere dem landesplanerischen Integrationsgebot (Ziel 2.13 des LEP HR) sowie den Vorgaben der AV FNP i. V. m. dem StEP Zentren gerecht zu werden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls stattzufinden hat, wenn der Bebauungsplan einen der Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m² ermöglichen soll. UVP-pflichtig ist nach Anlage Nr. 18.6.1 zum UVPG der Bau eines der Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche ab 5.000 m², für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

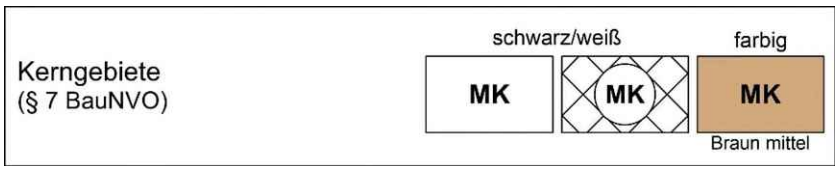


Abbildung 03-45: Planzeichen für Kerngebiete (Nr. 1.2.5 der Anlage zur PlanZV)

Folgende textliche Festsetzungen werden im Land Berlin z. B. verwendet:

„In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des 3. Vollgeschosses in den straßenabgewandten Gebäuden Wohnungen allgemein zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

„In dem mit MK 2 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des 3. Geschosses nur Wohnungen zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

„In dem mit MK 3 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind in Gebäuden 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 2000 – 4 B 4/00 – NVwZ-RR 2001, 217:

Eine ambulante Einrichtung der Drogenhilfe ist als Anlage für soziale und (oder) gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässig, auch wenn der Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO über die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in dem Gebiet (hier: mindestens 25 v. H. der Geschossfläche) trifft.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14 – juris; bestätigt durch: BVerwG, Beschluss vom 13. Januar 2016 – 4 B 21/15 – juris:

Lässt ein Bebauungsplan in zweifacher Weise Wohnnutzung und kerngebietstypische Nutzungen unmittelbar nebeneinander zu und ist die Erhaltung und Stärkung der Wohnnutzung ein wesentliches Planungsziel, so muss der Plangeber zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sowie einer städtebaulich unerwünschten Strukturveränderung erwägen sowie ggf. ermitteln und bewerten, mit welchen gewerblichen Ansiedlungsinteressen im Plangebiet zu rechnen ist.

OVG Bautzen, Urteil vom 3. März 2005 – 1 B 431/03 – LKV 2005, 411:

Festsetzungen in einem Bebauungsplan nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen) müssen die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets wahren. Dies ist nicht der Fall, wenn nicht betriebsgebundene Wohnnutzung im gesamten, im Wesentlichen sechsgeschossig zu bebauenden Kerngebiet in allen Geschossen außer den Erdgeschossen allgemein zugelassen und zugleich kerngebietstypische Nutzung ausgeschlossen wird.

03.01.02.10 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)[48]

Gewerbegebiete (GE) dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben." Als Ort der Arbeit ist das Gewerbegebiet nicht durch ein größeres Maß an Nutzungsmischung geprägt, was sich auch in einem vergleichsweise kurzen Katalog von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO ausdrückt. Gleichwohl bedeutet das „vorwiegende" Dienen für „nicht erheblich belästigende" Gewerbebetriebe, dass über die in § 8 Abs. 2 BauNVO hinaus aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen wenigstens ausnahmsweise auch andere Nutzungen zulässig sein können.

Durch die Digitalisierungsnovelle aus dem Jahr 2023 wurden „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie" als allgemein zulässige Anlagen in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ergänzt. Diese Ergänzung hatte nur klarstellende Wirkung, denn diese Anlagen galten schon nach der bisherigen Rechtsprechung in Gewerbe- und Industriegebieten als allgemein zulässig. Die allgemeinen Anforderungen an die Gebietsverträglichkeit und nach § 15 BauNVO wurden durch diese Klarstellung nicht geändert.

§ 8 Abs. 3 BauNVO nennt „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet" sein müssen (Nr. 1), „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" (Nr. 2) und „Vergnügungsstätten" (Nr. 3).

Die höhere Störempfindlichkeit der an spezifische Bedingungen geknüpften betriebsbezogenen Wohnnutzung legt es in diesem Zusammenhang nahe, diese ggf. nur in solchen Teilen des Gewerbegebiets zuzulassen, in denen die Zulässigkeit von Betrieben auf „nicht wesentlich störende"

(mischgebietstypische Gewerbebetriebe) beschränkt ist, was dem Gebietscharakter nicht entgegensteht (BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass (die spätere) Umnutzung einer planungsrechtlich zulässigen Betriebswohnung in „allgemeines Wohnen“ weder zulässig ist, noch irgendwelche Schutzansprüche hinsichtlich des hinzunehmenden Störgrades auslöst.

Grenzt das Gewerbegebiet an Wohngebiete (§§ 3, 4, 4a BauNVO) kommt eine **Gliederung nach dem Störgrad** gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. die Konzeption eines sogenannten eingeschränkten Gewerbegebiets als Puffer in Betracht (zur Lärmemissionskontingentierung vgl. BVerwG, Urteil vom 29. November 2021, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Weiterführend wird auf den Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn der Bebauungsplan diese nicht ausschließt.

Beachtet werden sollte ferner regelmäßig, dass zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auch **Einzelhandelsbetriebe** bis zur Schwelle der Großflächigkeit von 800 m^2 Verkaufsfläche gehören. Im Falle einer sogenannten betrieblichen oder städtebaulichen Atypik sind Einzelhandelsbetriebe je nach Ausprägung im Einzelfall auch oberhalb der Großflächigkeitsschwelle zulässig. Wenn dies aus städtebaulichen Gründen (z. B. Sicherung des Gewerbegebiets für Handwerks- und Produktionsbetriebe, Vermeidung von Bodenpreissteigerungen durch Einzelhandelsansiedlungen) nicht gewollt ist, sind nähere Festsetzungen zum (Teil-)Ausschluss von Einzelhandel erforderlich.



Abbildung 03-46: Planzeichen für Gewerbegebiete (Nr. 1.3.1 der Anlage zur PlanZV)

Folgende textliche Festsetzungen werden im Land Berlin z. B. verwendet:

„In dem mit GE 1 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandel, der einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 29. Juni 2021 – 4 CN 8.19 – BeckRS 2021, 28237:

In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmemissionskontingente gegliederten Gewerbegebiet muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben, die bei typisierender Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nicht nach 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.

Weitere relevante Entscheidungen zur Geräuschkontingentierung sind im Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021 enthalten.

BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987 – 4 B 71/87 – NVwZ 1987, 970:

Ein „eingeschränktes Gewerbegebiet", in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebiets.

03.01.02.11 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)[49]

Industriegebiete (GI) dienen nach § 9 Abs. 1 BauNVO „ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Je nach Lage werden auch für das Industriegebiet spezifische Zulässigkeitsvorschriften für besonders stark emittierende Betriebe in Betracht kommen, die z. B. solche Betriebe von der Zulässigkeit ausschließen oder für nur ausnahmsweise zulässig erklären, die im Anhang zur 4. BImSchV als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe und Anlagen genannt werden.

Mit der ausschließlichen Unterbringung von Gewerbebetrieben unterscheidet sich das Industriegebiet vom Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, das den Gebietscharakter mit der „vorwiegenden" Unterbringung von Gewerbebetrieben festlegt und somit nichtgewerbliche Nutzungen nicht ausschließt. Dementsprechend sind in Industriegebieten nur gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig.

Beschränkungen des Industriegebiets sind zwar wie im Gewerbegebiet grundsätzlich möglich, stoßen aber im Planungsfall an die Grenze der in § 9 Abs. 1 BauNVO formulierten Zweckbestimmung. Der Ausschluss von solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, kann dementsprechend nur soweit reichen, wie das Industriegebiet immer noch „vorwiegend" diesen vorbehalten bleibt. Eine Beschränkung solcher Festsetzungen auf Teile von Industriegebieten erscheint deshalb von vornherein naheliegend.

Der **Störgrad** der im Industriegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen reicht nochmals über den des Gewerbegebiets mit „nicht erheblich belästigend“ hinaus und kann als **„erheblich belästigend“** bezeichnet werden, auch wenn diese Formulierung im Wortlaut des § 9 Abs. 1 BauNVO nicht auftaucht.

Wie in § 8 Abs. 2 BauNVO wurden durch die Digitalisierungsnovelle aus dem Jahr 2023 auch für Industriegebiete „Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie“ als allgemein zulässige Anlagen in § 9 Abs. 2 Nr. 1 ergänzt.

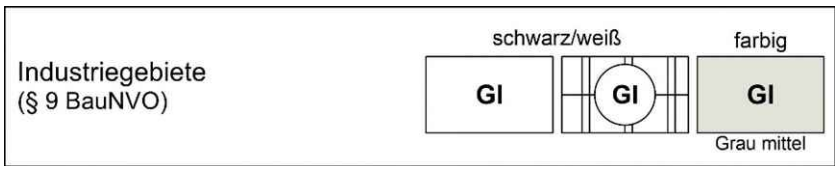


Abbildung 03-47: Planzeichen für Industriegebiete (Nr. 1.3.2 der Anlage zur PlanZV)

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 6. Mai 1993 – 4 NB 32/92 – NVwZ 1994, 292:

Die Zweckbestimmung eines Industriegebiets besteht darin, ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben zu dienen, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO), insbesondere also erheblich belästigenden Gewerbebetriebe.

Die zu einem „eingeschränkten Industriegebiet“ führende Differenzierung ist dann zulässig, wenn das Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Industriegebiets entspricht. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebiets ist dabei dann noch gewahrt, wenn die für diesen Gebietstyp vorgesehene Hauptnutzung überwiegend zulässig bleibt.

Es ist mit § 9 Abs. 1 BauGB und den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung nicht vereinbar, ein „eingeschränktes Industriegebiet“ in der Weise festzusetzen, dass in ihm nur die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehenden Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauNVO sowie deren Änderungen und Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sind, im Übrigen aber nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. v. § 8 Abs. 2 BauNVO.

03.01.03 Festsetzung von Sondergebieten nach BauNVO

Die BauNVO kennt 2 Arten von Sondergebieten, nämlich die

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und
- die sonstigen Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Die Sondergebietsfläche wird mit dem Planzeichen SO festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist durch Schriftzug mit Umrisslinie (sogenannte „konturierte Schrift“) auf der Sondergebietsfläche auszuweisen.

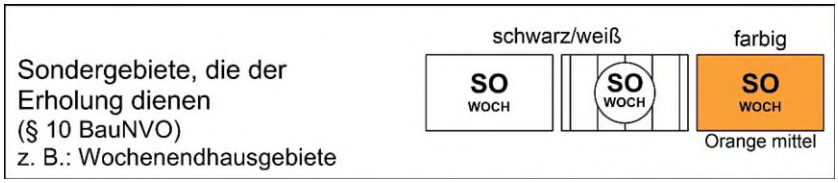


Abbildung 03-48: Planzeichen für Sondergebiete, die der Erholung dienen (Nr. 1.4.1 der Anlage zur PlanZV)



Abbildung 03-49: Planzeichen für sonstige Sondergebiete (Nr. 1.4.2 der Anlage zur PlanZV)

Nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für die Sondergebiete zum einen die Zweckbestimmung und zum anderen die Art der Nutzung festzusetzen. Die Pflicht zur Festsetzung der Zweckbestimmung hat für ein Sondergebiet dieselbe Funktion, wie sie für die Baugebiete der §§ 2 bis 9 BauNVO dem jeweils ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Die Zweckbestimmung bestimmt also den Gebietscharakter und setzt damit den Rahmen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. In der Planungspraxis hat sich bewährt, dass zusätzlich zu einer prägnanten Bezeichnung des Sondergebiets, die bereits in konturierter Schrift in der Planzeichnung aufgeführt wird, die konkretere Zweckbestimmung textlich festgesetzt wird. Möglich ist auch eine Festsetzung des vorwiegenden Nutzungszwecks, wie sie auch z. B. in Baugebieten nach § 4 oder § 7 BauNVO vorgesehen ist, wenn sie die städtebauliche Entwicklungsrichtung klar angibt und konkret beabsichtigt ist, dass eine Mitprägung durch dazu passende Nutzungen erfolgen soll. Ein Anteil ist dabei – wie in den genannten Paragraphen der BauNVO – regelmäßig nicht anzugeben. Beim Vollzug des Bebauungsplans im Genehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Die Festsetzung der einzelnen Nutzungsarten erfolgt analog den Absätzen 2 und 3 der §§ 2 bis 9 BauNVO und soll die (allgemein) zulässigen bzw. die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen abschließend aufzählen.

Die für die Baugebiete der §§ 2 bis 9 BauNVO geltenden Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO sind für Sondergebiete gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht anwendbar, weil hier die Norm selbst „passgenau“ zu den Planungszielen entwickelt werden kann.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

VGH Mannheim, Urteil vom 30. November 2000 - 5 S 3227/98 - NVwZ-RR 2001, 716:

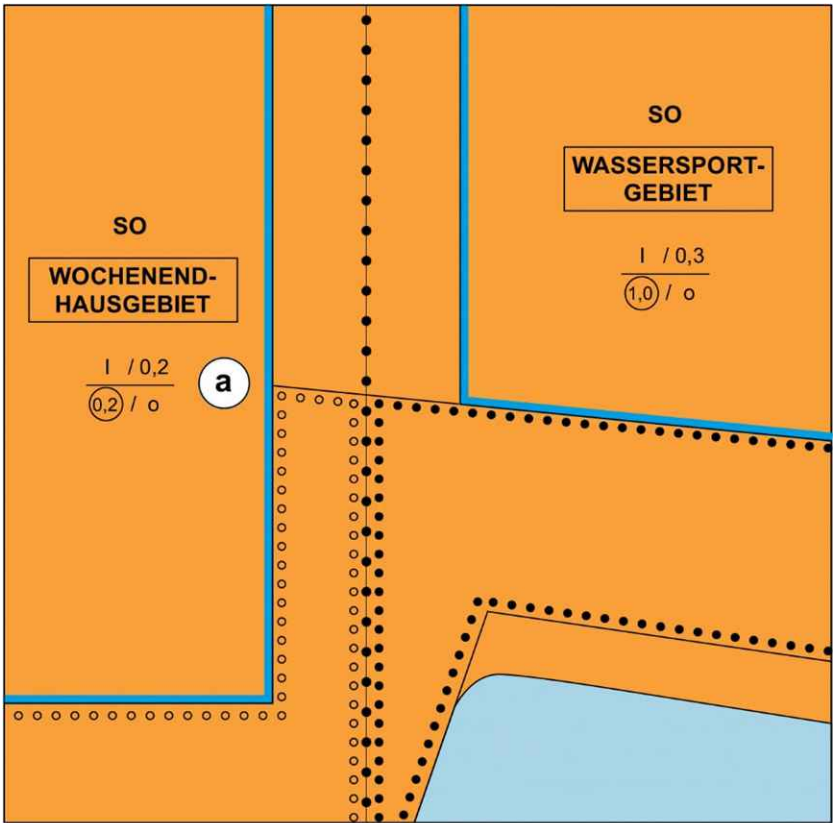
Die Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets „dient vorwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und diesen zuarbeitenden Betrieben (technolo-

gieorientiertes Gewerbe)" und der Art der zulässigen Nutzung „Forschungs- und Entwicklungslabors, technologieorientiertes Gewerbe" verstößt nicht gegen den Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Festsetzungen.

03.01.03.01 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)[50]

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Text näher zu bestimmen (siehe ➤ 03.01.03), wenn nicht eines der in § 10 Abs. 1 BauNVO benannten Gebiete festgesetzt werden soll. In letzterem Fall enthalten die Absätze 3, 4 und 5 Regelungen zur Nutzungsart. Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können auch der Eigenart des Gebiets entsprechende Versorgungs- und Sportanlagen festgesetzt werden. Zu den Versorgungsanlagen können etwa Anmeldungs- und Verwaltungsgebäude, Toiletten/Duschen, Kioske bzw. bei größeren Gebieten auch Läden, Imbisse bzw. Restaurants, Stellplatzanlagen und anderes mehr gehören, wenn diese Anlagen dem konkreten Sondergebiet dienen. Die Begründung muss hierüber Aufschluss geben.

Wird ein Wochenendhausgebiet festgesetzt, ist im Bebauungsplan stets die zulässige Grundfläche, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, festzusetzen (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche kann städtebaurechtlich insbesondere der Gefahr des dauernden Wohnens in Wochenendhäusern begegnet werden.



a) Zusätzlich ist die zulässige Grundfläche festzusetzen. Eine textliche Festsetzung könnte z. B. lauten:

„Im Wochenendhausgebiet wird als zulässige Grundfläche 60 m² pro Wochenendhaus festgesetzt."

Abbildung 03-50: Beispiele für Sondergebiete, die der Erholung dienen

Von den nach § 10 BauNVO möglichen Festsetzungen kommen im Land Berlin vor allem Campingplatz- und Wochenendhausgebiete in Betracht. Nach § 10 Abs. 5 BauNVO sind in Campingplatzgebieten Campingplätze und Zeltplätze zulässig. Camping- und Zeltplätze als Sondergebiet sind in Abgrenzung zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB jedenfalls dann als SO „Campingplatz" i. S. v. § 10 Abs. 5 BauNVO festzusetzen, wenn sie für einen Dauerbetrieb geeignet sind und mit den zugehörigen Versorgungseinrichtungen versehen werden sollen (OVG Münster, Urteil vom 20. Februar 2001, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Entscheidungsauswahl:

OVG Münster, Urteil vom 20. Februar 2001 - 10 a D 3/01.NE - LSK 2003, 330013:

Ein für den Dauerbetrieb geeigneter Campingplatz mit einer Stellfläche von ca. einem Hektar für Campingwagen und Zelte und den zugehörigen Versorgungseinrichtungen ist auf Grund der baulichen Verdichtung nur in einem Baugebiet zulässig. Er darf deshalb nicht als Grünfläche „Zeltplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB festgesetzt werden, sondern bedarf der Festsetzung eines Sondergebiets „Campingplatzgebiet“ nach § 10 Abs. 5 BauNVO.

03.01.03.02 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)[51]

Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO kommt nur in Betracht, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht nach dem BVerwG dann, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt (BVerwG, Urteil vom 29. September 1978, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO enthält eine beispielhafte Aufzählung von Sondergebieten. Von diesen dürfte in näherer Zukunft das Sondergebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen, immer mehr in den Fokus rücken. Darüber hinaus kommen im Land Berlin bspw. in Betracht:

- Nahversorgungszentrum,
- Wohnen und Einzelhandel,
- Bundestag, Bundesregierung, Bundeskanzleramt und Diplomatenviertel,
- Zentraler Veranstaltungsplatz,
- Wassersport,
- Multifunktionales Zentrum.

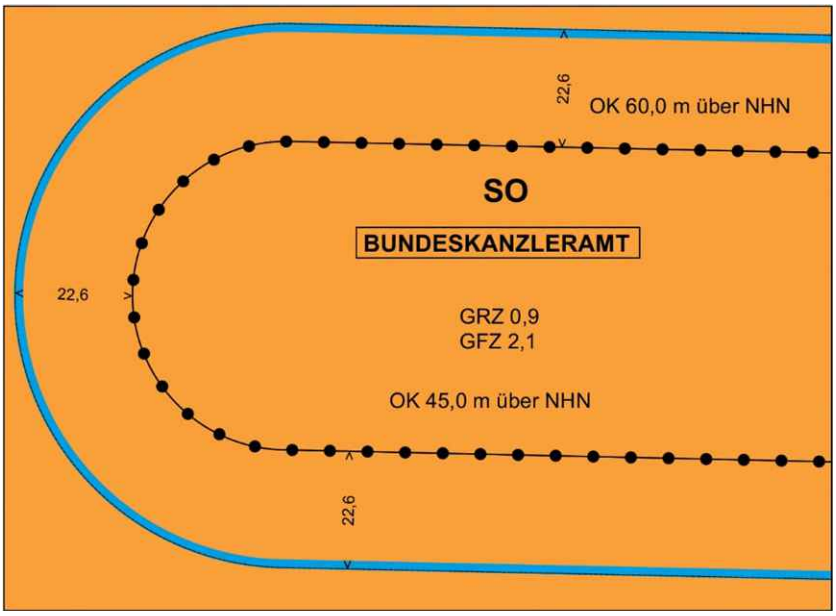


Abbildung 03-51: Beispiel für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets in Anlehnung an den Bebauungsplan 1-106 (GVBl. 2022 S. 498)

Nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für die Sondergebiete zum einen die Zweckbestimmung und zum anderen die Art der Nutzung festzusetzen (vgl. ➤ 03.01.03). In Anlehnung an den Bebauungsplan 1-106 kann eine textliche Festsetzung bspw. wie folgt lauten:

„Das Sondergebiet „Bundeskanzleramt“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen des Bundeskanzleramts. Zulässig sind:

- Büro- und Veranstaltungsräume
- Logistikgebäude
- weitere, dem Bundeskanzleramt dienende Anlagen und Einrichtungen.

Dienstwohnungen, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam. Sie ist weder eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung noch eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (BVerwG, Urteil vom 25. Januar 2022, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 25. Januar 2022 - 4 CN 5.20 - NVwZ 2022, 1057:

Die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben im Sondergebiet ist unwirksam, weil es an einer Rechtsgrundlage fehlt.

BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6/17 – NVwZ 2018, 828:

Ein Gebiet, in dem das Wohnen als Nutzung zwar überwiegt, dem Aufenthalt in Ferienwohnungen aber ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll, unterscheidet sich im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem allgemeinen Wohngebiet.

BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 C 5/16 – NVwZ 2018, 824:

Das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen können jedenfalls dann grundsätzlich in einem sonstigen Sondergebiet kombiniert werden, wenn die Nutzungen in einem Gebäude stattfinden. § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO steht dem nicht entgegen. Kombiniert die Gemeinde das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen, muss sie städtebaulichen Störpotenzialen im Rahmen der Abwägung Rechnung tragen.

BVerwG, Urteil vom 28. Mai 2009 – 4 CN 2.08 – ZfBR 2009, 682-684:

Ein Sondergebiet für infrastrukturelle Vorhaben und Maßnahmen unterscheidet sich im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem Kerngebiet, wenn es sich bei einer wertenden Betrachtung von dessen allgemeiner Zweckbestimmung, zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zu erfüllen, deutlich abhebt. Welche Anforderungen an die Zentralität der in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Betriebe und Einrichtungen zu stellen sind, hängt von der Struktur und der Größe der jeweiligen Gemeinde ab.

Die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt.

BVerwG, Urteil vom 29. September 1978 – 4 C 30/76 – VerwRspr 1979, 457:

Für die Zulässigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets (§ 11 Abs. 1 BauNVO) reicht aus, dass ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

03.01.03.02.01 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe[52]

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind

- Einkaufszentren,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorgenannten großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

wegen ihrer städtebaulichen Auswirkungen außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Betriebe gilt die (widerlegliche) Vermutungsregel, dass Auswirkungen anzunehmen sind, wenn sie eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreiten.

Einkaufszentren sind i. d. R. einheitlich geplante, finanzierte, gebaute und verwaltete Gebäudekomplexe mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Fehlt es an einer solchen einheitlichen Planung des Vorhabens kann gleichwohl ein Einkaufszentrum gegeben sein, wenn es neben der engen räumlichen Konzentration durch gemeinsame Organisation und Kooperation miteinander verbunden nach außen in Erscheinung tritt und das gemeinsame Konzept von der Kundschaft wahrgenommen wird. Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Wird ein Einkaufszentrum stufenweise verwirklicht, sind die späteren Bauabschnitte dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Diese und nähere Bestimmungen zum Begriff des Einkaufszentrums können dem Anhang III zu den AV Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin entnommen werden.

Einzelhandelsbetriebe vertreiben Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucherinnen und Endverbraucher. Zu ihnen gehören alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen, vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus. Es kommt dabei weder auf die Bezeichnung, das Sortiment, noch auf die Organisationsform an, zumal eine eindeutige Unterscheidung nicht immer möglich ist.

Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Die Verkaufsfläche umfasst insbesondere alle zum Zwecke des Verkaufs der Kundschaft zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Anhang III zur AV Zentren und Einzelhandel und dem Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu entnehmen.

Sonstige großflächige Handelsbetriebe werden als eigenständiger Begriff definiert, weil die Entwicklung im Handel eine strenge Abgrenzung von Groß- und Einzelhandel häufig erschwert, die städtebaulichen Auswirkungen jedoch vergleichbar sind. Erfasst werden somit entsprechend große Handelsbetriebe, die zwar als Großhandel firmieren, aber auch an Endverbraucherinnen und Endverbraucher für den privaten Bedarf verkaufen.

Bei der Planung von Baugebieten, in denen die vorbenannten Betriebe zulässig sind, ist der StEP Zentren als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Dieser definiert als Einzelhandelskonzept die wesentlichen Ziele, Leitlinien und Grundsätze

der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung. Ziele des StEP Zentren sind, die gewachsenen Zentren des Landes Berlin zu sichern und zu stärken, eine flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern und großflächige Einzelhandelseinrichtungen stadt- und zentrenverträglich zu integrieren.

Um diese Ziele zu erreichen, dürfen von Einzelhandelsvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen sowohl auf die Entwicklung umliegender Zentren als auch zu Lasten der verbrauchernahen Versorgung ausgehen. Im Zusammenspiel mit dem FNP legt der StEP Zentren das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne fest und enthält stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben.

Zur Förderung der Umsetzung und weiteren Ausgestaltung der Inhalte des StEP Zentren enthält die AV Zentren und Einzelhandel inhaltliche und verfahrensbezogene Vorgaben zur Planung von großflächigen Einzelhandelsstandorten, zur Beurteilung einzelner großflächiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umnutzungsvorhaben sowie zur Erarbeitung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte. Dabei sind die AV nicht nur auf die Planung großflächige Vorhaben anzuwenden, sondern auch auf Planungen, die kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zum Gegenstand haben, wenn von ihnen aufgrund von Agglomerations- und Kumulationseffekten Auswirkungen wie von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ausgehen können (vgl. Ziffer 1.4 AV Zentren und Einzelhandel). In Anhang I der AV ist zudem die Berliner Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente enthalten, die regelmäßig überprüft und fortgeschrieben wird. Bei sortimentsgenauen Festsetzungen sollten die Begrifflichkeiten der Sortimentsliste übernommen werden (inklusive der Nummern der Klassifikation der Wirtschaftszweige).

Den bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepten kommt u. a. die Aufgabe zu, Handlungsempfehlungen für die angemessene Nahversorgung zu formulieren und die zentralen Versorgungsbereiche Berlins räumlich zu definieren (zeichnerisch auszuweisen). Für die Umsetzung bezirklicher Zentren- und Einzelhandelskonzepte sowie der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren sind i. d. R. die bewährten Steuerungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden.

Ein Planerfordernis kann sich aus dem Ziel ergeben, ein Zentrum durch die gewünschte Konzentration von Einzelhandelsnutzungen (und ggf. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen) zu stärken. Weitere Ziele können etwa sein, den Anforderungen der Raumordnung zu genügen, eine interkommunale Abstimmung oder ein städtebauliches Einzelhandelskonzept umzusetzen, oder die Grundversorgung in einem zusammenhängenden Einkaufszentrum zu konzentrieren.

Festsetzungen zu Verkaufsflächen sind keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, weil sie sich keiner der dafür nach § 16 Abs. 2 BauNVO zulässigen Größen bedienen. Regelungen zur

Verkaufsfläche sind zulässig, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die **Art der baulichen Nutzung** im Sondergebiet geregelt werden soll. Sie müssen vorhaben- oder grundstücksweise zuzuordnen sein. Eine gebietsbezogene, vorhabenunabhängige Festsetzung der Verkaufsfläche ist unzulässig (Stichwort: Windhundrennen). Die Festsetzung der Verkaufsfläche kann als Verhältniszahl in der Form erfolgen, dass die maximale Verkaufsfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgelegt wird. Zudem können Regelungen zu Höchst- und Mindestverkaufsflächen sowie Regelungen zu Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente getroffen werden. Eine Zuordnung ist auch dann möglich, wenn das Sondergebiet im Wesentlichen aus nur einem Grundstück besteht, auf dem Vorhaben der bestimmten Art errichtet werden können und sollen (es ist nur ein vorhabengeeignetes Grundstück vorhanden). In diesem Fall ist es möglich, eine maximale Verkaufsfläche als absoluten Wert für das einzelne Grundstück festzusetzen. Es ist nicht ausreichend, wenn es mehrere für die Nutzungsart geeignete Grundstücke gibt, auch wenn diese alle im Zeitpunkt der Beschlussfassung im Eigentum einer Vorhabenträgerin oder eines Vorhabenträgers stehen oder eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag getroffen wird. Nicht zulässig ist die geschossweise Festsetzung der Verkaufsfläche.

03.01.03.02.02 Raumordnerische und landesplanerische oder städtebauliche Auswirkungen

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhafte – nicht abschließende – Auswirkungen von Einzelhandels- und mit ihnen vergleichbaren Handelsbetrieben, aus denen ihre Zulässigkeit ausschließlich in Kern- bzw. für sie festgesetzten Sondergebieten resultiert:

- schädliche Umwelteinwirkungen,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- Auswirkungen auf den Verkehr,
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung,
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und
- Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 BImSchG können insbesondere durch den Zu- und Abgangsverkehr der Kundschaft und/oder Liefernden entstehen – auch wenn die der Erschließung des Vorhabens dienenden Verkehrseinrichtungen in der Lage sind, die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsvorgänge ordnungsgemäß abzuwickeln.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder den Verkehr können bspw. vorliegen, wenn das vorhandene Verkehrsnetz nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist, weil z. B. Einrichtungen des ÖPNV fehlen bzw. die vorhandenen Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet werden.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich betreffen vor allem das Ziel, die Voraussetzungen für eine ausgewogene und leistungsfähige Nahversorgung zu gewährleisten. Wohnungsnahe Grundversorgungseinrichtungen sollten gut zu Fuß erreichbar sein. Dieses Ziel begründet sich zum einen aus der anzustrebenden Vermeidung von Pkw-Fahrten i. S. d. Verkehrs- und Umweltentwicklungsziele des Landes Berlin. Zum anderen sind die besonderen Bedürfnisse von Menschen zu berücksichtigen, die nicht auf einen Pkw zurückgreifen können und die ihre Versorgung dennoch selbstständig organisieren möchten. Die angemessene Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten trägt daher auch zur selbstständigen Teilhabe am öffentlichen Leben bei. Vor diesem Hintergrund und angesichts der zu erwartenden demografischen Entwicklung des Landes Berlin ist zu empfehlen, auf die im „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04) enthaltenen Gehzeit- und Entfernungswerte (vgl. Nummer 2.3.2.4, Seite 10) abzustellen und dort die jeweils unteren Werte anzustreben. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann durch die Umsatzbindung an einem Standort und die daraus resultierenden Geschäftsaufgaben an anderen Standorten (z. B. in Wohngebieten) vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen gefährdet sein.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können sowohl das Land Berlin als Standortgemeinde als auch andere Gemeinden betreffen und sich insbesondere durch Beeinträchtigungen der Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs zeigen. Diese Bereiche sollen die Versorgung des Gemeinde-/Stadtgebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherstellen.

Welche und inwieweit solche Auswirkungen zu erwarten sind, ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist regelmäßig eine Verträglichkeitsanalyse erforderlich, die in die Abwägung einzustellen ist. Die Abwägung muss entsprechenden Aufschluss geben und ihren Niederschlag in der Begründung finden. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass nach Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls stattzufinden hat, wenn der Bebauungsplan einen der Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche ab 1.200 m^2 ermöglichen soll. UVP-pflichtig ist nach Anlage Nr. 18.6.1 zum UVPG der Bau eines der Betriebe i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche ab 5.000 m^2, für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Soweit die städtebaulichen Zielsetzungen, zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten oder zu schaffen, durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandels- und sonstiger Handelsbetriebe beeinträchtigt werden, liegen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO vor. Die Regelung verfolgt nicht das Ziel und darf nicht eingesetzt werden, um in den Wettbewerb im Einzelhandel

einzugreifen oder einzelnen Betrieben oder Standorten Konkurrenzschutz zu gewähren. Die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben können – wie bereits aus der Vorschrift hervorgeht – weitreichend sein.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 25. Januar 2022 – 4 CN 5.20 – NVwZ 2022, 1057:

Die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben im Sondergebiet ist unwirksam, weil es an einer Rechtsgrundlage fehlt.

Die Unwirksamkeit der Beschränkung der Vorhabenzahl führt zur Unwirksamkeit der Bestimmungen zur Mindest- und Höchstverkaufsfläche.

Die Unwirksamkeit der Festsetzung zu den Verkaufsflächen führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt.

BVerwG, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8/18 – juris:

Eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.

§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke in einem Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.

BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 2011 – 4 BN 43.10 – ZfBR 2011, 374:

Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage grundsätzlich unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 – BVerwGE 131, 86 und vom 24.03.2010 – 4 CN 3.09 – Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 178 Rn. 23; Beschluss vom 11.11.2009 – 4 BN 63.09 – BRS 74 Nr. 77).

Eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung kann (als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung) jedoch ausnahmsweise auf § 11 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO gestützt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch.

Die Umschreibung eines Einzelhandelsvorhabens anhand eines bestimmten Sortiments ist grundsätzlich unbedenklich, wenn die getroffene Unterscheidung von städtebaulichen Zielsetzungen getragen ist.

BVerwG, Urteil vom 26. März 2009 – 4 C 21/07 – NVwZ 2009, 1228:

Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigen kann. Der Gemeinde ist es gestattet, „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in den Zentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Zentren zuzuführen, um deren Attraktivität zu steigern oder zu erhalten.

Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.

BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 – 4 C 10/04 – NVwZ 2006, 452:

Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i. S. von § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen.

Da der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann, kommt dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 III BauNVO erhöhte Bedeutung zu.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Januar 2023 – OVG 10 A 9.19 – juris:

Der Bezug zur Art der baulichen Nutzung bei einer grundstücksbezogenen Festsetzung der Verkaufsfläche ist vorhanden, wenn sowohl die Festsetzung für das relevante Gebiet als auch die Begründung des Bebauungsplans hierzu von dem Bestreben der Gemeinde geprägt sind, eine bestimmte Art, hier ein „Fachmarktzentrum" bzw. eine Fachmarktagglomeration vorwiegend mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, zu regeln.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Oktober 2013 – OVG 2 A 2.12 – juris; bestätigt durch: BVerwG, Beschluss vom 16. September 2014 – 4 BN 11/14 – juris:

Ein Ausschluss großflächiger Betriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Waren außerhalb einer Altstadt ist grundsätzlich geeignet, ein städtebaulich integriertes Versorgungszentrum zu sichern und zu stärken.

03.01.04 Feinsteuerung der Baugebiete

03.01.04.01 Grundlegende Anforderungen an die Feinsteuerung der Baugebiete[53]

Die räumlichen Differenzierungs- und Gliederungsmöglichkeiten (kurz: Feinsteuerung) sind weitgehend in § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO zusammengefasst. Die jeweilige Regelung ist grundsätzlich durch textliche Festsetzung auf dem Plan selbst vorzunehmen.

In der Begründung zum Bebauungsplan muss deutlich werden,

- welche spezielle Konfliktlage vorliegt,
- warum die gewählte Form der Differenzierung erforderlich ist und
- welcher Umfang an Konfliktbewältigung mit dieser Regelung tatsächlich gewährleistet wird.

Nach **§ 1 Abs. 8 BauNVO** ist auch eine **Beschränkung der jeweiligen Regelung auf Teile des Baugebiets** möglich. Für die zeichnerische Festsetzung der Unterteilung kommt vor allem die „Knotenlinie“ in Betracht oder eine Buchstabenkette zur Abgrenzung oder Umschreibung des von der Gliederung betroffenen Bereichs.

Durch die Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO ist eine räumlich sehr differenzierte Planung in den Baugebieten möglich. Hierin liegt die „Flexibilität“ des städtebaulichen Instruments der BauNVO, das je nach städtebaulichem Erfordernis ein gezieltes Hinwirken auf eine bestimmte Konfliktbewältigung durch verschiedene Regelungsdetails erlaubt.

Für Differenzierungsmöglichkeiten gilt stets die Einschränkung, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss (vgl. jeweils Absatz 1 der Baugebietskategorien der BauNVO) und dass von ihnen nur Gebrauch gemacht werden kann und darf, wenn es für die Regelung ein städtebauliches Erfordernis gibt. Die genauen städtebaulichen Gründe müssen in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt werden.

Es ist unzulässig, z. B. aus Wettbewerbsgründen einzelne Nutzungsarten in bestimmten Bereichen auszuschließen. Die Verwirklichung städtebaulicher Zielsetzungen hat aber nicht selten wettbewerbliche Auswirkungen, die durchaus zu bedenken sind. Solange der Bebauungsplan nachweislich städtebauliche Belange verfolgt, sind wettbewerbliche (Neben-)Folgen für seine Rechtswirksamkeit nicht von Belang.

§ 1 Abs. 4 bis 8 BauNVO beziehen sich auf die einzelnen, in einer Nummer der Baugebietsvorschriften genannten Nutzungen. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht eine weitere Differenzierung. Danach können auch Unterarten von Nutzungen (z. B. Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten) besonders geregelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, d. h.,

wenn spezielle städtebauliche Gründe, die auf die besonderen Umstände des Einzelfalls zurückgehen, für eine noch feinere Ausdifferenzierung vorhanden sind. Bei den Unterarten muss es sich um Typen (Gattungen) handeln. Dies ist mit „bestimmte Arten“ gemeint. Die Unterarten sind in der textlichen Festsetzung konkret zu benennen. Sie können als zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig bestimmt werden.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass jedes der in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete einer auf den Gebietstypus zugeschnittenen und insofern allgemeinen Zweckbestimmung dient. Das ergibt sich aus dem systematischen Aufbau der einzelnen Vorschriften, welche den jeweiligen Baugebietstypus festlegen. Auch die Absätze 4 bis 9 von § 1 BauNVO setzen dies voraus. In § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO werden die jeweiligen differenzierenden Festsetzungen unter den ausdrücklichen Vorbehalt gestellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleiben muss. Diese allgemeine Zweckbestimmung darf durch die planerischen Festsetzungen nicht verloren gehen (BVerwG, Urteil vom 22. Dezember 1989, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

03.01.04.02 Horizontale Gliederung von Baugebieten[54]

In den Baugebieten (außer in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und Sondergebieten) können nach **§ 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO** Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

- nach der Art der zulässigen Nutzung,
- nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern.

Die BauNVO verwendet den Begriff „gliedern“ nur für die rein räumliche Unterteilung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 4 BauNVO, doch werden im Sprachgebrauch auch die weiteren Differenzierungsmöglichkeiten (§ 1 Abs. 5 ff. BauNVO), wie z. B. der Ausschluss einer oder mehrerer Arten von Nutzungen, als „Gliederung“ bezeichnet. Nach **§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO** besteht **bei Gewerbe- und Industriegebieten** die Möglichkeit, die zulässigen Arten der Nutzung bzw. der Betriebe und Anlagen mit besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auch auf verschiedene, räumlich voneinander getrennte Baugebiete[55] und somit ggf. über das gesamte Bezirksgebiet zu verteilen.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 22. Dezember 1989 - 4 NB 32/89 - NVwZ-RR 1990, 171:

Auch bei Festsetzungen in einem Bebauungsplan, die ein Baugebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gliedern, muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben.

03.01.04.03 Feinsteuerung von allgemein zulässigen Nutzungen[56]

In allen Baugebieten (mit Ausnahme der Sondergebiete) kann nach **§ 1 Abs. 5 BauNVO** festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die an sich allgemein zulässig sind (Absätze 2 der Baugebietsnormen), nur ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Für die Sondergebiete gilt dies nicht, weil hier nicht auf den bestehenden Zulässigkeitskatalog eines definierten Baugebiets (§§ 2 bis 9 BauNVO) zurückgegriffen wird, sondern die Definition selbst und passgenau vorgenommen wird.

Ein Ausschluss dürfte immer nur für wenige Nutzungsarten in Betracht kommen. Bei der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleibt die Entscheidung der Einzelfallprüfung vorbehalten. Das BVerwG hat in einer Entscheidung zur Wahrung der Zweckbestimmung in einem allgemeinen Wohngebiet festgestellt, dass auch der vollständige Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht stets gegen § 1 Abs. 5 BauNVO verstößt (BVerwG, Urteil vom 21. Januar 2021, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

In jedem Fall ist zu prüfen, ob statt umfangreicher bzw. differenzierter Ausschlüsse von Nutzungsarten oder Anlagen nicht auch eine andere Gebietsfestsetzung in Betracht kommt, um das gewünschte nutzungsstrukturelle Gliederungskonzept planungsrechtlich „besser“ umsetzen zu können.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 20. Januar 2021 - BVerwG 4 CN 7.19 - BeckRS 2021, 5329:

Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten verstößt nicht stets gegen § 1 Abs. 5 BauNVO.

Auch bei einem gänzlichen Ausschluss der unter einer Nummer aufgeführten Nutzungen kann die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebiets gewahrt bleiben. Die Zusammenfassung einzelner Nutzungen in einer Nummer hat, wenn sie auch unter dem Gesichtspunkt der Ähnlichkeit zustande gekommen sein mag, nur redaktionelle Bedeutung (mit Verweis auf BVerwG, Beschluss vom 22. Mai 1987 - 4 N 4.86 - BVerwGE 77, 308 [316]).

BVerwG, Urteil vom 7. September 2017 - BVerwG 4 C 8.16 - ZfBR 2018, 59:

Bei einem vollständigen Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in einem Bebauungsplan bleibt die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets nicht gewahrt. Dies gilt auch dann, wenn im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 31. Oktober 2016 – OVG 10 S 27.15 – juris:

Ein Baugebiet ganz ohne andere Hauptnutzungen als Wohngebäuden verliert den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets. Daraus folgt, dass ein Baugebiet, in dem nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „nur Wohngebäude zulässig“ sein sollen, nicht als allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden kann.

03.01.04.04 Feinsteuerung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen[57]

Die in der BauNVO für die einzelnen Baugebiete (mit Ausnahme der Sondergebiete) vorgesehenen Ausnahmen (Absätze 3 der Baugebietsnormen) können im Bebauungsplan ganz oder teilweise ausgeschlossen werden (**§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**).

In jedem Fall ist zu prüfen, ob statt umfangreicher bzw. differenzierter Ausschlüsse von Nutzungsarten oder Anlagen nicht auch eine andere Gebietsfestsetzung in Betracht kommt, um das gewünschte Ziel zu erreichen. Zu beachten ist (auch), dass beim Ausschluss von Ausnahmen solcher Anlagen oder Nutzungen eine Befreiung für gewöhnlich nicht in Betracht kommen wird, denn die Umstände, die den Ausschluss begründen, werden einer Befreiung entgegenstehen.

Die in der BauNVO für die einzelnen Baugebiete (mit Ausnahme der Sondergebiete) vorgesehenen Ausnahmen (vgl. jeweils Absatz 3 der Baugebietskategorien der BauNVO) können im Bebauungsplan auch für allgemein zulässig erklärt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt **(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)**.

Im reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO wäre bspw. die Umwandlung der Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in allgemein zulässige Arten der Nutzung i. d. R. unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets dürfte darüber hinaus i. d. R. bereits bei Umwandlung der einen der beiden Nummern nicht mehr gewahrt sein.

03.01.04.05 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeiten[58]

In den Baugebieten (außer Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und Sondergebieten) können nach **§ 1 Abs. 7 BauNVO** differenzierte Nutzungsregelungen für bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese Differenzierungsmöglichkeit wird auch als „vertikale“ Gliederung bezeichnet. Danach ist es möglich, für einzelne oder mehrere Nutzungen des jeweiligen Baugebiets, Festsetzungen über die Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit in den Geschossen usw. zu treffen.

Grundsätzlich nicht möglich ist es, verschiedene Baugebiete der BauNVO übereinander zu schichten. Die getroffenen Festsetzungen müssen sich auf bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen beziehen und insofern örtlich bestimmt sein. § 1 Abs. 7 BauNVO

lässt insoweit nicht die Festsetzung von prozentualen Anteilen von Gebäuden für eine bestimmte Nutzung zu.

Nach den Nrn. 1 bis 3 der Vorschrift werden folgende Festsetzungsmöglichkeiten unterschieden:

1. Beschränkung auf nur einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen,
2. Ausschluss einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen oder deren Umwandlung in Ausnahmen,
3. Ausschluss aller oder einzelner Ausnahmen oder deren Umwandlung in allgemein zulässige Nutzungen.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 4. Juni 1991 – 4 NB 35/89 – NVwZ 1992, 373:

Festsetzungen für Baugebiete gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO bedürfen einer städtebaulichen Begründung, die speziell auf eine nach Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen geordnete Verteilung bestimmter Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken ausgerichtet ist und die damit verbundene qualifizierte Einschränkung der Eigentümerbefugnisse zu rechtfertigen vermag.

Das Planungsziel der Erhaltung einer gewachsenen Mischstruktur und der Verhinderung des Verödens eines Stadtbereichs ist grundsätzlich geeignet, als besonderer städtebaulicher Grund i. S. d. § 1 Abs. 7 BauNVO die Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung oberhalb eines bestimmten Geschosses zu tragen. Dagegen rechtfertigt das Ziel der „Bereitstellung von stadtnahem Wohnraum“ für sich allein eine geschossweise Festsetzung von Wohnnutzung in einem Mischgebiet nach § 1 Abs. 7 BauNVO nicht.

03.01.04.06 Beschränkung der Feinsteuerung auf Teile von Baugebieten[59]

Nach **§ 1 Abs. 8 BauNVO** dürfen sich die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 auch auf Teile des Baugebiets beschränken. Hierdurch wird die Flexibilität der Gliederungsmöglichkeiten der Baugebiete weiter erhöht. In einem allgemeinen Wohngebiet kann mit Hilfe von § 1 Abs. 8 BauNVO z. B. die Zulässigkeit von Tankstellen auf den entlang der Hauptverkehrsstraße gelegenen Gebietsteil beschränkt werden oder in dem einem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Teil eines Gewerbegebiets nur solche Betriebe zugelassen werden, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“ (sogenannte mischgebietstypische Gewerbebetriebe). Auch für diese Möglichkeit der Feinsteuerung gilt, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets stets gewahrt bleiben muss.

03.01.04.07 Feinsteuerung von bestimmten Nutzungsarten[60]

Nach **§ 1 Abs. 9 BauNVO** kann, wenn **besondere** städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, im Bebauungsplan bei Anwendung des § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Möglich ist also eine im Vergleich zu den Absätzen 5 bis 8 noch detailliertere **Steuerung von sogenannten „Nutzungsunterarten“**, was auch in der Formulierung von „Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen“ des § 1 Abs. 9 BauNVO im Vergleich zu „Arten von Nutzungen“ des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Ausdruck kommt.

Ob es sich im konkreten Fall um eine Nutzungsart oder eine Nutzungsunterart handelt, hängt insbesondere von der städtebaurechtlichen **Begriffsbildung der BauNVO** ab. Eine in § 8 Abs. 3 BauNVO namentlich genannte Vergnügungsstätte oder ein in § 4 Abs. 3 BauNVO namentlich genannter Gartenbaubetrieb ist in diesen Gebieten keine Nutzungsunterart des Gewerbebetriebs. Nutzungsunterarten der Vergnügungsstätte i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO wären bspw. Wettbüros oder Diskotheken, für die es im genannten Gewerbegebiet durchaus städtebauliche Ausschlussgründe geben könnte.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16/07 - BVerwGE 133, 98-118:

Das „Besondere" an den städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO besteht nicht notwendig darin, dass die Gründe von größerem oder im Verhältnis zu Absatz 5 zusätzlichem Gewicht sein müssen. Vielmehr ist mit „besonderen" städtebaulichen Gründen in § 1 Abs. 9 BauNVO gemeint, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.

BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 - 4 C 77/84 - NVwZ 1987, 1074:

§ 1 Abs. 9 BauNVO gestattet, über § 1 Abs. 5 hinausgehend, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen. Festsetzungen, die auf die Größe von Anlagen abstellen (hier: Verkaufsfläche von Handelsbetrieben), sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagetypen) - gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde - zutreffend gekennzeichnet werden.

Mit der erforderlichen Rechtfertigung durch „besondere städtebauliche Gründe” macht § 1 Abs. 9 BauNVO Festsetzungen nicht von erschwerten Voraussetzungen abhängig. Vielmehr ist es hiernach erforderlich, aber auch ausreichend, dass es spezielle städtebauliche Gründe gerade für

die gegenüber § 1 Abs. 5 BauNVO noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen gibt.

03.01.04.08 Bestandsorientierte Festsetzungen bei Überplanung bebauter Gebiete[61]

Nach **§ 1 Abs. 10 BauNVO** kann im Bebauungsplan für den Fall, dass bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig wären, festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen trotzdem allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Erweiterungen sind dabei Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand baulich ergänzen. **Änderungen** beziehen sich auf bauliche Veränderungen der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage (z. B. auch ein Rückbau). **Nutzungsänderungen** umfassen die Änderung der Zweckbestimmung ohne bauliche Änderungen und **Erneuerungen**, die Beseitigung und Neuerrichtung der vorhandenen Anlage an gleicher Stelle. Diese Maßnahmen können auch miteinander verbunden werden.

Der Zweck der Vorschrift erschließt sich daraus, dass mit der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO die Baugebietsvorschriften mit ihren Regelungen über die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen zur Anwendung kommen, mit denen bestimmte vorhandene Anlagen, z. B. größere Gaststätten oder Gewerbebetriebe in Wohngebieten, nicht im Einklang stehen könnten. Wenn solche Anlagen mit der in Aussicht genommenen städtebaulichen Planung vereinbar sind und erhalten werden sollen, kommt eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO in Betracht.

Würde diese Festsetzung nicht getroffen, wäre die Folge, dass solche vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen lediglich noch eigentumsrechtlichen Bestandsschutz haben („passiver Bestandsschutz“ – die Anlagen sind grundsätzlich vor Beseitigung geschützt), ihnen aber jede Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen genommen würde, weil die Anlage in dem festgesetzten Baugebiet unzulässig wäre. Der Verordnungsgeber hat daher eine Regelung zur Verfügung gestellt, nach der mit der Festsetzung eines Baugebiets auch **Festsetzungen zugunsten solcher Nutzungen** verbunden werden können, **die nach der Baugebietsvorschrift nicht vorgesehen sind**. Die Anlage erhält auf diese Weise einen „erweiterten Bestandsschutz“.

Die Regelung ermöglicht es damit, an die jeweilige städtebauliche Situation angepasster planen zu können, was z. B. in den kleinräumlich stark durchmischten Gründerzeitquartieren städtebaulich des Öfteren erforderlich sein kann.

Alle Regelungen des § 1 Abs. 10 BauNVO sind mit der vorhandenen Anlage verknüpft. Ist die bauliche Anlage zwar bereits baurechtlich genehmigt, aber noch nicht ausgeführt, fehlt es an dem „Vorhandensein“. Wird diese beseitigt, entfällt die planungsrechtlich allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen. Ferner können vorhandene Anlagen nur dann Regelungsgegenstand von § 1 Abs. 10 BauNVO sein, wenn sie baurechtlich genehmigt wurden oder ohne Baugenehmigung errichtet wurden, aber aufgrund der seinerzeitigen Rechtslage genehmigungsfähig waren.

Die vorhandene bauliche Anlage muss bei Überplanung durch ein Baugebiet unzulässig werden. Diese Unzulässigkeit kann sich daraus ergeben, dass die betreffende Anlage im festgesetzten Baugebiet „gebietsfremd“ ist, d. h., dass die betreffende Nutzungsart mit der nunmehr erfolgenden Festsetzung einer Gebietsart oder durch eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO im Baugebiet (künftig) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig wäre.

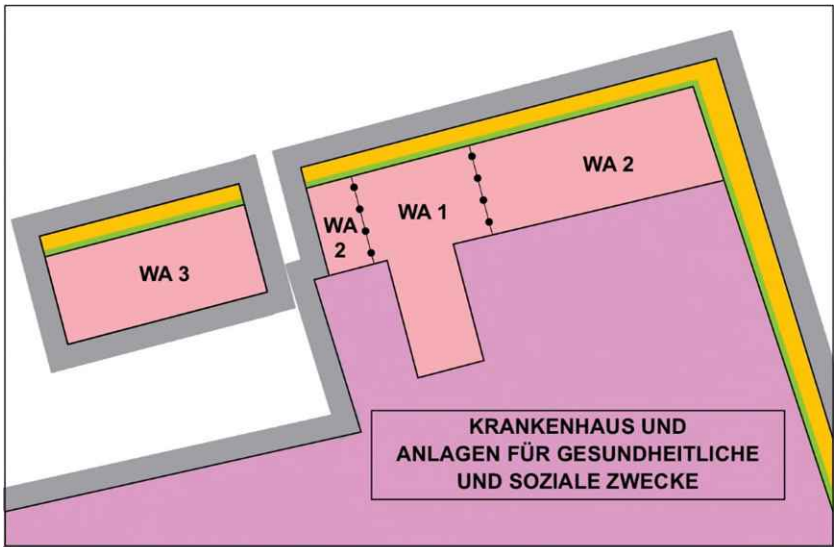


Abbildung 03-52: Beispiel für eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO i. V. m. nachfolgender textlicher Festsetzung (in Anlehnung an Bebauungsplan I-B5ca vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 518))

In Anlehnung an den Bebauungsplan I-B5ca kann folgende textliche Festsetzung verwendet werden, um bspw. Schank- und Speisewirtschaften zu sichern, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen:

„Im Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musik- und Tanzveranstaltungen nur ausnahmsweise und unter der Voraussetzung zulässig, dass von ihnen keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören.“

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

Nach Satz 3 des § 1 Abs. 10 BauNVO muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets „in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.“ Aufgrund des Sonderregelungscharakters ermöglicht es § 1 Abs. 10 BauNVO daher nur für solche baulichen Anlagen eine Regelung zu treffen, die

im Verhältnis zur Größe des Baugebiets kleinere „Einsprengsel“ von geringerem Flächenumfang darstellen. Die Bereiche mit Sonderregelungen dürfen nur einen untergeordneten Anteil am gesamten Baugebiet einnehmen. Größere Anlagen mit erheblichem Umfang erfordern regelmäßig die Festsetzung eines eigenen Baugebiets. In ➤ Abbildung 03-52 – der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zugunsten von „Clärchens Ballhaus“ – ist dies (noch) der Fall.

Nach § 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO können im Bebauungsplan nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Erweiterungen, Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen getroffen werden. Auch Kombinationsfestsetzungen, z. B. die Erweiterung mit einer Nutzungsänderung, können im Bebauungsplan näher bestimmt werden. Aufgrund der „Kann-Regelung“ steht es zwar grundsätzlich im Ermessen der plangebenden Stelle derartige Bestimmungen zu treffen. Es wird jedoch empfohlen, von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, um dem Bestimmtheitsgebot planungsrechtlicher Festsetzungen Rechnung zu tragen. Bei einer bloßen Wiedergabe des Wortlautes von § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO bestünde die Gefahr der Unbestimmtheit.

Die näheren Bestimmungen (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO) sind anlagenbezogen. Sie können z. B. technische Vorkehrungen der baulichen Anlage umfassen oder zur Eingrenzung der Lärmentwicklung getroffen werden. Die in der o. g. textlichen Festsetzung formulierte Voraussetzung ist eine solche nähere Bestimmung. Generell zu berücksichtigen ist, dass die näheren Bestimmungen erst im Baugenehmigungsverfahren bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen greifen können. Soll eine Nutzungsänderung ermöglicht werden, so ist sie unter Berücksichtigung der Nutzungsbegriffe der BauNVO (Art/Unterart) festzusetzen.

Ein weiteres Anwendungsbeispiel für eine nähere Bestimmung ist die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche bei der Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs i. V. m. der Festlegung einer Sortimentsliste. Hier ist bspw. die folgende textliche Festsetzung möglich:

„Im Gewerbegebiet GE 3 können bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Bürozwecke

beibehalten wird. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten. Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 m^2 je Betrieb nicht überschreitet.“

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

03.01.05 Exkurs: Wohnnutzung in den Baugebieten

Die vorangehend näher skizzierten Baugebiete und die Möglichkeiten ihrer Feinsteuerung machen deutlich, dass diese einen unterschiedlich großen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Land Berlin leisten können.

Die zentrale rechtliche Anforderung für die Modifizierung der Zulässigkeitskataloge der Absätze 2 und 3 (teilweise auch 4) der §§ 2 bis 9 BauNVO ist die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung. In der Rechtsprechung findet man hierzu mitunter die „Formel", dass es dabei sowohl auf eine qualitative wie auch eine quantitative Betrachtung ankomme (BVerwG, Beschluss vom 11. April 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl zu 03.01.02.07).

Bei der Wahl des oder der Baugebiete für den zu konzipierenden Bebauungsplan ist das eigene Nutzungskonzept ausschlaggebend.

Je höher der Wohnanteil, desto höher sind auch die Anforderungen an einen auskömmlichen Grad an Wohnruhe. Dadurch sind wegen der hohen oder wenigstens höheren Vorbelastung in weiten Teilen des Berliner Stadtgebiets der Festsetzung von **reinen Wohngebieten** nach § 3 BauNVO Grenzen gesetzt.

Im **allgemeinen Wohngebiet** nach § 4 BauNVO lassen die Orientierungswerte der DIN 18005 einen größeren Spielraum zu. Darüber hinaus bietet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit, mehr gebietseigene Versorgungseinrichtungen und eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung zulassen zu können. Nicht zum vorgesehenen Nutzungskonzept passende Nutzungen, Betriebe und Anlagen können im Wege der Feinsteuerung angepasst werden, soweit die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Das **besondere Wohngebiet** nach § 4a BauNVO kommt wegen seiner Anforderung an „überwiegend bebaute Gebiete" von vornherein lediglich für die Überplanung von Bestandssituationen in Betracht und spielt im Land Berlin eine eher untergeordnete Rolle.

Von den Gebieten mit gemischter Nutzungsstruktur sind im Land Berlin vor allem das **Mischgebiet und das urbane Gebiet** gebräuchlich (§§ 6 und 6a BauNVO). § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO lässt mit der ausdrücklichen Feststellung einer nicht erforderlichen gleichgewichtigen Nutzungsmischung in den urbanen Gebieten einen deutlich höheren Wohnanteil zu als in einem Mischgebiet, welches auf ein Gleichgewicht abzielt. Bei der Konzeption von urbanen Gebieten darf aber nicht verkannt werden, dass diese trotzdem ein gemischtes Nutzungskonzept voraussetzen und damit eine einseitige Abwägung zugunsten des Wohnens – wie etwa in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO – nicht zulassen.[62]

Die geringste Bedeutung für die Wohnraumversorgung hat seit jeher das **Kerngebiet** nach § 7 BauNVO, in dessen Absatz 1 das Wohnen fehlt und das Gebiet folglich insgesamt nicht prägen

darf. Trotz der mit § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 BauNVO gegebenen und teilweise aufeinander aufbauenden Möglichkeiten zur verbindlichen Steuerung des Wohnanteils stößt dieser hier an die Grenze der Gebietstypik, die ausdrücklich nicht auf das Wohnen abstellt.

03.01.06 Stellplätze und Garagen

03.01.06.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift

§ 12 BauNVO regelt die planungsrechtliche **Zulässigkeit** von Stellplätzen und/oder Garagen für Kraftfahrzeuge. Abstellplätze für Fahrräder sind hiervon nicht erfasst. Im Allgemeinen sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig (§ 12 Abs. 1 BauNVO), jedoch in **Kleinsiedlungs-, reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Sondergebieten**, die der Erholung dienen, nur für den durch die zugelassene Nutzung **verursachten Bedarf** (§ 12 Abs. 2 BauNVO). Deren notwendiges Erfordernis ergibt sich aus der dort jeweils zulässigen Nutzung. Die Anzahl für die nach § 49 Abs. 1 BauO Bln geforderten Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende für öffentlich nutzbare Gebäude sind der Anlage 1 der AV Stellplätze zu entnehmen.

Unzulässig sind Stellplätze/Garagen in reinen Wohngebieten für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) sowie in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebiete für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

> Hinweis: Eigengewicht ist das Gewicht des betriebsfertigen Fahrzeugs, also einschließlich aller zur Betriebsfähigkeit gehörenden Ausstattungskomponenten und eines mit Kraftstoff gefüllten Tanks. Es ist nicht gleichzusetzen mit dem Leergewicht oder zulässigen Gesamtgewicht.

Soll eine **Verortung** der Stellplätze und/oder Garagen vorgenommen werden, so ist das durch eine Festsetzung nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** möglich (vgl. ➤ 03.08.01). Die eingeschränkte Zulässigkeit gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO und die Unzulässigkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO gelten jedoch auch in diesem Fall.

03.01.06.02 Umsetzung im Bebauungsplan

03.01.06.02.01 Allgemeines

Neben den grundsätzlichen Regelungen nach § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO sieht § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO eine Feinsteuerung der Zulässigkeit vor. Danach ist es möglich festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen (Garagengeschossen) oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 12 Abs. 4 und 5 BauNVO). Folgende Festsetzungen kommen bspw. in Betracht:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO

„Im urbanen Gebiet MU 4 sind auf der Fläche ABCDA des 2. oberirdischen Geschosses nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 BauNVO

Hierbei ist zu beachten, dass Festsetzungen nach § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO eine Ausschlusswirkung für das jeweilige Grundstück entfalten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt. Das bedeutet, dass Stellplätze und Garagen auf dem betreffenden Grundstück nur in den dafür festgesetzten Geschossen zulässig sind. Diese **Garagengeschosse können** in sonst anders genutzten Gebäuden **privilegiert werden**, wenn sie auf Grundlage des § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden sollen. In Folge werden diese Geschosse auch nicht auf die Ermittlung der Geschossfläche angerechnet (§ 21a Abs. 4 BauNVO). Eine Festsetzung kann bspw. wie folgt formuliert werden:

„In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen."
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 und § 21a Abs. 1 BauNVO

Ferner kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind - besondere städtebauliche Gründe sind hier nicht erforderlich -, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Im Land Berlin trifft dies gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und für Rollstuhlnutzende zu. Daher sind diese Stellplätze von der Unzulässigkeit auszunehmen:

„Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

„Im urbanen Gebiet MU 3 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Denkbar ist auch ein Ausschluss nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

„Im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen und Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Der beschränkte Umfang lässt sich auf unterschiedliche Weise festsetzen. Bspw. kann die Zahl der zulässigen Stellplätze in ein Verhältnis zur zulässigen GR, GF oder in Bezug auf das Baugrundstück gesetzt werden. Allerdings darf sich die mengenmäßige Beschränkung nicht auf das Baugebiet beziehen, sondern darf nur für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 160 m² Geschossfläche höchstens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Soll lediglich eine Fläche für Stellplätze und/oder Garagen auf der sonst nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden, kommt wiederum eine Flächenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (vgl. ➤ 03.08.01) in Betracht. Zu beachten ist, dass eine Festsetzung allein nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB keine Ausschlusswirkung für die entsprechende Nutzung nach § 12 BauNVO an anderer Stelle hat.

Um eine Ausschlusswirkung außerhalb der festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 4 BauNVO zu erzielen, sind kombinierte textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 12 Abs. 4, 5 oder 6 BauNVO erforderlich:

„Im urbanen Gebiet MU 4 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen unzulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

03.01.06.02.02 Quartiersgaragen

Um den ruhenden Verkehr an einer bestimmten Stelle zu bündeln, werden in neuen Baugebieten nicht selten sogenannte Quartiersgaragen festgesetzt. § 12 Abs. 4 BauNVO eignet sich jedoch nur für solche Fälle, in denen neben der Nutzung für Stellplätze und Garagen und den zugehörigen Nebeneinrichtungen auch andere Nutzungen ermöglicht werden sollen, nicht jedoch für reine Garagengebäude. Es ist zu beachten, dass mindestens ein Geschoss über eine andere Nutzung verfügen muss. Möglich ist bspw. 4 von 5 Geschossen als Garagengeschosse festzusetzen (§ 12 Abs. 4 BauNVO), so dass das Gebäude überwiegend als Quartiersgarage dient.

„Im urbanen Gebiet MU 5 sind oberhalb des 1. oberirdischen Geschosses nur Stellplätze und Garagen zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO

Die bereits erwähnte Ausschlusswirkung gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist auch hier zu beachten.

03.01.06.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gehen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in die Grundfläche mit ein.

Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 7 BauNVO) kommen im Land Berlin nicht zum Tragen. Da die Stellplatzpflicht im Land Berlin aufgehoben wurde, bezieht sich die landesrechtliche Vorschrift des § 49 Abs. 3 BauO Bln zur Ablösung nur auf Fahrradabstellplätze.

Auch wenn die Stellplatzpflicht für Berlin aufgehoben wurde, ist im Zuge der Planung ein entsprechender Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge zu berücksichtigen. Dies beugt möglichen späteren Problemen, die sich z. B. aus einem starken Parksuchverkehr im Wohnquartier ergeben können, vor. Der Bedarf sollte sowohl aus den jeweiligen Nutzungen im Plangebiet und der Lage im Stadtgebiet als auch aus Aspekten der Mobilitätswende hergeleitet sein.

Eine flächensparende Unterbringung von Stellplätzen in Garagengeschossen begünstigt der Gesetzgeber bei der Maßberechnung (vgl. § 21a BauNVO). Diese Anreizfunktion führt insbesondere zu einer städtebaulich verträglicheren Unterbringung des ruhenden Verkehrs. So verbleiben mehr Freiflächen mit einer insgesamt höheren Aufenthaltsqualität. Wenn jedoch eine Überfrachtung mit Garagengeschossen in anderen Gebieten als jenen gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO befürchtet wird, sollte die Nicht-Anrechnung ggf. nur als Ausnahme und/oder eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt werden.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003 – 4 B 81.03 – BeckRS 2003, 31352689:

Das Städtebaurecht benutzt die Bezeichnung „Stellplätze und Garagen“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO) als Sammelbegriff für vom Bauherrn nachzuweisende oder zu schaffende Gelegenheiten zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen im sogenannten ruhenden Verkehr. Es geht insoweit von der landesrechtlichen Begriffsbildung aus, ohne dass es ihm auf eine eigene begriffliche Abgrenzung zwischen Stellplätzen einerseits und Garagen andererseits ankommt.

BVerwG, Beschluss vom 31. August 1989 – 4 B 161/88 – NVwZ-RR 1990, 121:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO gestatten der Gemeinde auch, im Bebauungsplan entweder nur Garagen oder nur Stellplätze – nach Maßgabe der dafür im Landesrecht enthaltenen Begriffsbestimmungen – zuzulassen.

OVG Münster, Urteil vom 26. April 2019 – 7 A 3284/17 – IBRRS 2019, 2189:

Von Stellplätzen dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Das Kriterium der Unzumutbarkeit ist nicht im enteignungsrechtlichen Sinne zu verstehen, sondern meint unterhalb dieser Schwelle liegende Belästigungen durch Lärm oder Gerüche, die der Umgebung, insbesondere der Nachbarschaft, billigerweise nicht zugemutet werden können.

03.01.07 Gebäude und Räume für freie Berufe[63]

Nach **§ 13 BauNVO** sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, entweder Räume oder Gebäude zulässig, und zwar:

Räume im	Räume und Gebäude im
Kleinsiedlungsgebiet (WS, § 2 BauNVO)	**besonderen Wohngebiet** (WB, § 4a BauNVO)
reinen Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)	**Dorfgebiet** (MD, § 5 BauNVO)
allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)	**dörflichen Wohngebiet** (MDW, § 5a BauNVO)
	Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
	urbanen Gebiet (MU, § 6a BauNVO)
	Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO)
	Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)
	Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO)

Abbildung 03-53: Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe nach Baugebieten im Überblick

In Sondergebieten sind entsprechende textliche Festsetzungen zu formulieren, weil diese durch § 13 BauNVO nicht erfasst werden.

Der **Unterschied zwischen Räumen und Gebäuden** ist nach der Rechtsprechung des BVerwG so zu ziehen, dass es sich nur solange um den untergeordneten Begriff von Räumen handeln kann, wie es sich nach der Zahl der „Einheiten“ bzw. dem Flächenanteil um „weniger als die Hälfte“ handelt. „Räume“ i. d. S. können auch ganze Wohnungen sein. Eine Untergrenze ist nicht relevant. Kennzeichnend für ein Gebäude i. S. d. BauNVO ist, dass es selbstständig benutzbar ist, ggf. also auch ein Anbau mit eigenem Zugang.

§ 1 BauNVO bietet mit seinem abgestuften Instrumentarium der Zulässigkeitsregelung einzelner Nutzungen hinlängliche planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten, um erforderlichenfalls nicht

gewünschte Umnutzungen oder eine Änderung des Charakters von Baugebieten zu vermeiden. Fallbezogen wäre zu erwägen, die freiberufliche Berufsausübung in Räumen/Gebäuden z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten auszuschließen, im allgemeinen Wohngebiet auf bestimmte Teilgebiete oder Geschosse zu beschränken oder im reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zuzulassen. Regelungen dieser Art in Wohngebieten können angezeigt sein, wenn die Erschließung durch nicht befahrbare öffentliche Wege (Wohnwege) vorgesehen ist oder wenn Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung beabsichtigt sind.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 18. Mai 2001 - 4 C 8/00 - NVwZ 2001, 1284:

Die Regel, dass die nach § 13 BauNVO in Wohngebieten zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger insgesamt nicht größer sein dürfen als eine Wohnung, ist nicht rechtssatzartig anzuwenden, sondern hat als „Faustregel" nur eine - im konkreten Fall widerlegbare - indizielle Aussagekraft.

BVerwG, Urteil vom 25. Januar 1985 - 4 C 34/81 - juris:

Nach der Rechtsprechung des Senats gestattet § 13 BauNVO in Mehrfamilienhäusern eine freiberufliche oder vergleichbare gewerbliche Nutzung jedenfalls in dem Umfange, daß sie nicht mehr als die halbe Anzahl der Wohnungen und nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nimmt (BVerwG, Urteil vom 20. Januar 1984, a. a. O., S. 329). Im Einzelfall kann aus § 13 BauNVO sogar folgen, daß die Nutzung von Wohnungen für freiberufliche und ähnliche Zwecke auf wesentlich weniger als 50 vom Hundert der Wohnungen oder der Wohnfläche zu beschränken ist. Unter besonderen Umständen mögen auch die vom Senat angenommenen Grenzen etwas überschritten werden können. Niemals darf jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend werden. Der spezifische Gebietscharakter muß - auch für das einzelne Gebäude - gewahrt bleiben.

03.01.08 Ferienwohnungen[64]

Nach der Definition des **§ 13a BauNVO** sind Ferienwohnungen Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. In Abgrenzung zur Nutzungsart „Wohnen" fehlt es bei Ferienwohnungen insbesondere am Aspekt der Dauerhaftigkeit, da Ferienwohnungen von einem ständig wechselnden Kreis von Gästen nur vorübergehend genutzt werden. In Abgrenzung zu einem klassischen Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotelgewerbes sind Ferienwohnungen zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit bestimmt und geeignet.

§ 13a BauNVO stellt klar, in welchen Baugebieten Ferienwohnungen allgemein und ausnahmsweise zulässig sind. Hintergrund und Anlass der Regelung war insbesondere eine Entscheidung des OVG Greifswald, nach der sich Ferienwohnungen keiner der Nutzungsarten der BauNVO zuordnen ließen und dadurch nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig seien. Den hierdurch ausgelösten Rechtsunsicherheiten begegnete der Gesetzgeber mit nach Baugebieten differenzierten Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Regelfall:

Räume und Gebäude als (nicht störender) Gewerbetrieb		Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung: Räume als (kleiner) Betrieb des Beherbergungsgewerbes	
allgemein zulässig im	ausnahmsweise zulässig im	allgemein zulässig im	ausnahmsweise zulässig im
besonderen Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO)	Kleinsiedlungsgebiet (WS, § 2 BauNVO)	besonderen Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO)	reinen Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)
Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)	allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)	Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)	allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
dörflichen Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)		dörflichen Wohngebiet (MDW, § 5a BauNVO)	
Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)		Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)	
urbanen Gebiet (MU, § 6a BauNVO)		urbanen Gebiet (MU, § 6a BauNVO)	
Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO)		Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO)	

Abbildung 03-54: Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für Ferienwohnungen nach Baugebieten im Überblick

In Gewerbe- und Industriegebieten findet § 13a BauNVO keine Anwendung.

Von Gebäuden, die in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO als Ferienwohnung überlassen werden, sind **Ferienhäuser i. S. d. § 10 Abs. 4 BauNVO** zu unterscheiden. Diese müssen für den Erholungsaufenthalt geeignet und bestimmt sein. Ferienhausgebiete sind dann festzusetzen, wenn Ferienhäuser in einer Anzahl von städtebaulichem Gewicht in einem Gebiet verortet werden und dort ausschließlich Erholungssuchende Unterkunft finden sollen. Für eine Ferienwohnung i. S. d. § 13a BauNVO ist es ausreichend, wenn sie einem wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft dienen. Charakteristisch ist die Lage inmitten der Baugebiete zwischen der einheimischen Bevölkerung und im Kontext anderer Nutzungsarten wie z. B. Gastronomie- oder Einzelhandelsbetrieben.

Sofern Ferienwohnungen in dem jeweiligen Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind, kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass sie nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus kommt eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 C 5/16 – NVwZ 2018, 824:

Das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen können jedenfalls dann grundsätzlich in einem sonstigen Sondergebiet kombiniert werden, wenn die Nutzungen in einem Gebäude stattfinden. § 10 Abs. 1 und 4 BauNVO steht dem nicht entgegen. Kombiniert die Gemeinde das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen, muss sie städtebaulichen Störpotenzialen im Rahmen der Abwägung Rechnung tragen.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Mai 2016 – OVG 10 S 34/15 – NVwZ-RR 2016, 640:

Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis, stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

03.01.09 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

03.01.09.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift

Mit § 14 BauNVO wird die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO erweitert. Die in der Vorschrift enthaltenden Regelungen sind in erster Linie bei der Vorhabenzulassung von Bedeutung und wenden sich an die Genehmigungsbehörden. Darüber hinaus ermöglicht die Vorschrift bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aber auch, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen einzuschränken oder auszuschließen. Wie für alle baulichen Anlagen gilt auch für Nebenanlagen und Einrichtungen, dass sie bodenrechtlich relevant sein müssen. Nebenanlagen ohne bodenrechtliche Relevanz sind im Umkehrschluss nicht von § 14 BauNVO erfasst und können auch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan feingesteuert werden.

Obwohl die verschiedenen Absätze der Vorschrift Regelungen zu unterschiedlichen Anlagen enthalten, werden die von § 14 BauNVO erfassten Anlagen zusammenfassend etwas verkürzt als Nebenanlagen bezeichnet. Insoweit sind immer alle Anlagen des § 14 BauNVO gemeint, wenn an anderen Stellen, wie z. B. in § 19 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 der BauNVO die Rede von Nebenanlagen des § 14 BauNVO ist. Da § 14 BauNVO ausschließlich Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung enthält, richten sich die Fragen, an welcher Stelle eines Baugrundstücks

Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig sind oder wie sie auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet werden, nach anderen Vorschriften, wobei § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 4, § 21 Abs. 4 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung und § 23 Abs. 5 BauNVO zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewisse „Vergünstigungen“ für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO aufweisen. Nicht erfasst sind Nebenanlagen hingegen von der Bauweise nach § 22 BauNVO. Diese Vorschrift erfasst ausschließlich Gebäude der Hauptnutzung (VGH Mannheim, Urteil vom 29. Januar 1999, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Demnach liegt z. B. kein Widerspruch zu einer festgesetzten geschlossenen Bauweise vor, wenn eine Nebenanlage in Form eines Fahrradschuppens mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird.

Die verschiedenen Absätze des § 14 BauNVO haben unterschiedliche Nebenanlagen zum Gegenstand. Absatz 1 erfasst die Nebenanlagen im herkömmlichen Sinne. Nebenanlagen dürfen nicht Bestandteil der Hauptanlage sein. Damit eine Anlage unter **§ 14 Abs. 1 BauNVO** subsumiert werden kann, muss sie sowohl untergeordnet sein, als auch dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. Satzes 1 gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Zudem darf die Anlage der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen. Hieraus folgt, dass es hinsichtlich der Einordnung als Nebenanlage darauf ankommt, in welchem Verhältnis diese zu der Hauptnutzung steht. So kann bspw. ein Schwimmbecken, das auf dem Grundstück eines Wohngebäudes errichtet wird, i. d. R. als Nebenanlage eingestuft werden, da es bei bestimmungsmäßiger Nutzung eine dienende Funktion gegenüber der Hauptanlage erfüllt. Um aber als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO eingestuft werden zu können, muss die Anlage auch räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet sein (BVerwG, Beschluss vom 11. April 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Ein Schwimmbecken, welches allerdings gewerblichen Zwecken zur Durchführung von Schwimmkursen dient, kann auch bei geringer Größe nicht als Nebenanlage eingestuft werden. Angesichts der Vielfalt unterschiedlicher Nebenanlagen, der vielfältigen Gestaltungsformen der Haupt- und Nebenanlagen und damit der möglichen Anknüpfungspunkte geht es um individuelle Relationen, die sich einer generalisierenden Betrachtung entziehen (BVerwG, Urteil vom 28. April 2004, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

§ 14 Abs. 1a BauNVO erfasst Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen. Diese sind in allen Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig. § 14 Abs. 1a BauNVO zielt demnach auf untergeordnete Bestandteile eines baugebietsübergreifenden Telekommunikationsnetzes ab, nicht hingegen auf die damit im Zusammenhang stehenden Hauptanlagen.[65] Eine Unterordnung im Verhältnis zu den im Baugebiet zulässigen Hauptanlagen wird hingegen nicht verlangt.

Anders als die §§ 14 Abs. 1 und 1a BauNVO erklärt **§ 14 Abs. 2 BauNVO** die dort genannten Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie

zur Ableitung von Abwasser dienen, nicht für allgemein zulässig, sondern stellt sie unter einen Ausnahmetatbestand. Gleiches gilt für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 1a Anwendung findet. Auch hier müssen die genannten Anlagen weder dem Baugrundstück noch dem Baugebiet dienend zu- und untergeordnet sein.[66] Bei den in § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannten Anlagen für erneuerbare Energien besteht eine gewisse Inkonsequenz in der Systematik, als dass es sich nicht einmal um Nebenanlagen handelt, sondern um eigenständige Hauptanlagen.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie gemäß **§ 14 Abs. 3 BauNVO** auch dann als Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. In Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten gilt Satz 1 auch für sonstige baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. D. h., dass eine weitergehende Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten begründet. Dort sind Anlagen, die den produzierten Strom vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz einspeisen, dann als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 zulässig, wenn sie im Vergleich zur Hauptanlage baulich untergeordnet sind. Die Vorschrift ist maßgeblich zur Beurteilung von Vorhaben. Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan werden damit nicht eröffnet.

Nach **§ 14 Abs. 4 BauNVO** sind gemäß Satz 1 in einem Gebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff zulässig, wenn die Voraussetzungen entsprechend § 249a Abs. 4 BauGB gegeben sind. In Gewerbe- und Industriegebieten gilt Satz 1 entsprechend, wenn dort eine Anlage, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient und die keine Nebenanlage i. S. d. Vorschrift ist, tatsächlich vorhanden ist. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO gilt entsprechend, was bedeutet, dass die Zulässigkeit der entsprechenden Anlagen im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden kann.

03.01.09.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Wird in einem Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, so führt § 1 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO dazu, dass die Zulässigkeit der dort genannten Anlagen gleichsam als im Bebauungsplan mitfestgesetzt gelten, wodurch eine ins Einzelne gehende Aufzählung im Bebauungsplan entbehrlich ist.

03.01.09.02.01 Feinsteuerung

Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen **eingeschränkt** oder **ausgeschlossen** werden. Der vollständige Ausschluss jeglicher Nebenanlagen in allen Teilen

eines Baugebiets wäre städtebaulich jedoch nicht zu rechtfertigen. Derartige Festsetzungen sind weder erforderlich noch mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar.

Je nachdem für welche Nebenanlagen eine Feinsteuerung erfolgen soll, sind unterschiedliche Absätze des § 14 BauNVO maßgeblich. Ausdrücklich genannt ist die mögliche Feinsteuerung für die Nebenanlagen in § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO. In § 14 Abs. 1a BauNVO und in § 14 Abs. 4 BauNVO wird auf § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO verwiesen.

Die Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO lassen eine Vielzahl dezidierter Regelungen zu. Sie ermöglicht eine Feinsteuerung sowohl **sachlich**, d. h. hinsichtlich der konkreten Art der Nebenanlagen, als auch **räumlich** ggf. unterschiedlich für Teile von Baugebieten in sinngemäßer Anwendung von § 1 Abs. 8 BauNVO.[67] Bei einer sachlichen Feinsteuerung kann die Art der Nebenanlage auch durch eine größenmäßige Begrenzung konkretisiert werden.[68] So ist es bspw. möglich, bestimmte Nebenanlagen erst ab einer bestimmten Größe auszuschließen. Dass § 14 BauNVO eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung ist, muss beachtet werden. Eine Feinsteuerung, die sich allein auf die Größe oder die optische Wirkung von Nebenanlagen bezieht, ist daher auf Grundlage von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig und somit auch kein Ausschluss von Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder mit gebäudegleicher Wirkung, ohne dass auf die konkrete Nutzung Bezug genommen wird. Etwas anderes gilt, wenn die Regelung allein auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezogen wird. Denn für eine einschränkende Feinsteuerung von Nebenanlagen, die sich ausschließlich auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezieht, ist § 23 Abs. 5 Satz 1 Hs. 1 BauNVO maßgeblich. Dieser geht als spezialgesetzliche Regelung dem § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO vor (vgl. ➤ 03.01.09.02.02).

Anders als § 14 Abs. 1a und Abs. 4 BauNVO enthält § 14 Abs. 2 BauNVO keinen Verweis auf § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO, der den Ausschluss bzw. die Einschränkung von Nebenanlagen ausdrücklich ermöglicht. Dennoch können Festsetzungen in einem Bebauungsplan auch hinsichtlich der in Abs. 2 genannten ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen getroffen werden. Die Rechtsgrundlage für eine Regelung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO ist § 1 Abs. 6 BauNVO, da auch Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen sind, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind. In Sondergebieten ist eine entsprechende Regelung im Rahmen der für das Sondergebiet festzusetzenden Art der baulichen Nutzung möglich.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO in sachlicher Hinsicht könnte bspw. wie folgt formuliert werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nicht zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Eine darüberhinausgehende sachliche Konkretisierung der Art der Nebenanlage über ihre Größe wäre wie folgt möglich:

„In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Einfriedungen ab einer Höhe von 1 m über dem Gelände nicht zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Eine mögliche Einschränkung auf Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO kann auch in der Form erfolgen, dass mittels textlicher Festsetzung bestimmt wird, dass Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Wie bei allen Festsetzungen zu Ausnahmen i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB müssen diese im Bebauungsplan ausdrücklich nach Art und Umfang bestimmt und vorgesehen werden.

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets können Abstell- und Geräteschuppen nur ausnahmsweise zugelassen werden."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Bei einer räumlichen Feinsteuerung ist zu beachten, dass die Fläche hinreichend konkret verortet ist.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Fläche ABCDA Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

03.01.09.02.02 Verhältnis zu § 23 Abs. 5 BauNVO

In erster Linie ist § 23 Abs. 5 BauNVO für den Vollzug von Bedeutung und richtet sich an die Baugenehmigungsbehörde. Er ermöglicht ihr, in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO **sowie** bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist eine abschließende Regelung für die Zulassung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (BVerwG, Urteil vom 21. März 2013, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Sie umfasst nach ihrem Wortlaut darüber hinaus auch Anlagen, die nicht zwingend Nebenanlagen sein müssen, soweit diese in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierzu gehören z. B. auch Stellplätze und Garagen bis zu einer bestimmten Größe. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen zum Abstandsflächenrecht gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln hingewiesen. Darüber hinaus können auch unterirdische Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, da vor ihnen selbst keine Abstandsflächen freizuhalten sind.

§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO enthält mit dem Wortlaut „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist" auch eine Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan. Möglich sind allerdings ausschließlich gegenüber dem Regeltatbestand einschränkende Festsetzungen (OVG Koblenz, Urteil vom 17. Juni 2021, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können keine baulichen Anlagen für allgemein zulässig erklärt werden.[69]

Da nicht § 14 Abs. 1 BauNVO, sondern § 23 Abs. 5 Satz 1 Hs. 1 BauNVO die Rechtsgrundlage für einschränkende Festsetzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist (BVerwG, Urteil vom 21. März 2013, siehe ➤ Entscheidungsauswahl), sind auf dieser auch Festsetzungen möglich, die nicht allein an die Art der baulichen Nutzung anknüpfen. Anders als § 14 BauNVO ist § 23 Abs. 5 BauNVO keine Regelung zur Art der baulichen Nutzung. Deutlich wird dies aus der systematischen Einordnung in der BauNVO im 3. Abschnitt zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche. Demnach ist nachfolgende Regelung, die auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche beschränkt ist, möglich:

„Im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

03.01.09.02.03 Verhältnis zu § 19 Abs. 4 BauNVO

§ 19 Abs. 4 BauNVO stellt mit der Anrechnungsregel nach Satz 1 klar, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Hierdurch wird deutlich, dass alle baulichen Anlagen, soweit sie von bodenrechtlicher Relevanz sind, auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierauf besteht ein Rechtsanspruch bei der Errichtung baulicher Anlagen. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden. Darüber hinaus ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von dem Regeltatbestand abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan. Diese können die regelhaft zulässige Überschreitung sowohl einschränken, als auch erweitern. Möglich sind im Falle der Erweiterung sowohl Festsetzungen zu allgemein zulässigen Überschreitungen als Kann-Bestimmungen oder in Form von Ausnahmen. Auch differenzierte Festsetzungen zu den einzelnen in Satz 1 aufgeführten Anlagen sind zulässig. Nicht zulässig sind hingegen Festsetzungen, die bestimmte Anlagen von der Anrechnung auf die GR/GRZ ausnehmen.

Beispiel für eine Festsetzung, die die regelhaft zulässige Überschreitung für alle in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen allgemein zulässig erhöht, die Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 jedoch beibehält:

„Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Beispiel für eine Festsetzung, die die regelhaft zulässige Überschreitung für alle in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und die Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 verringert:

„Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Das folgende Beispiel betrifft eine Festsetzung, die die regelhaft zulässige Überschreitung für einzelne der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen und die Kappungsgrenze der Grundflächenzahl von 0,8 erhöht. Denkbar wäre diese z. B. für Anlagen, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

„Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

03.01.09.02.04 Flächen für eigenständige Nutzungszwecke nach § 9 Abs. 1 BauGB

Besonderes Augenmerk ist auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke nach § 9 Abs. 1 BauGB zu legen. Hierunter werden Flächen verstanden, deren Art der Nutzung sich direkt aus der jeweiligen Nummer des § 9 Abs. 1 BauGB ergibt, wie z. B. Gemeinbedarfs-, Versorgungs- oder Grünflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen oder für die Abwasserbeseitigung, denn bei diesen handelt es sich nicht um Baugebiete i. S. d. BauNVO. Hinsichtlich der Art der Nutzung sind auf diesen Flächen zwar alle baulichen Anlagen im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung zulässig, also auch Nebenanlagen. Allerdings handelt es sich dabei nicht um Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, da diese Vorschrift nur Nebenanlagen in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO erfasst. Für Flächen mit eigenständigem Nutzungszweck außerhalb der Baugebiete nach der BauNVO, sind Nebenanlagen nicht i. S. v. § 14 BauNVO zu beurteilen.

Daraus folgt, dass die Privilegierungen der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 20 Abs. 4, 21 Abs. 3 und 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke nur insoweit anwendbar sind, wie sie sich nicht auf Nebenanlagen nach § 14 BauNVO beziehen.

So bestimmt § 19 Abs. 4 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. **Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO**,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

in einem gewissen Umfang überschritten werden darf. Da auf Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die keine Baugebiete nach der BauNVO sind, Nebenanlagen nicht nach § 14 BauNVO beurteilt werden, greift § 19 Abs. 4 BauNVO auf diesen Flächen nur bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen. In der Konsequenz darf die zulässige Grundfläche nicht durch Nebenanlagen, sondern nur durch die übrigen in Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden.

Ähnlich verhält es sich mit § 23 Abs. 5 BauNVO, welcher das Zulassen bestimmter baulicher Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht. Auch diese Vorschrift greift auf Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB wegen der Bezugnahme auf § 14 BauNVO nur eingeschränkt und zwar nur für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Eine vergleichbare Problematik ergibt sich für § 20 Abs. 4 und § 21 Abs. 3 BauNVO.

Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke nach § 9 Abs. 1 BauGB außerhalb der Baugebiete sind damit vollumfänglich bei der Berechnung und Verortung zu berücksichtigen bzw. „einzupreisen“.

Für diese eigene Art der Nebenanlagen können jedoch durch entsprechende textliche Festsetzungen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung bzw. von der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden. Über diese ist im Genehmigungsverfahren nach § 31 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Mögliche textliche Festsetzungen lauten:

Für die GR:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die GF:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die BM:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Baumassenzahl bis zu einer Baumassenzahl von 12 für untergeordneten Nebenanlagen zugelassen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Für die überbaubare Grundstücksfläche:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf können untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baulinie), bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baugrenze), bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4, Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Bebauungstiefe)

Zum Umgang mit Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke im VB-Plan wird auf den Berliner Leitfaden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

03.01.09.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Bei Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen einschränken oder ausschließen, ist genau zu prüfen, wie umfassend dies begründet werden kann. Es ist nach hiesiger Auffassung in Übereinstimmung mit der einschlägigen Kommentarliteratur städtebaulich nicht zu rechtfertigen, dass Nebenanlagen auf den Baugrundstücken vollständig ausgeschlossen werden. Aber auch das Erfordernis eines vollständigen Ausschlusses nur auf Teilflächen oder auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist genau zu prüfen, da hiervon auch Nebenanlagen betroffen sein können, deren Errichtung mit den Planungszielen gar nicht kollidieren.

Bei der Festsetzung der zulässigen GR/GRZ muss immer berücksichtigt werden, dass auch Nebenanlagen darauf anzurechnen sind und Grundfläche „verbrauchen". Der notwendige Umfang von Nebenanlagen z. B. für Fahrradabstellplätz oder Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser darf nicht unterschätzt werden und ist „einzupreisen".

Zu berücksichtigen ist ferner, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur Anlagen sein können, die nicht Bestandteil des Hauptgebäudes sind (BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Das bedeutet, dass z. B. Terrassen, die baulich-konstruktiv als Teil der Hauptanlage anzusehen sind, nicht von § 14 BauNVO und auch nicht von § 19 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO erfasst sind.

03.01.09.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2017 – 4 C 9.16 – ZfBR 2018, 265:

Nebenanlagen können nur Anlagen sein, die nicht Bestandteil des (Haupt-) Gebäudes sind. Zur Abgrenzung einer Nebenanlage vom Teil einer Hauptanlage können funktionelle und räumliche Gesichtspunkte herangezogen werden. Von dieser Abgrenzung zu unterscheiden ist die Frage, ob eine Nebenanlage untergeordnet ist.

BVerwG, Beschluss vom 11. April 2017 – 4 B 11.7 – BeckRS 2017, 112001:

Zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO gehört es, dass sie dem primären Nutzungszweck des Grundstücks und der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet ist.

BVerwG, Urteil vom 21. März 2013 - 4 C 15.11 - BeckRS 2013, 51248:

Rechtsgrundlage für eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, wonach Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, ist § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO.

§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ist eine abschließende Regelung für die Zulassung von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

BVerwG, Urteil vom 28. April 2004 - 4 C 12/03 - BeckRS 2004, 23614:

Eine private Schwimmhalle in einem Wohngebiet ist als Nebenanlage anzusehen. Sie ist nicht zulässig, wenn sie das Merkmal der funktionellen und räumlich-gegenständlichen Unterordnung nicht erfüllt.

Andererseits gelangt das Oberverwaltungsgericht selbst zu dem Ergebnis, dass die Schwimmhalle von ihrer Größe her nicht mehr räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet ist. Angesichts der Vielfalt unterschiedlicher Nebenanlagen, der vielfältigen Gestaltungsformen der Haupt- und Nebenanlagen und damit der möglichen Anknüpfungspunkte gehe es um individuelle Relationen, die sich einer generalisierenden Betrachtung entzögen. Jedenfalls ein Nebengebäude, das nach Größe und äußerer Erscheinungsform eher einem weiteren Wohngebäude gleicht, wie es das Oberverwaltungsgericht vorliegend festgestellt hat, erfüllt unter dem Gesichtspunkt des Gesamteindrucks nicht das Merkmal der Unterordnung.

OVG Koblenz, Urteil vom 17. Juni 2021 – 8 A 11487/20.OVG - BeckRS 2021, 17887:

§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO ermächtigt den Plangeber nur zu einer „anderen Festsetzung“ negativer Natur, d.h. zu einer Einschränkung der Zulassungsfähigkeit bestimmter baulicher Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber zu einer verbindlichen Zulassung von Anlagen in solchen Bereichen.

VGH Mannheim, Urteil vom 29. Januar 1999 - 3 S 2662/98 - LSK 1999, 450541:

Die Festsetzung der offenen Bauweise betrifft nur Gebäude der Hauptnutzung (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen); die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich grundsätzlich nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften, es sei denn, der Bebauungsplan trifft abweichende Festsetzungen nach § 23 BauNVO.

03.02 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB)

03.02.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[70]

Das Maß der baulichen Nutzung entscheidet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) zum einen über den möglichen **Versiegelungsgrad** auf dem Baugrundstück. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO sind alle „Überdeckungen" des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen auf die Grundfläche anzurechnen, d. h. unabhängig von der Ebene, also auch solche unterhalb der Erdoberfläche.

Zum anderen bestimmen die zulässige Geschossfläche (GF) oder die Geschossflächenzahl (GFZ) über die bauliche **Nutzungsintensität** auf dem Baugrundstück.

Darüber hinaus kann mittels Baumasse (BM) oder Baumassenzahl (BMZ) das zulässige **Volumen** der baulichen Anlagen bestimmt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse (hier Z abgekürzt) und/oder Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (hier H abgekürzt) treffen hingegen Regelungen zur zulässigen **Höhenentwicklung** im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Möglich sind in diesem Zusammenhang Festsetzungen zur Traufhöhe (TH), zur Firsthöhe (FH) oder zur Oberkante (OK) baulicher Anlagen. Insbesondere über die Zahl der Vollgeschosse kann aber auch das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden, wenn nur eine GR oder GRZ und keine GF oder GFZ festgesetzt sind.

Neben der Regelung der Versiegelung und der Nutzungsdichte/-intensität können Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aber auch stadtgestalterischen Zwecken dienen.

03.02.02 Umsetzung im Bebauungsplan[71]

Das Nutzungsmaß wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Größe der Geschossflächen (GF),
- die Baumassenzahl (BMZ) oder die Baumasse (BM),

- die Zahl der Vollgeschosse (Z),
- die Höhe der baulichen Anlagen (H).

Diese Aufzählung ist abschließend, andere Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kommen nicht in Betracht. „Bruttogeschossfläche“ bzw. „Erd-“, „Ober-“ und „Dachgeschoss“ sind in diesem Zusammenhang keine Begriffe des Planungsrechts.

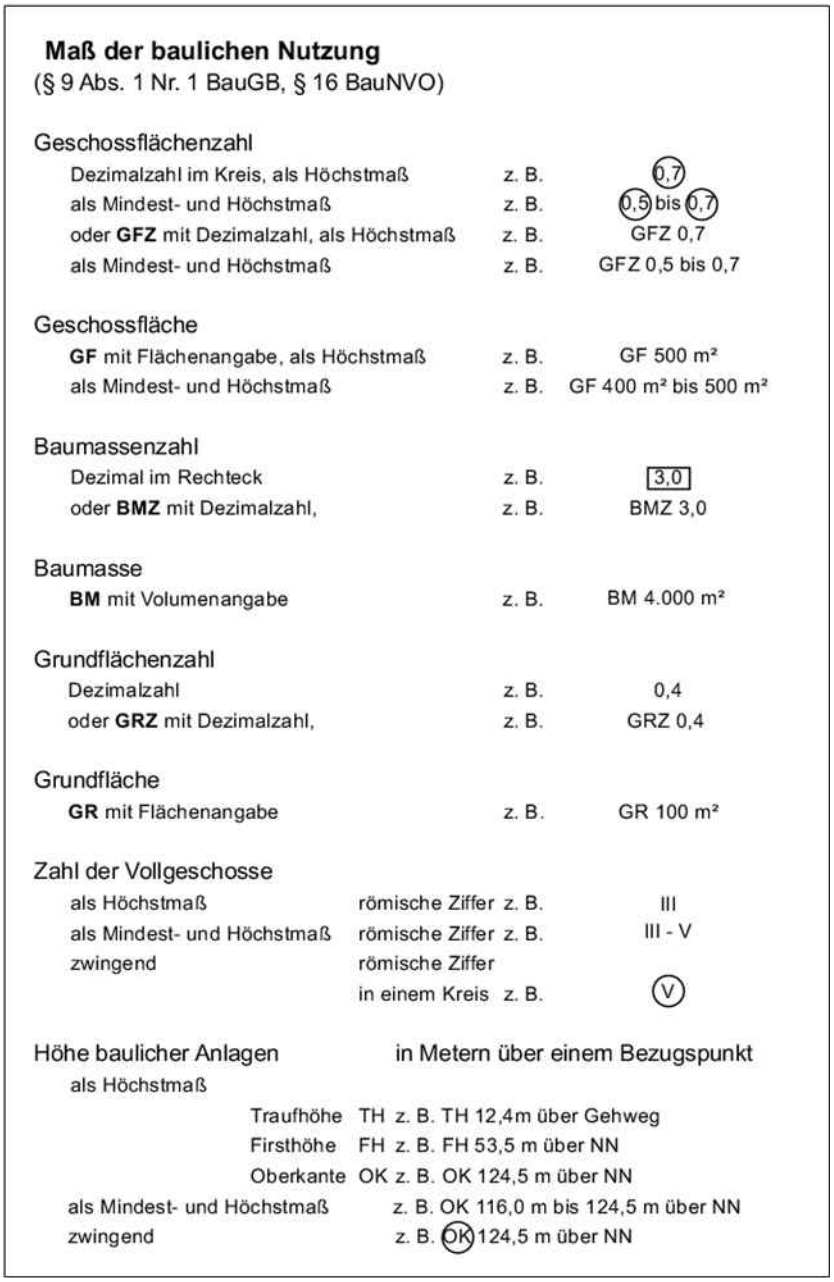
Die **Definition dieser Maßbestimmungsfaktoren** befindet sich überwiegend in der **BauNVO** selbst (**§§ 18 bis 21 BauNVO**). Für den Begriff des Vollgeschosses verweist § 20 Abs. 1 BauNVO aber auf die Regelung in der jeweiligen Landesbauordnung.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Festsetzung entweder der GRZ oder der GR sowie der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen unverzichtbar, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. **Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen/Baulinien** ist selbst keine Maßfestsetzung, sondern sie bestimmt auf welchen Teilen des Baugrundstücks das Maß der baulichen Nutzung verwirklicht werden kann. **Sie ersetzt die Festsetzung zur Grundfläche (GR/GRZ) für sich genommen nicht.**

Das Maß der baulichen Nutzung kann für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich erforderlich ist (vgl. § 16 Abs. 5 BauNVO). Falsch wäre aber der Umkehrschluss, dass nur differenzierte Festsetzungen zu einem differenzierten, vielfältigen Städtebau führen bzw. einheitliche Vorgaben für größere räumliche Bereiche als Rahmen für das Nutzungsmaß Einförmigkeit nach sich zögen.

Der Bebauungsplan kann nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorsehen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Der Bebauungsplan setzt weder Grundstücke noch bauliche Anlagen oder deren Teile konkret fest. Auch „Baukörperfestsetzungen“ müssen durch die später realisierten baulichen Anlagen regelmäßig nicht zwingend und in der Praxis nicht vollständig ausgefüllt werden. Denn selbst bei allseitigen Baulinien könnten innere Flächen unbebaut bleiben.



Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl			
Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß		z. B.	(0,7)
als Mindest- und Höchstmaß		z. B.	(0,5) bis (0,7)
oder **GFZ** mit Dezimalzahl, als Höchstmaß		z. B.	GFZ 0,7
als Mindest- und Höchstmaß		z. B.	GFZ 0,5 bis 0,7
Geschossfläche			
GF mit Flächenangabe, als Höchstmaß		z. B.	GF 500 m²
als Mindest- und Höchstmaß		z. B.	GF 400 m² bis 500 m²
Baumassenzahl			
Dezimal im Rechteck		z. B.	[3,0]
oder **BMZ** mit Dezimalzahl,		z. B.	BMZ 3,0
Baumasse			
BM mit Volumenangabe		z. B.	BM 4.000 m²
Grundflächenzahl			
Dezimalzahl		z. B.	0,4
oder **GRZ** mit Dezimalzahl,		z. B.	GRZ 0,4
Grundfläche			
GR mit Flächenangabe		z. B.	GR 100 m²
Zahl der Vollgeschosse			
als Höchstmaß	römische Ziffer	z. B.	III
als Mindest- und Höchstmaß	römische Ziffer	z. B.	III - V
zwingend	römische Ziffer in einem Kreis	z. B.	(V)
Höhe baulicher Anlagen			in Metern über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß			
	Traufhöhe TH	z. B.	TH 12,4m über Gehweg
	Firsthöhe FH	z. B.	FH 53,5 m über NN
	Oberkante OK	z. B.	OK 124,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß		z. B.	OK 116,0 m bis 124,5 m über NN
zwingend		z. B.	(OK) 124,5 m über NN

Abbildung 03-55: Planzeichen für das Maß der baulichen Nutzung (Nr. 2 der Anlage zur PlanZV)

Im Land Berlin gilt als **Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage** anstelle von NN nach Anlage 2.8 zur PlanZV üblicherweise **NHN** (Normalhöhennull).

03.02.02.01 Zahl der Vollgeschosse (Z), Höhe baulicher Anlagen (H)[72]

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) bzw. die Höhe baulicher Anlagen (H) sind Maßbestimmungsfaktoren, die Auswirkungen auf die dritte Dimension haben. Mit ihnen können ähnliche, müssen aber nicht dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Sie können sowohl alternativ als auch kumulativ festgesetzt werden. Ein Verzicht auf beide dieser Festsetzungen ist hingegen gemäß § 16

Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur zulässig, wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, nicht beeinträchtigt werden können.

Während bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Abhängigkeit von der Höhe der einzelnen Geschosse durchaus Spielraum im Hinblick auf die maximal mögliche Gesamthöhe besteht, wird diese mit der Festsetzung einer Oberkante exakt bestimmt. Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der zulässigen GR/GRZ erlaubt einen direkten Rückschluss auf die mittelbar zulässige GF/GFZ, solange letztere nicht selbst festgesetzt wird. Einen derartigen Rückschluss lässt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nicht ohne Weiteres zu. Hierzu muss erst ermittelt werden, wie viele Vollgeschosse im Rahmen der zulässigen Höhe möglich wären. Aufgrund dieser Unterschiede kann es, je nachdem wie eng der Rahmen für die Bebauung vorgegeben werden soll, städtebaulich erforderlich und sinnvoll sein, sie kumulativ festzusetzen. **I. d. R. erforderlich ist eine Höhe baulicher Anlagen immer dann, wenn durch die festgesetzten Baukörper geringere Tiefen der Abstandsflächen, als die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen, ermöglicht werden sollen**, da das Maß der geringeren Tiefen nur bei einer exakt festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen hinreichend genau ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden kann.

Durch den „Brückenverweis“ von § 20 Abs. 1 BauNVO ist im Land Berlin **§ 2 Abs. 12 BauO Bln** maßgeblich für die **Definition des Vollgeschossbegriffs**: Danach sind Vollgeschosse Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens ⅔ ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum sind nur dann Vollgeschosse, wenn sie die genannte lichte Höhe über mindestens ⅔ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Werden die genannten Höhen und Maße nicht erreicht, wäre Wohnraum im Dachgeschoss z. B. nicht auf die maximal zulässige Geschossfläche oder Geschossflächenzahl anrechenbar, es sei denn, der Bebauungsplan setzt dies ausdrücklich fest. Hintergrund dieser bereits mit der BauNVO 1990 eingeführten Regelung war die gesetzgeberisch gewollte Erleichterung des Dachgeschossausbaus.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen können als Höchstmaß, Mindest- und Höchstmaß oder als zwingend festgesetzt werden (siehe ➤ Abbildung 03-55). Die alleinige Festsetzung eines Mindestmaßes ist gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO hingegen nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen erfordert einen oberen und einen unteren Bezugspunkt und ist in Metern (mit einer Dezimalstelle hinter dem Komma) festzusetzen.

Als unterer Bezugspunkt ist entweder im Bebauungsplan ein solcher konkret zu bestimmen oder Normalhöhennull zu verwenden (NHN, vgl. Nr. 2.8 der Anlage zur PlanZV). „Über Gehweg“ wird in der PlanZV selbst namentlich als möglicher Bezugspunkt genannt. Möglich wäre auch die Mitte

einer festgesetzten Verkehrsfläche oder ein anderer, eindeutig bestimmter oder bestimmbarer Bezugspunkt, wenn angenommen werden kann, dass keine wesentliche Veränderung zu erwarten ist. **Da die Geländeoberfläche veränderbar ist, kann das Gelände nicht als Bezugspunkt verwendet werden.** Erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 2 BauGB z. B. für eine Verkehrsfläche oder die (überbaubare und/oder nicht überbaubare) Grundstücksfläche, so kann auch diese als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

Als oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe kann die TH, die FH oder allgemeiner die OK der baulichen Anlage verwendet werden.

Möglich ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO auch, dass die zulässige Höhe nur auf Teile der baulichen Anlage bezogen wird oder bestimmte Teile der baulichen Anlagen von der Festsetzung ausgenommen werden. Durch die Höhenregelung für die Oberkante einer baulichen Anlage oder für Teile einer baulichen Anlage können bspw. auch Türme, Schornsteine und weitere Dachaufbauten in ihrer Höhenentwicklung städtebaulich eindeutig begrenzt werden, wo anderenfalls eine Bestimmung mittels Zahl der Vollgeschosse scheitern würde.

Wird eine Traufhöhe festgesetzt, gilt diese nicht nur für die der Straße zugewandten Seiten, sondern auch für die rückwärtigen Bereiche, z. B. in Innenhöfen.

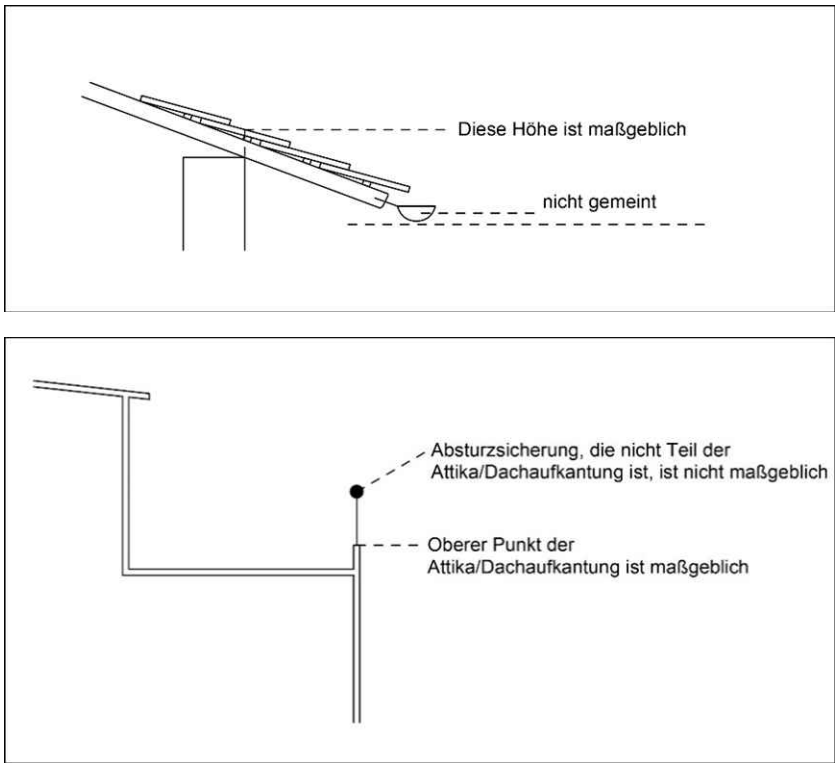


Abbildung 03-56: Beispiele für maßgeblichen Bezugspunkt der bei unterschiedlichen Dachformen (oben: Satteldach, unten Staffelgeschoss)

Die **Traufhöhe** wird in der Literatur unterschiedlich definiert. Weder das BauGB, noch die BauNVO enthalten eine Legaldefinition des Begriffs Traufhöhe. **Aus diesem Grund sollte die De-**

finition der Traufhöhe aus der Begründung zum Bebauungsplan hervorgehen. Da eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aus städtebaulichen Gründen getroffen wird, kommt es bei dem Begriff der Traufhöhe in diesem Kontext nicht auf eine nach baukonstruktiven Gesichtspunkten zu bestimmende Definition an, die in exakter Weise auf bauteiltechnische Funktionen abstellt, sondern auf die städtebaulich maßgebenden, von außen sichtbaren Verhältnisse.

Enthält die Begründung zum Bebauungsplan keine entsprechende Aussage, ist auf die vorherrschende Definition zurückzugreifen, wonach hierunter die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen ist, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. Als aufgehendes Mauerwerk ist die Außenwand des Gebäudes mit Anschluss an die Geländeoberfläche oder den Gebäudesockel zu verstehen.

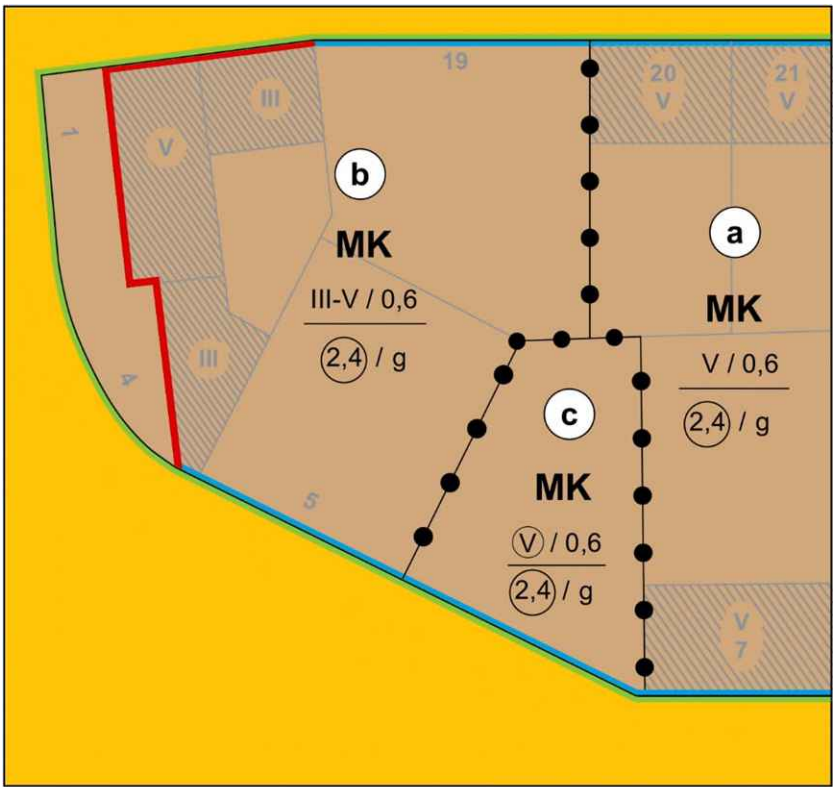
I. S. d. im Land Berlin vorherrschenden Auffassung schließt eine Festsetzung der Traufhöhe nicht die Möglichkeit aus, dass oberhalb dieser ein zurückgestaffeltes Geschoss errichtet wird. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei diesem Geschoss um ein Vollgeschoss i. S. d. § 20 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 12 BauO Bln handelt. Das Planungsziel bei der Festsetzung besteht gerade nicht darin, die Höhe des Gebäudes insgesamt zu begrenzen und auch nicht darin, bestimmte Dachformen festzusetzen. Demnach macht es i. S. d. Festsetzung – vorbehaltlich einer anderen Definition in der Begründung – keinen Unterschied, ob hinter der Traufkante ein „herkömmliches“ Dachgeschoss oder ein zurückgestaffeltes Geschoss errichtet wird. Andernfalls wären zurückgestaffelte Geschosse gegenüber den Dachgeschossen schlechter gestellt, obwohl Dachgeschosse nicht unerhebliche Ausmaße annehmen können und demnach den städtischen Raum jedenfalls nicht weniger als ein zurückgestaffeltes Geschoss prägen können.

In welchem Umfang ein zurückgestaffeltes Geschoss i. S. d. Festsetzung einer Traufhöhe gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten muss, lässt sich nicht abschließend abstrakt an mathematisch festgelegten Maß- oder Verhältniszahlen festmachen, sondern ist nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Maßgeblich ist, dass es im Verhältnis zum Gesamtgebäude mit geringerem Gewicht in Erscheinung tritt. Dies trifft jedenfalls dann zu, sobald das zurückgestaffelte Geschoss in einem Neigungswinkel von weniger als 68 Grad gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurücktritt und sich somit hinsichtlich der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,4 H nicht auswirkt.

03.02.02.02 Die relativen Maßbestimmungsfaktoren[73]

GRZ, GFZ und BMZ sind die ausschlaggebenden Bestimmungsgrößen, die eine Relation zur Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO beinhalten/herstellen und damit zur „Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland ... liegt“ oder im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt wird.

Die relativen Maßbestimmungsfaktoren GRZ, GFZ und BMZ werden regelmäßig für das Bauland insgesamt festgesetzt, d. h. für alle Grundstücke im Baugebiet, unabhängig davon, ob die Maßzahlen im Plan in die nicht überbaubaren oder in die überbaubaren Grundstücksflächen hineingeschrieben werden. Sie **sind vom Grundsatz her grundstücksbezogen und gelten für jedes Grundstück separat**. Sie beziehen sich dabei aber nur auf den Teil des jeweiligen Baugrundstücks, welcher im Bauland liegt. Soll das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO für Teile eines Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile unterschiedlich festgesetzt werden, so ist dafür Sorge zu tragen, dass dies aus den Festsetzungen hinreichend deutlich ersichtlich ist. Im Fall unterschiedlicher relativer Maßfestsetzungen innerhalb desselben Baugebiets erfolgt dies mittels einer Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV).



a) mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

b) mit Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

c) mit zwingender Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Abbildung 03-57: Beispiel für die Festsetzung unterschiedlicher Maßfestsetzungen in einem Baugebiet

Im Falle verschiedener Baugebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung auch auf einem Grundstück genügt es dem Anspruch an eine hinreichende Bestimmtheit, wenn das Maß separat, auf das jeweilige Baugebiet bezogen, festgesetzt wird. Eine Abgrenzung mittels Knotenlinie ist dafür nicht erforderlich.

Die GRZ hat eine regulative Bedeutung, indem sie die Einhaltung von Mindestfreiflächen in den Baugebieten, d. h. auch eine Relation der ausgeübten Nutzung zu Freiflächen auf dem Grundstück, sicherstellt. Die GFZ und ggf. die BMZ im Fall der Festsetzung von GE, GI oder sonstigen SO sind jeweils das entscheidende Kriterium für die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück.

Die Angabe der Maßfestsetzungen erfolgt durch Dezimalzahlen mit regelmäßig einer Stelle hinter dem Komma (z. B. 0,5).

Realisiert werden kann die Bebauung nur auf den als überbaubar festgesetzten Flächen, ausgenommen die Anlagen, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Inwieweit die letztgenannten Anlagen bei der Nutzungsmaßberechnung zu berücksichtigen sind, ergibt sich aus den §§ 19 bis 21 BauNVO.

Grundlage für die Berechnung des Nutzungsmaßes ist das komplette im Bauland liegende Grundstück. In Bebauungsplänen zählen hierzu grundsätzlich solche Flächen, die innerhalb von festgesetzten Baugebieten i. S. v. § 1 Abs. 3 BauNVO liegen. Das Gleiche gilt auch für Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder für Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich um überbaubare oder um nicht überbaubare Grundstücksflächen handelt. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn letztere durch Festsetzungen, wie solche zum Anpflanzen oder mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB oder Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, überlagert werden. Vorsicht ist geboten, wenn durch derartige Festsetzungen der eigentliche Zweck in Richtung einer öffentlichen Grünfläche oder öffentlichen Verkehrsfläche geht, da dadurch die Baulandeigenschaft gefährdet werden kann. Das OVG Berlin-Brandenburg hat in 2 Entscheidungen dazu Stellung bezogen, dass in bestimmten Fällen Flächen innerhalb von festgesetzten Baugebieten, die aber nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden dürfen. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass in diesen Fällen bereits die Festsetzungen der Art der Nutzung nicht das eigentliche Planungsziel abbildeten und die Planungen nicht den Grundsätzen der Planklarheit und Planwahrheit entsprachen.

In der Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zum Bebauungsplan I-50 „Spreedreieck“ (Urteil vom 18. Dezember 2007, siehe ➤ Entscheidungsauswahl) sah der Bebauungsplan vor, eine vormals als öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße als Baugebiet (MK i. S. v. § 7 BauNVO) festzusetzen und diese mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher des angrenzenden Grundstücks (Bahnhof Friedrichstraße) zu überlagern. Nach der Begründung des Gerichts weist der Bebauungsplan einen unzulässigen Inhalt auf, soweit sich das Kerngebiet auch auf die nördlich des Bahnhofs Friedrichstraße angrenzenden Erschließungsflächen erstreckt. Denn hierbei handelt es sich nach den tatsächlichen Verhältnissen um Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, für die eine bauliche Nutzung ausgeschlossen ist.

Im Fall des Bebauungsplans IX-46-2 hat das OVG Berlin-Brandenburg einer Fläche die Baulandqualität aberkannt, weil es sich nach der Auffassung des Gerichts im Bereich der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksflächen im westlichen Teil des Plangebiets faktisch um

eine öffentlich zugängliche Grünfläche handelte, die nicht in die GRZ- und GFZ-Berechnungen hätte einbezogen werden dürfen (Urteil vom 19. Oktober 2010, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Aus beiden Entscheidungen folgt hingegen nicht, dass baugebietsüberlagernde Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder Nr. 22 BauGB grundsätzlich kein Bauland sind und hinsichtlich der Ermittlung des Maßes der Nutzung „herauszurechnen“ wären; das wäre fehlerhaft. Vielmehr haben beide dargestellten Fälle gemeinsam, dass sich – so wird es aus den gerichtlichen Schriftsätzen deutlich – die jeweiligen plangebenden Stellen bei den Festsetzungen der Flächen von vornherein nicht der geeigneten Mittel bedient haben. Anstelle von Baugebieten hätten in den konkreten Fällen eine Verkehrsfläche bzw. eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden müssen.

03.02.02.03 Die absoluten Maßbestimmungsfaktoren

Die Größe der GR, der GF und der BM der baulichen Anlagen sind neben der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen absolute Bestimmungsgrößen ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Ihre Festsetzung kommt z. B. dann in Betracht, wenn aus städtebaulichen Gründen die Nachteile aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen vermieden werden sollen. Eine Festsetzung erfolgt in Quadrat- bzw. Kubikmetern und zwar in gerundeten Zahlen (z. B. 8.700 m^2). Als Unterfall der Festsetzung der absoluten Größe der Grundfläche erfolgt bei Baukörperfestsetzung häufig deren Festsetzung mittels Baugrenzen/Baulinien (vgl. hierzu ➤ 03.04.02.02).

03.02.02.04 Kombination der Maßbestimmungsfaktoren

Wenn in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, erklärt § 16 Abs. 3 BauNVO die Festsetzung entweder der GRZ oder der GR für unverzichtbar und fordert zwingend die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Ob letztere Möglichkeit besteht, entscheidet die plangebende Stelle in pflichtgemäßer Ausübung ihres Planungsermessens.

Ungeachtet dessen sollten die Maßbestimmungsfaktoren regelmäßig in einer Weise festgesetzt werden, dass ein dreidimensionales Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt wird. Dies kann auch mit nur 2 Maßfestsetzungen gelingen. Erforderlich ist die Festsetzung einer zulässigen GR oder GRZ auf der einen und eine solche zur baulichen Nutzungsintensität (GF/GFZ) oder zur Höhenentwicklung (Z/H) auf der anderen Seite.

Aus der Kombinierbarkeit der Maßbestimmungsfaktoren ergeben sich damit eine Reihe verschiedener Möglichkeiten, unter denen in Abhängigkeit von den städtebaulichen Zielvorstellungen jeweils eine auszuwählen ist. Minimal sind, wie dargelegt, städtebaulich i. d. R. 2 Bestimmungsfaktoren erforderlich, z. B.

a) GRZ/GR und Z/H, oder

b) GRZ/GR und GFZ/GF.

Hierbei sollte jedoch bedacht werden, dass im Fall von Variante b durch ungleiche Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche auf einem großen Grundstück sehr hohe Gebäude(teile) entstehen können. **In der Praxis des Landes Berlin hat sich** deshalb **die Kombination von mindestens 3 Maßbestimmungsfaktoren durchgesetzt**, von denen einer die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt bzw. beschränkt. Dies kann entweder „näherungsweise" durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder exakt durch die Festsetzung einer (maximal) zulässigen First- und Traufhöhe oder Oberkante baulicher Anlagen erfolgen. „Mindestens" deshalb, weil ggf. auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen gleichzeitig aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein kann.

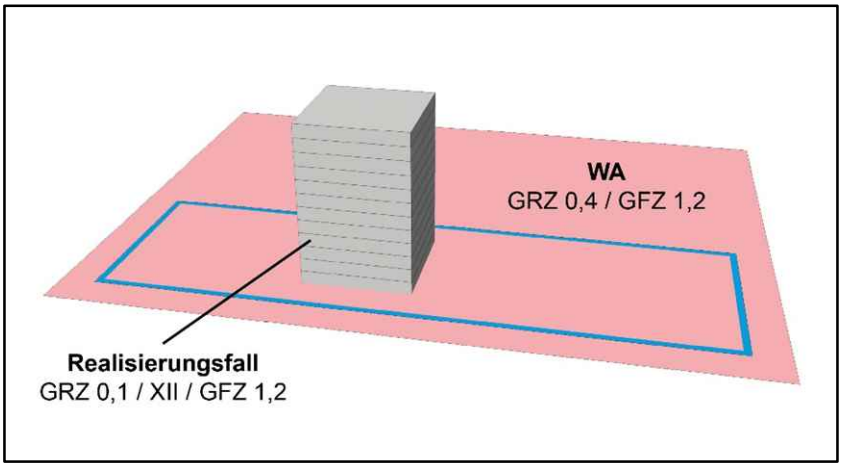


Abbildung 03-58: Beispiel für eine unerwünschte Höhenentwicklung bei Verzicht auf die Festsetzung von Z oder H

Die getroffenen Festsetzungen müssen untereinander widerspruchsfrei sein und jede der Vorgaben muss durch verschiedene Realisierungsvarianten in der Praxis auch ausgeschöpft werden können, wie die Realisierungsfälle von ➤ Abbildung 03-59 exemplarisch zeigen.

Festsetzungen		
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Z = IV

Realisierungsfall 1		
GRZ 0,4	GFZ 1,2	folgt: Z = III

Realisierungsfall 2		
folgt: GRZ 0,3	GFZ 1,2	Z = IV

Abbildung 03-59: Fallkonstellationen bei Festsetzung von 3 Maßbestimmungsfaktoren

Anderenfalls sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (im Fall der gerichtlichen Kontrolle) potenziell unwirksam. Allerdings kann es vorkommen, dass bei maximaler Ausnutzung der GRZ die Zahl der Vollgeschosse nicht voll ausgenutzt werden kann oder umgekehrt. Dies ist

unschädlich, da die Umsetzung der höchstzulässigen GFZ maßgeblich ist und demzufolge gewährleistet sein muss. Ob eher GRZ (durch die Hauptanlagen) oder Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft werden, wie in ➤ Abbildung 03-59 dargestellt, liegt in der Entscheidung der Bauherrin oder des Bauherrn.

Im Falle einer Baukörperfestsetzung, die Abstandsflächenverkürzungen gegenüber den nach der BauO Bln vorgeschriebenen Abstandsflächen ermöglichen soll, wird die zulässige Grundfläche i. d. R. mittels Baugrenzen/Baulinien bestimmt. Hierzu wird in einer textlichen Festsetzung ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug genommen und bestimmt, dass diese gleichzeitig die zulässige Grundfläche festsetzt. Überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Grundfläche werden gewissermaßen aneinandergekoppelt. Ergänzt wird dies durch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen.

03.02.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[74]

Es obliegt dem Ermessen der plangebenden Stelle, ob, in welchem Umfang und in welcher Kombination von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird.

Bei der Wahl der Nutzungsmaße ist zu bedenken, dass ihre Verteilung auf die einzelnen bereits bekannten oder noch zu bildenden Grundstücke keine Vollzugsprobleme bereiten darf. Vor allem bei größeren Grundstücken und der Festsetzung von (großzügigen) Baufenstern kann es zu einer ungleichen und städtebaulich nicht gewollten Konzentration der BM auf Teilflächen kommen. Auch die Teilung von Grundstücken kann in diesem Zusammenhang Probleme aufwerfen, die bei Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen/Baulinien oder der Festsetzung von relativen Maßfaktoren vermieden werden können, da im Falle einer Teilung des Baugrundstücks keine Fragen auftreten, in welchem Verhältnis sich die zulässigen Nutzungsmaße auf die neu gebildeten Grundstücke verteilen (vgl. ➤ 03.04.02.02). Außerdem ist darauf zu achten, dass generell zulässige Nutzungsmaße auf dem jeweiligen Baugrundstück auch ausschöpfbar sein müssen (z. B. durch ausreichend bemessene überbaubare Grundstücksflächen).

Auch für andere Flächen wie Gemeinbedarfs- sowie Ver- und Entsorgungsflächen kann das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, wenn dies für die planerische Konfliktbewältigung erforderlich ist. Im Ausnahmefall kann dies auch für Grünflächen erfolgen, nur sollte hier insbesondere bei größeren Grünflächen mit zahlreichen Wegen und Zubehör (vgl. ➤ 03.19) der Aufwand für die Entwicklung sachgerechter Festsetzungen bedacht werden, der in einem vernünftigen Verhältnis zum Planerfordernis stehen sollte.

Sieht der Bebauungsplan bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vor (§ 16 Abs. 6 BauNVO), müssen diese nach Art und Umfang auch eindeutig bestimmt werden (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB). Die Begründung zum Bebauungsplan muss Aufschluss über das Erfordernis derartiger Festsetzungen geben.

Wird nur die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aber keine Regelung zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen getroffen oder diese mit entsprechendem Spielraum festgesetzt, ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass dann zusätzlich zu den Vollgeschossen die Errichtung von Staffel- oder anderen Nichtvollgeschossen möglich bleibt.

Bei Baukörperfestsetzungen erscheint die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen städtebaulich grundsätzlich sachgerechter als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Denn auch wenn § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln auf die Zahl der Vollgeschosse abstellt, könnte die plangebende Stelle anderenfalls nicht abschließend ermitteln, um welches Maß die Tiefen der Abstandflächen ggf. verkürzt werden, was zwingend in die Abwägung einzustellen ist (vgl. ➤ 03.04.02.02).

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die **Orientierungswerte des § 17 BauNVO** zu berücksichtigen, die mit der BauGB-Novelle 2021 die bisher einzuhaltenden Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ersetzt haben. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gelten auch dann, wenn eine GF, GFZ, BM oder BMZ nicht festgesetzt wird. In diesen Fällen muss eine Prüfung der mittelbaren GFZ erfolgen, in GE, GI und sonstigen SO zusätzlich auch im Hinblick auf die mittelbare BMZ. Dies gilt bei Baukörperfestsetzungen auch für die GRZ, die an Hand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen genau ermittelt werden muss.

Die bisherige Regelungssystematik, nach der die Einhaltung der Obergrenzen in der Bauleitplanung den Regelfall darstellte und ein Überschreiten die im Rahmen strikter Grenzen begründungspflichtige Ausnahme bildete, wurde zugunsten eines größeren Entscheidungsspielraumes für die Rechtsanwendenden aufgegeben. Die plangebenden Stellen sollen aufgrund der planerischen Konzeption und/oder der vorhandenen Bestandssituation auch regelhaft höhere Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festlegen dürfen als die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte.

	Baugebiet	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	0,6	1,2	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Abbildung 03-60: Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 Satz 1 BauNVO

Die Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO a. F., nach denen die Überschreitung der bisherigen Obergrenzen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden mussten, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, sind mit der BauGB-Novelle 2021 entfallen.

Trotz des Paradigmenwechsels gegenüber der bisherigen Rechtslage sind bei Überschreiten der Orientierungswerte diese Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Im zumeist dicht besiedelten Land Berlin sind darüber hinaus die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (neue Nr. 14 von § 1 Abs. 6 BauGB), die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie wasserwirtschaftliche Belange aller Art angemessen zu betrachten.

03.02.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 14. Juni 2012 – 4 CN 5.10 – ZfBR 2012, 666:

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erlaubt auch eine grundstücksbezogene Festsetzung, die je Baugrundstück eine bestimmte Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen zulässt.

BVerwG, Beschluss vom 10. Oktober 2005 – 4 B 56/05 – NVwZ 2006, 84:

Jedenfalls seit In-Kraft-Treten des BBauG 1976 kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht nur für Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern auch für Flächen

festgesetzt werden, deren Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB – hier Nr. 5 (Flächen für den Gemeinbedarf) – bestimmt wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012 – OVG 10 A 10.09 – juris:

Entschließt sich der Plangeber zu Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung, muss er nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zwingend auch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festsetzen; andernfalls sind die gesamten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung unwirksam. Dies gilt auch für den Fall von (erweiterten) Baukörperfestsetzungen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. September 2011 – OVG 2 A 8.11 – BeckRS 2012, 45009; bestätigt durch: BVerwG, Beschluss vom 29. Januar 2013 – 4 BN 18/12 – BeckRS 2013, 47000:

Die Errechnung einer Geschossflächenzahl von 4,4 unter Einbeziehung der Fläche der Durchwegung einschließlich des 10 m breiten Streifens, der nach dem Bebauungsplan mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (textliche Festsetzung Nr. 1.2.), entspricht den normativen Voraussetzungen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. Oktober 2010 – OVG 2 A 15.09 – juris:

Aus den Entscheidungsgründen: Im Hinblick darauf, dass die nach § 9 Abs. 8 BauGB beizufügende Begründung des Bebauungsplans nicht nur dokumentiert, welche Motive für den Plan und seinen Inhalt im Einzelnen maßgebend waren, sondern die Aussagen zu den zentralen Punkten des Bauleitplans, deren Inhalt, Ziele und Auswirkungen verdeutlichen soll, hat der Senat unter Berücksichtigung der Erläuterungen in der Planbegründung keine Zweifel, dass der Plangeber mit den textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 11 das städtebauliche Ziel verfolgt, im Bereich der nicht überbaubaren und nicht unterbaubaren Grundstücksfläche K im westlichen Teil des Plangebiets eine öffentlich zugängliche Grünfläche planungsrechtlich zu ermöglichen und dauerhaft zu sichern. Dass er auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gleichwohl verzichtet hat, ist nur darauf zurückzuführen, dass „der Wert des Grundstücks hierdurch nicht gemindert und die Grundstücke im Plangebiet vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden" sollten (vgl. S. 33 f. der Planbegründung). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die städtebauliche Funktion der getroffenen Festsetzungen – nämlich der Schaffung und Sicherung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche – einer Bebaubarkeit dieses Bereichs dauerhaft entgegensteht.

Im Ergebnis kommt eine Anrechnung der betreffenden Fläche auf die für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO maßgebende Fläche des Baugrundstücks im vorliegenden Fall ebenso wenig in Betracht wie in dem erwähnten Urteil des Senats vom 18. Dezember 2007 (OVG 2 A 3/07, BauR 2008, 1089: „Spreedreieck-Entscheidung“) zugrunde liegenden Fall einer dem Baugrundstück zugeordneten Fläche,

die zur Verbindung des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist und mithin der straßenmäßigen Erschließung dient.

OVG Berlin-Brandenburg Urteil vom 18. Dezember 2007 – 2 A 3.07 – BeckRS 2008, 31324:

Die Festsetzung einer bisher als öffentliches Straßenland gewidmeten Fläche als für die Bebauung vorgesehene Fläche im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 und § 7 BauNVO (Kerngebiet) statt als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ist unzulässig, wenn die Fläche weiterhin ausschließlich Verkehrszwecken dienen soll.

Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie der straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks dienen, dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 S. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden.

Die Unterschreitung der vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) entgegensteht.

Ergeben sich durch Festsetzungen eines Bebauungsplans geringere Abstandsflächen (§ 6 Abs. 8 BauO Bln), müssen deren Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts in der Abwägung berücksichtigt werden.

OVG Münster, Urteil vom 28. August 2014 – 7 D 8/13.NE – BauR 2015, 941:

Soweit Grundstücke an mehr als eine Straße grenzen, muss der Plangeber, der auf die Höhe erschließender öffentlicher Verkehrsflächen als unteren Bezugspunkt – hier für die maximal zulässige First- und Traufhöhe – verweist, klarstellen, welche Straße maßgeblich ist; dies ist nur dann entbehrlich, wenn alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen höhengleich sind. Unterbleibt dies, ist die Angabe nicht hinreichend bestimmt, was im entschiedenen Fall zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt führte.

VGH Mannheim, Urteil vom 19. Oktober 2011 – 3 S 942/10 – juris:

Setzt der Bebauungsplan keine GFZ oder BMZ fest, ist auf die „faktische“ GFZ bzw. BMZ abzustellen, wie sie sich aus der Kumulation der übrigen – als Berechnungsfaktoren relevanten – Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ergibt.

Weiterer Hinweis: Das heißt, dass eine festgesetzte Geschossfläche (GF) z. B. in eine GFZ umzurechnen ist, weil in der Begründung zum Bebauungsplan sonst nicht dargelegt werden kann, wie der Bebauungsplan sich zu den in § 17 Satz 1 BauNVO bestimmten Orientierungswerten für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung verhält.

03.03 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB)

03.03.01 Ziel, Zweck und Grenzen der Vorschrift[75]

Der planungsrechtliche Begriff der Bauweise (**vgl. § 22 BauNVO**) charakterisiert die Art und Weise, in der die Gebäude insbesondere in Bezug auf die Grundstücksgrenzen angeordnet werden, d. h. die „Stellung" der Gebäude auf dem Grundstück und zu den Grundstücksgrenzen. Die Regelbauweisen nach § 22 BauNVO sind:

- offene Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand, § 22 Abs. 2 BauNVO) und die
- geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand, § 22 Abs. 3 BauNVO).

§ 22 Abs. 4 BauNVO lässt eine davon abweichende Bauweise zu, um besondere Bauformen zu ermöglichen. Dabei kann gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen und rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Im Rahmen der Ausführungen zur abweichenden Bauweise werden einige vorwiegend in der Literatur und der Rechtsprechung anerkannte Möglichkeiten erläutert.

03.03.02 Umsetzung im Bebauungsplan[76]

Die Festsetzung der Bauweise kann für Baugebiete insgesamt, Teile davon und ggf. auch für einzelne Grundstücke – jedoch immer aus einem entsprechenden städtebaulichen Erfordernis heraus – unterschiedlich festgesetzt werden. Stehen die künftigen Grundstücke noch nicht fest, sollte sich die Festsetzung der Bauweise auf die künftigen Bereiche der noch zu bildenden Grundstücke beziehen. **Eine Festsetzung der Bauweise für einzelne Grundstücksteile kommt** hingegen **nicht in Betracht**, weil das städtebauliche Ziel, die Art und Weise zu regeln, wie sich das bzw. die Gebäude zu ihren seitlichen Grundstücksgrenzen verhalten, dann ins Leere laufen würde. Das Erfordernis der Festsetzung der Bauweise ist in der Begründung zum Bebauungsplan herauszuarbeiten.

Eine Festsetzung der geschlossenen Bauweise für nur ein Baugrundstück ist wegen mangelnder Vollziehbarkeit unwirksam (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. Juni 2008, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Folgende Planzeichen werden gemäß PlanZV verwendet.

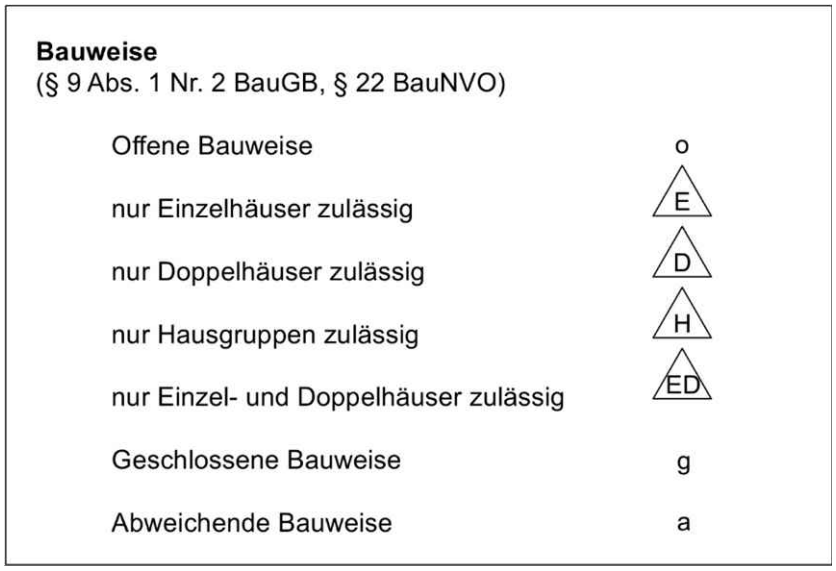


Abbildung 03-61: Die Planzeichen für die Bauweise
(in Anlehnung an Nr. 3 der Anlage zur PlanZV)

Im Regelfall erfolgt die Festsetzung der Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Auch bei Baukörperfestsetzungen kann die Festsetzung einer geschlossenen oder einer abweichenden Bauweise u. U. ergänzend sinnvoll sein, um das städtebauliche Ziel zu erreichen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise wäre in diesem Fall jedoch widersprüchlich, da die Frage der Mindestabstände der Baukörper zueinander bereits durch die Baugrenzen bzw. Baulinien geregelt wird und es bei diesen ausdrücklichen Festsetzungen nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat.

Wenn das Planungsziel des Bebauungsplans mit den Regelfestsetzungen (innerhalb) der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann, eröffnet **§ 22 Abs. 4 BauNVO** die Möglichkeit, eine **abweichende Bauweise** festzusetzen, d. h. in besonderer Weise zu regeln, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise bedarf neben der Bezeichnung der Fläche im Plan, für die die Abweichung gelten soll, stets einer die Abweichung konkretisierenden textlichen Festsetzung. Festsetzungen zur abweichenden Bauweise müssen sich auf Inhalte beschränken, die auch die Regelbauweisen zum Gegenstand haben. Dies betrifft in erster Linie die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen der Nachbargrundstücke. Festsetzungen, die z. B. Abstände von Gebäuden auf dem Grundstück zueinander vorgeben sollen (interne Baulücken) oder eine durchgehende Bebauung von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze vorgeben sollen, sind auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Ebenfalls können im Rahmen einer abweichenden Bauweise keine Mindestlängen von Gebäuden festgesetzt werden.

Für die Bezeichnung der abweichenden Bauweise hat sich, wie in ➤ Abbildung 03-61 vermerkt, der Kleinbuchstabe „a“ durchgesetzt, auch wenn dieser von der PlanZV nicht definiert wird.

Für die Festsetzung einer abweichenden Bauweise kommen im Kern die folgenden unterschiedlichen städtebaulichen Zielstellungen in Betracht:

- die Verwirklichung eines bestimmten Gebäudetyps, der über die Festsetzung der offenen Bauweise i. V. m. den für diese vorbestimmten Haustypen nicht erreicht werden kann;
- die Ermöglichung einer Gebäudelänge von mehr als 50 m, bei der ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden soll (z. B. für Speditionen in GE oder GI, Schulgebäuden auf Gemeinbedarfsflächen oder Reihenhauspaketen, die eben länger als 50 m sind);
- die Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf (deutlich) weniger als 50 m, wenn z. B. eine entsprechend aufgelockerte Siedlungsstruktur erreicht werden soll;
- die einseitige Bebauung auf der Grundstücksgrenze bei gleichzeitiger Wahrung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen auf der anderen Seite (halboffene Bauweise).

In der Kommentarliteratur allgemein anerkannte Arten der abweichenden Bauweise sind insbesondere die genannte halboffene Bauweise, die Kettenbauweise, die Gartenhofbauweise oder die Zeilenbauweise.

Die **„halboffene Bauweise“** bedeutet, dass an einer (festzulegenden) Seite auf die Grenze gebaut wird, während an der anderen Seite ein ausreichender Grenzabstand (nach der BauO Bln) einzuhalten ist.

„Kettenbauweise“ beschreibt eine geschlossene Aneinanderreihung von Hauptbaukörpern und Zwischenbauten (geringeren Volumens). Die Abfolge kann je nach städtebaulichem Erfordernis verschieden geregelt werden. Gängig sind im Land Berlin z. B. Gebäude, die im ersten Vollgeschoss in geschlossener und in den darüber liegenden Geschossen unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands errichtet werden. Die Länge der Ketten ist ggf. zu begrenzen.

Die **„Gartenhof-/Atriumbauweise“** bedeutet eine Orientierung von mehreren Gebäudeseiten in Richtung eines (geschlossenen) Innenhofs. Diese Bauform ermöglicht eine besonders effiziente Grundstücksausnutzung. Der so gebildete Gartenhof wird winkelförmig oder dreiseitig vom Gebäude selbst umschlossen, während die andere Seite von der fensterlosen Grenzwand des Nachbarhauses oder einer Mauer gebildet wird. Besonderes Charakteristikum ist der auf diese Weise vor fremder Sicht geschützte Hof, der mitunter auch als „grünes Zimmer“ bezeichnet wird.

Eine **„Zeilenbauweise“** bedeutet lange Baukörper (häufig über 50 m Länge) im Grundstücks- oder Blockinneren, die regelmäßig nur durch Wohnwege erschlossen werden. Es handelt sich gerade nicht um eine straßenraumbildende (geschlossene) Bauweise.

Angesichts der Spannweite planerischer Gestaltungsmöglichkeiten, die § 22 Abs. 4 BauNVO einräumt, können – anders als bei der offenen und geschlossenen Bauweise – auch Ausnahmen von der abweichenden Bauweise festgesetzt werden. Wie bei anderen im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB auch, muss die Begründung entsprechende Auskunft über die zu erfüllenden Bedingungen für die Erteilung der Ausnahme enthalten. Festsetzungen nach § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen jedoch keine zusätzlichen gestalterischen Vorgaben enthalten.

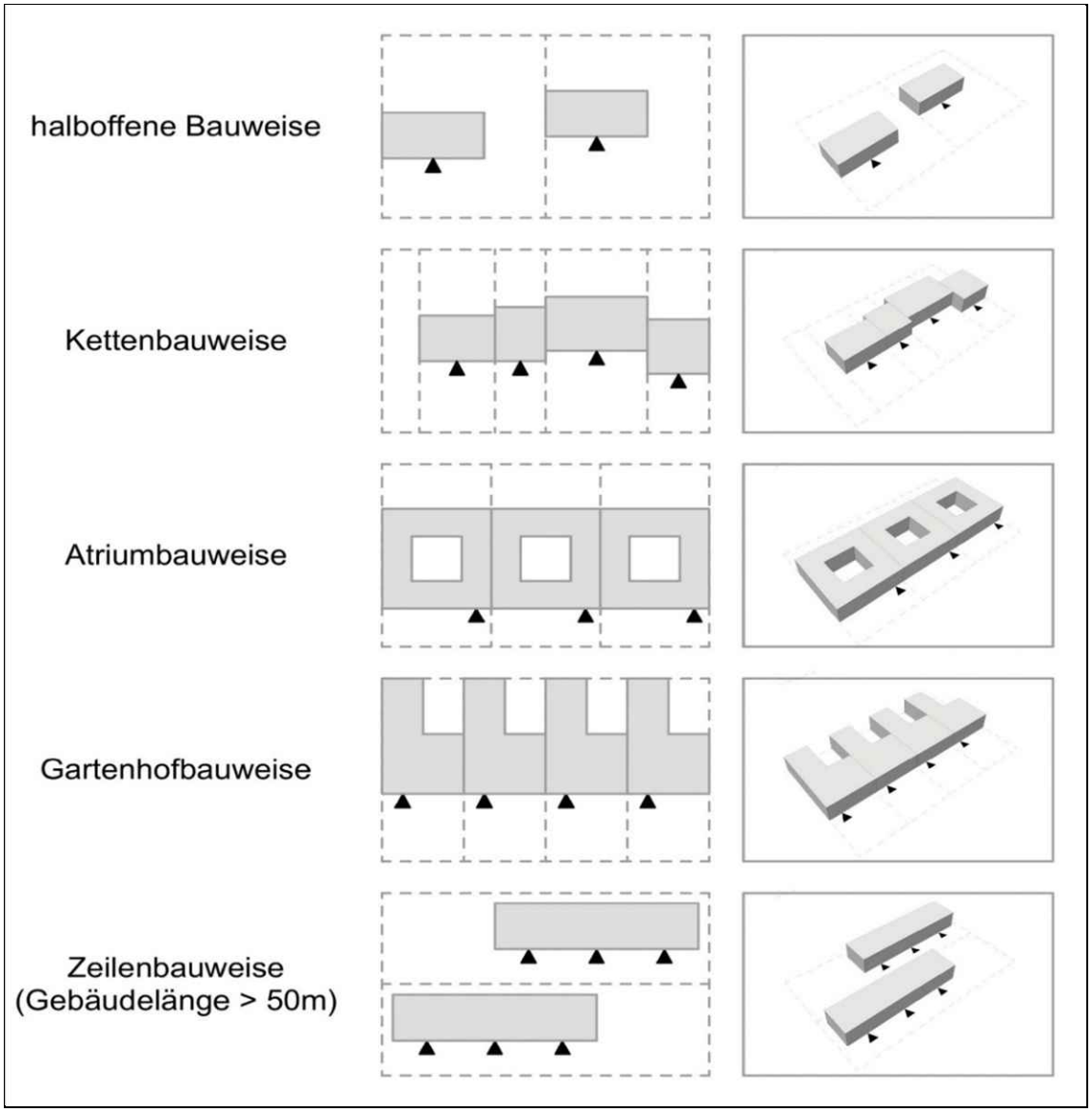


Abbildung 03-62: Allgemein anerkannte abweichende Bauweisen im schematischen Überblick

Jede textliche Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist mit einem vorangestellten Satz mit Bezug auf das Planzeichen „a“ einzuleiten:

„Für das allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.“

Nachfolgend wird die abweichende Bauweise näher bestimmt. Folgende textliche Festsetzungen kommen für die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Land Berlin bspw. zur Anwendung:

„Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 60,0 m nicht überschreiten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Regelung ist erforderlich, wenn die Gebäude zwar grundsätzlich, wie in der offenen Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden sollen, jedoch keine oder eine von der offenen Bauweise **abweichende Längenbegrenzung** vorgegeben werden soll.

„Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

An der gegenüberliegenden südlichen Grundstücksgrenze sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Die sogenannte **halboffene Bauweise** zeichnet sich dadurch aus, dass an einer der Grundstücksgrenzen mit und an der anderen, gegenüberliegenden Seite ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Eine Längenbegrenzung kann aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein.

„Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.

Die Gebäude sind bis einschließlich des 2. Vollgeschosses ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Diese Variante der sogenannten **Kettenbauweise** zeichnet sich dadurch aus, dass die Gebäude bis zu einer gewissen Höhe oder über eine gewisse Anzahl der Geschosse beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, darüber den Grenzabstand jedoch einhalten. Für die zurückbleibenden Gebäudeteile ist das Abstandsflächenrecht zu beachten.

„Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.

Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An der gegenüberliegenden westlichen Grundstücksgrenze sind die Gebäude oberhalb des 2. Vollgeschosses mit seitlichem Grenzabstand zu errichten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Diese Variante der sogenannten **Kettenbauweise** zeichnet sich dadurch aus, dass die Gebäude an der einen Grundstücksgrenze vollständig, an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze al-

lerdings nur bis zu einer gewissen Höhe oder über eine gewisse Anzahl der Geschosse grenzständig errichtet werden. Oberhalb davon wird der Grenzabstand einseitig eingehalten. Für die zurückbleibenden Gebäudeteile ist das Abstandsflächenrecht zu beachten.

„Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Wenn sich in Bebauungsplänen die überbaubare Grundstücksfläche über mehrere Grundstücke erstreckt, aber jeweils an den letzten Grundstücken von den Grundstückgrenzen zurückbleibt, ist ein **Grenzanbau** dort **nicht vollziehbar**, da die von der Grundstücksgrenze zurückbleibende Baugrenze diesen verhindern würde.

Soll aber an den sonstigen seitlichen, vorderen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Grenzanbau erlaubt sein oder zwingend erfolgen, kann die Bauweise auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen werden.

03.03.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[77]

Auf die Festsetzung der Bauweise kann auch verzichtet werden. Sie ist kein zwingender Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. **Der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise hat zur Folge, dass planungsrechtlich keine Vorgaben über die Zulässigkeit eines Grenzanbaus gemacht werden.** Gibt es auch keine anderen planungsrechtlichen Vorschriften nach § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln, nach denen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf und gibt es auch keine Festsetzungen, nach denen es gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln hinsichtlich der Abstandsflächen sein Bewenden hat, gilt die bauordnungsrechtliche Grundregel des § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln, wonach vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden von oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. Dies gilt auch dann, wenn nach den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ein geringerer Abstand möglich wäre.

Die offene Bauweise (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO) ist durch den seitlichen Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze gekennzeichnet. Als Hausformen sind in der offenen Bauweise zulässig:

- Einzelhäuser,
- Doppelhäuser und
- Hausgruppen.

Die Festsetzung kann auf eine Hausform bzw. eine Kombination von jeweils 2 dieser Hausformen begrenzt werden. Fehlt eine Festsetzung neben der generellen Festsetzung der offenen Bauweise, sind alle 3 Hausformen zulässig. Die Länge aller Hausformen der offenen Bauweise ist auf 50 m begrenzt.

Einzelhäuser sind allseitig freistehende, auch mehrgeschossige Gebäude mit beidseitigem Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze. Auch Hochhäuser wären i. d. S. Einzelhäuser, sofern die maximal zulässige Seitenlänge von 50 m nicht überschritten wird.

Doppelhäuser bestehen aus 2 auf getrennten Grundstücken aneinandergebauten Gebäuden. Sinn der Vorschrift ist die Vermeidung freistehender Brandgiebel an Nachbargrenzen. Ein Versetzen der Gebäude auf der Nachbargrenze ist aber nicht generell ausgeschlossen. An den „freien" Seiten des Doppelhauses ist ein Grenzabstand einzuhalten. Die frühere Auffassung, es müsse sich zwar nicht um spiegelbildlich identische, aber äußerlich nach einer einheitlichen Konzeption errichtete Gebäude handeln, die gleichzeitig errichtet werden, ist inzwischen aufgegeben worden. Doppelhaushälften können auch einzeln errichtet werden, sofern es hierüber eine Einigung zwischen den Betroffenen gibt. Denn das vom BVerwG formulierte **Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden.** Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise auch nachbarschützend (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Für **Hausgruppen** gelten hinsichtlich der seitlichen Abstandsflächen an den Kopfhäusern die Aussagen zu Doppelhäusern, nur müssen mindestens 3 Gebäude aneinandergebaut werden können. Wenn aus städtebaulichen Gründen Hausgruppen gefordert sind, ist durch die Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen im Einzelnen dafür Sorge zu tragen, dass nicht städtebaulich unbefriedigende Bruchstücke entstehen, z. B. durch fehlende Mittelhäuser. Die Festsetzung von Hausgruppen kann dann problematisch werden, wenn die Realisierung nach einem einheitlichen Konzept nicht sichergestellt ist.

Bei **Reihenhäusern** handelt es sich um eine Hausgruppe i. S. v. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung „RH" - Reihenhäuser - beinhaltet über die Festsetzung der offenen Bauweise hinaus zusätzliche Bedingungen an die Gestaltung der Reihenhäuser, die sich aus den Anforderungen ergeben, die das BVerwG für Doppelhäuser in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entwickelt und auf Hausgruppen ausgedehnt hat. Danach ist es erforderlich, dass die einzelnen „Häuser" eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut sein müssen.

Darüber hinaus kann der Festsetzung „RH" nicht entnommen werden, dass die Reihenhäuser einheitlich, symmetrisch und in den wesentlichen städtebaulich relevanten Merkmalen gleichförmig zu errichten sind. Es kann im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte und der Gestaltung des Orts- und Stadtbilds nur ein Mindestmaß an Übereinstimmung der Hausscheiben verlangt werden (OVG Hamburg, Urteil vom 11. September 2018, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (vgl. **§ 22 Abs. 3 BauNVO**). Die Festsetzung betrifft alle Geschosse und bezieht sich grundsätzlich auf die gesamte seitliche Grundstücksgrenze im Bereich der überbaubaren Flächen. Die Länge der Baukörper insgesamt ist nicht begrenzt, es sei denn, ausdrückliche Festsetzungen sehen dies vor.

Sollen mit einer abweichenden Bauweise gemäß **§ 22 Abs. 4 BauNVO** besondere Bauformen verwirklicht werden, ist durch Zeichnung oder Text das besondere Verhältnis der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen und ihre ggf. städtebaulich erwünschten Merkmale inhaltlich genau zu bestimmen und die Erforderlichkeit in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

Das mit der abweichenden Bauweise in Verbindung stehende städtebauliche Ziel kann u. U. auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt werden; dann durch Verwendung von Baulinien oder Baugrenzen, die Baukörper in bestimmter Länge, Tiefe und Lage auf den Grundstücken bedingen.

03.03.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 13. November 2017 – 4 B 23.17 – ZfBR 2018, 160:

Die Ermächtigung der Gemeinde in § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen, umfasst die Befugnis, die planerische Grundlage für jeweils einseitig grenzständige Gebäude zu schaffen, die kein Doppelhaus bilden.

BVerwG, Beschluss vom 1. Februar 2016 – 4 BN 26.15 – BauR 2016, 790:

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO), die nicht länger als 50 m sein dürfen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO). Leitbild ist dabei ein Gebäude, das nach beiden Seiten mit Grenzabstand errichtet wird und so einen Vorgarten mit einem Hausgarten verbindet. (red. LS Andreas Decker)

Die Errichtung eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe i. S. v. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ist nur möglich, wenn sich die betroffenen Grundstückseigentümer über eine solche Bebauung einigen. Kommt eine Einigung nicht zustande, sind die Bauräume nur unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes – nach Maßgabe der landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen – ausnutzbar. (red. LS Andreas Decker)

Die Maßgeblichkeit eines seitlichen Grenzabstandes wird allein durch die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO festgelegt. (red. LS Andreas Decker)

BVerwG, Urteil vom 19. März 2015 – 4 C 12.14 – BauR 2015, 1309:

Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12/98). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.

BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 – 4 C 12/98 – NVwZ 2000, 1055:

Ein Doppelhaus i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.

Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzanbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. Juni 2008 – 2 A 11/07 – NVwZ-RR 2009, 51:

Die auf ein einzelnes Grundstück beschränkte Festsetzung der geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO) ist unzulässig.

Weitere Hinweise aus den Entscheidungsgründen: Das städtebauliche Ziel ist der Anbau der Gebäude auf benachbarten Grundstücken Wand an Wand, so dass sich die einzelnen Gebäude zu einem Gebäudekomplex zusammenschließen. Der in § 22 Abs. 3 BauNVO geforderte Grenzanbau ist insoweit lediglich als ein Mittel anzusehen, um das städtebauliche Ziel – den Anbau Wand an Wand – zu erreichen. Wird die geschlossene Bauweise lediglich für ein einzelnes Baugrundstück festgesetzt, während für die benachbarten Grundstücke eine solche Festsetzung nicht getroffen wird, lässt sich das städtebauliche Ziel von vornherein nicht erreichen, da die Grundstücksnachbarn mangels planungsrechtlicher Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf ihrem Grundstück die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einhalten müssen.

OVG Hamburg, Urteil vom 11. September 2018 – 2 Bf 43/15 – ZfBR 2019, 63:

Bei Reihenhäusern handelt es sich um eine Hausgruppe im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung RH – Reihenhäuser – beinhaltet über die Festsetzung der offenen Bauweise hinaus zusätzliche Bedingungen an die Gestaltung der Reihenhäuser, die sich aus den Anforderungen ergeben, die das BVerwG für Doppelhäuser in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entwickelt und auf Hausgruppen ausgedehnt hat.

Darüber hinaus ist der Festsetzung RH nicht zu entnehmen, dass die Reihenhäuser einheitlich, symmetrisch und in den wesentlichen städtebaulich relevanten Merkmalen gleichförmig zu errichten sind. Es kann im Hinblick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte und der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes nur ein Mindestmaß an Übereinstimmung der Hausscheiben verlangt werden.

03.04 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB)

03.04.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[78]

Die Festsetzung einer Fläche als Bauland mit Art und Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich zumeist noch nicht ausreichend, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer konkreten Bebauung abschließend zu regeln. Als Ergänzung bedarf es noch einer Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) durch **Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen** (zuzüglich der für die spätere Zulassung von Vorhaben immer erforderlichen gesicherten Erschließung). Die Festsetzungsmöglichkeiten können miteinander verbunden werden, so kann z. B. eine vordere Baulinie mit einer seitlichen und rückwärtigen Baugrenze kombiniert werden.

Liegt dem Bebauungsplan ein bestimmtes städtebauliches Konzept zu Grunde, welches gesichert werden soll, wird die überbaubare Grundstücksfläche passgenau und damit eng festgesetzt (**Baukörperfestsetzung**). Ist dies städtebaulich nicht erforderlich, bietet sich die **Baufensterfestsetzung** oder eine **flächenmäßige Festsetzung** an. Die weitestgehende, rechtlich zulässige Möglichkeit ist, den gesamten im Bauland liegenden Teil des Baugrundstücks als überbaubar festzusetzen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Wesentlichen bestimmt, auf welchem Teil des Baugrundstücks eine Bebauung allgemein zulässig ist. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO lediglich Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen bis zu einem bestimmten Umfang nach § 12 BauNVO, unterirdische Hauptanlagen), es sei denn, der Bebauungsplan schränkt die Zulässigkeit dieser Anlagen hier ein (vgl. ➤ 03.08.02). Zu beachten ist, dass mit dem Bezug in § 23 Abs. 5 BauNVO auf Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur solche in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO erfasst sind. Aus diesem Grund gilt § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb von Bauflächen nach § 9 Abs. 1 BauGB, wie etwa Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck oder Versorgungsflächen, nur eingeschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht mit der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO und nicht mit der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke nach § 8 BauO Bln zu verwechseln. Die zulässige Grundfläche ist der rechnerische Anteil bzw. die Größe einer Baugrundstücksfläche, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ohne ihn dabei zu lokalisieren (§ 19 Abs. 1 und 2 BauNVO), während die überbaubare Grundstücksfläche vorgibt, an welcher Stelle auf dem Baugrundstück die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. § 8 BauO Bln ist keine planerische Vorschrift; er regelt speziell die Herrichtung und Unterhaltung der tatsächlich unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Werden keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, ist der Bebauungsplan nicht qualifiziert (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB) und über die Zulässigkeit von Vorhaben für das Prüfmerkmal „überbaubare Grundstücksfläche“ nach der Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB zu entscheiden. Ausnahmen davon gelten für Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Flächen für Gemeinbedarf), die keine Baugebiete i. S. d. BauNVO sind. Wird bei diesen Flächen keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, ist das Grundstück im Rahmen der Zweckbestimmung vollständig überbaubar.

03.04.02 Umsetzung im Bebauungsplan[79]

Für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche stehen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO mit Baugrenzen, Baulinien und der Bebauungstiefe 3 Instrumente zur Verfügung. Für Baugrenzen, Baulinien und die Bebauungstiefe ist auch eine vertikale Differenzierung nach Geschossen möglich (§ 23 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

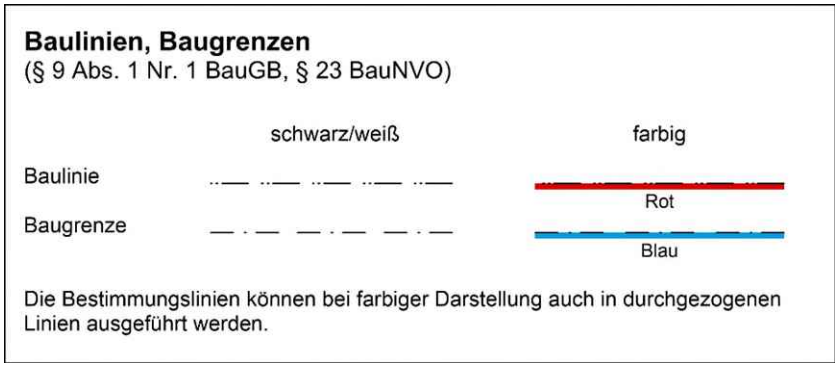


Abbildung 03-63: Planzeichen für Baulinien und Baugrenzen (Nrn. 3.4 und 3.5 der Anlage zur PlanZV)

Im Regelfall werden **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)** verwendet. Sie begrenzen die Fläche, die durch bauliche Anlagen im Rahmen der Maßvorgaben überbaut werden darf. Ein Zurücktreten der Bebauung von der Baugrenze ist möglich, i. d. R. jedoch kein Überschreiten. Sie gelten, wie die Baulinien, auch für die unter der Erdoberfläche liegenden Geschosse und baulichen Anlagen.

Die **Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)** ist eine zwingende Festsetzung, weil auf dieser Linie gebaut werden muss. Sie bedarf deshalb einer entsprechenden städtebaulichen Rechtfertigung, die z. B. im Anknüpfen an bestimmte Baufluchten bestehen können. Eine Baulinie allein gewährleistet jedoch nicht, dass über ihre volle Länge lückenlos an sie herangebaut werden muss. Die Sicherung einer durchgehenden Bebauung ohne Baulücken auf dem Grundstück lässt sich mittels Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht erreichen. Häufig werden Kombinationsfestsetzungen, die etwa aus einer vorderen, dem öffentlichen Straßenland zugewandten Baulinie als restriktiverer Festsetzung und seitlichen und hinteren Baugrenzen bestehen, angewendet.

Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)** oder **Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO)** erfordern nicht zwingend eine vollständig umfasste Fläche. Je nach Planungsziel kann es ausreichend sein, dass die Bebauung nicht an allen Seiten begrenzt wird. Insoweit ist es zulässig, z. B. nur eine vordere Baugrenze festzusetzen. Die dahinterliegende Fläche ist planungsrechtlich dann vollständig überbaubar.

Die **Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 4 BauNVO)** wird textlich festgesetzt und häufig mit der zeichnerischen Festsetzung einer vorderen Baugrenze kombiniert. Fehlt eine ausdrückliche Festlegung der Bezugslinie für die Bebauungstiefe im Bebauungsplan, ist die Bebauungstiefe nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln.

Im Baugenehmigungsverfahren kann ein Vor- bzw. Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (Ermessensentscheidung). Hiervon kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn diese Bauteile auch bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben würden (§ 6 Abs. 6 BauO Bln). Nach § 23 Abs. 2 Satz 3, § 23 Abs. 3 Satz 3 und § 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Die Ausnahmen sind also sowohl nach der Art als auch nach ihrem Umfang (genau) zu bestimmen und können sich auch auf komplette Gebäude beziehen.

Im Bebauungsplan kann die überbaubare Grundstücksfläche für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche können nicht nur bei Baugebietsfestsetzungen i. S. d. BauNVO Anwendung finden, sondern auch bei allen anderen Flächen, die eine bauliche Nutzung ermöglichen sollen, z. B. bei Flächen für Gemeinbedarf oder Versorgungsflächen. Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien erfolgen im Regelfall zeichnerisch mit den entsprechenden Planzeichen, Festsetzungen der Bebauungstiefen hingegen textlich.

Baugrenzen und Baulinien dürfen nicht aus zeichnerischen Gründen unterbrochen werden. Werden z. B. Flurstücksnummern oder andere wichtige Bezeichnungen von diesen Linien angeschnitten bzw. unleserlich, so sind diese an eine geeignete Stelle zu versetzen. Auch eine Unterbrechung

im Linienzug an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig, da Grundstücksgrenzen nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzung sind.

Grenzt die überbaubare Fläche direkt an die Plangebietsgrenze, so ist zu unterscheiden:

- Bei flächenmäßiger Ausweisung oder bei Baufenstern, d. h. angegebener vorderer und hinterer Baugrenze oder vorderer Baugrenze mit textlicher Festsetzung zur Bebauungstiefe, ist keine seitliche Baugrenze entlang der Grenze des Geltungsbereichs festzusetzen, wenn sich die überbaubare Grundstücksfläche seitlich über den Geltungsbereich hinaus fortsetzt.
- Bei einer Baukörperfestsetzung ist „seitlich“ eine Baugrenze festzusetzen, und zwar auch dann, wenn die überbaubare Fläche außerhalb des Geltungsbereichs (Nachbarplan) ihre Fortsetzung findet. Dies resultiert daraus, dass das Wesen einer Baukörperfestsetzung darin besteht, dass die geplanten Baukörper vollständig umfasst werden. Der Abstand zwischen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze/Baulinie ist mit einer Stelle hinter dem Komma zu bemaßen. Liegen zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze/Baulinie weitere Baugrenzen/Baulinien (z. B. bei terrassenartig gestaffelten Gebäuden bzw. bei Staffelgeschossen), sind alle Abstände mit Maßen zu versehen.

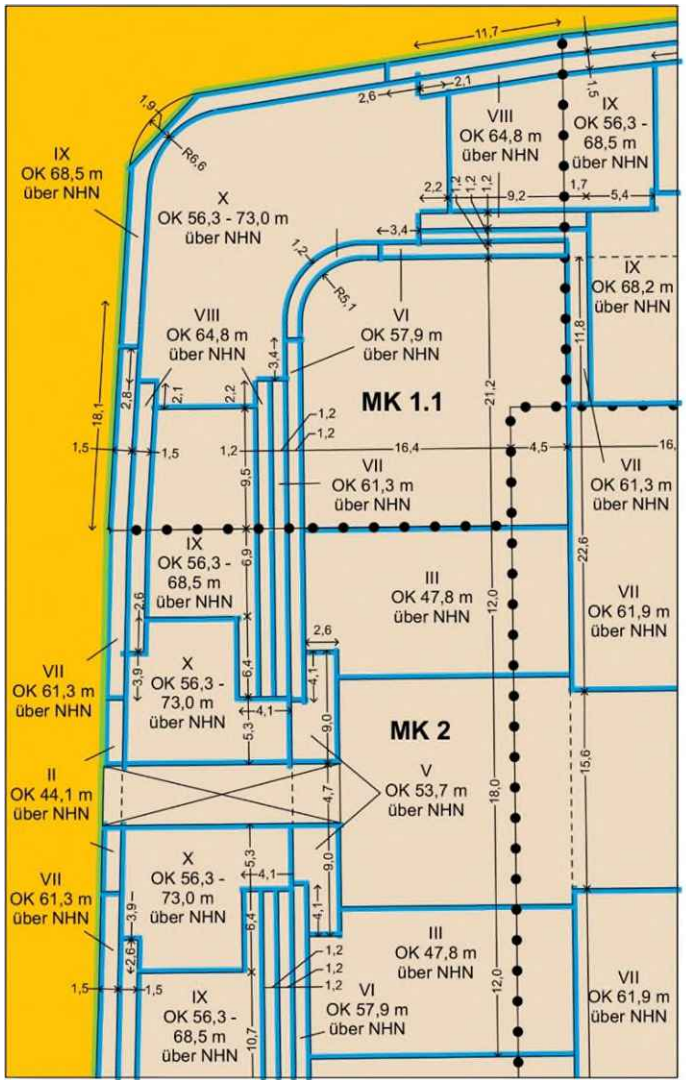


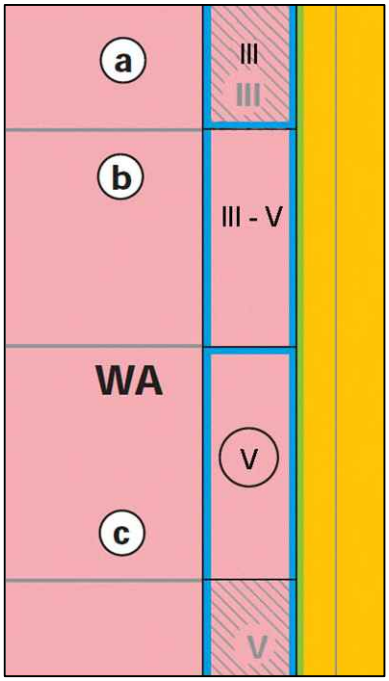
Abbildung 03-64: Bemaßung und zwingend festgesetzte Staffelgeschosse durch Baugrenzen i. V. m. weiteren Festsetzungen in Anlehnung an den Bebauungsplan 4-54 vom 12. Mai 2015 (GVBl. 2015 S. 102)

Die Vermaßung ist so „vollständig“ vorzunehmen, dass Lage bzw. Verlauf einzelner Festsetzungen aus dem Plan heraus eindeutig bestimmbar sind. Eine Überbestimmung bei der Vermaßung ist zu vermeiden.

In der Praxis wird in der Plandarstellung zwischen Baukörper- und Baufensterfestsetzungen wie folgt unterschieden (ausführlicher zu Abgrenzungsdarstellungen vgl. ➤ 03.37):

Baugrenzen/Baulinien sind festzusetzen zwischen

- Baukörperfestsetzungen mit unterschiedlichen Geschosszahlen, wobei die farbige Linie in Richtung des höheren Bauteils liegt;
- Baukörperfestsetzungen gleicher Geschosszahl, jedoch aneinandergrenzend zwingend und als Höchstgrenze.



Baukörperfestsetzung, hier mit Zahl der Vollgeschosse:

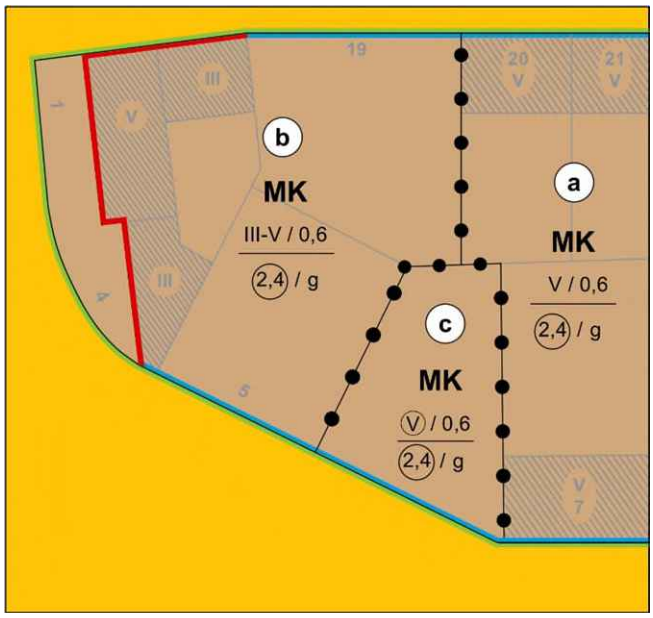
a) als Höchstmaß

b) als Mindest- und Höchstmaß

c) zwingende Festsetzung

Abbildung 03-65: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei Baukörperfestsetzungen

Dagegen ist bei Baufenster- oder flächenmäßigen Festsetzungen für solche Abgrenzungsfälle die Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV) zu verwenden:



a) mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

b) mit Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

c) mit zwingender Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

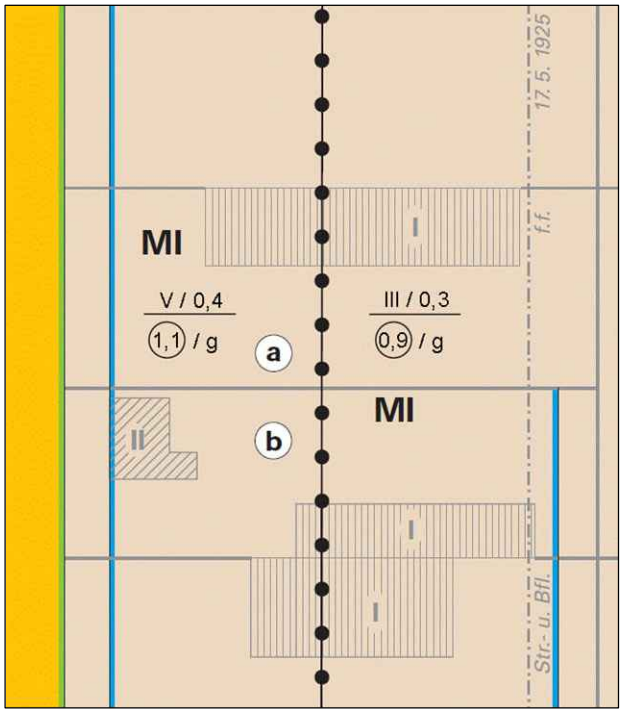
Abbildung 03-66: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei flächenmäßiger Festsetzung

03.04.02.01 Baufenster- oder flächenmäßige Festsetzungen

Baufenster- oder flächenmäßige Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche weisen regelmäßig einen großen bis sehr großen Gestaltungsspielraum für die Unterbringung der zulässigen baulichen Anlagen unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf.

Bei Angebotsbebauungsplänen bietet es sich an, durch großzügig festgelegte Baugrenzen, z. B. parallel zu den Blockrändern i. S. v. „Außengrenzen“ oder Festsetzungen von großen Bebauungstiefen einen weiten Spielraum für die Anordnung der Baukörper zu lassen (**flächenmäßige Festsetzung**). Bei dieser Art der Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung in Verhältniszahlen (GRZ/GFZ/BMZ) oder seltener in absoluten Zahlen (zulässige GR, GF, BM), meist i. V. m. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen konkretisiert.

In flächenmäßig festgesetzten Bereichen bleibt es der Ausführungsplanung überlassen, wie unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften künftige Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.



Flächenmäßige Festsetzung, hier mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen auf einem Grundstück, abgegrenzt durch Knotenlinie und mit:

a) Regelung der Bebauungstiefe durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze i. V. m. textlicher Festsetzung (siehe nachfolgendes Beispiel)

b) Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine vordere und eine hintere Baugrenze

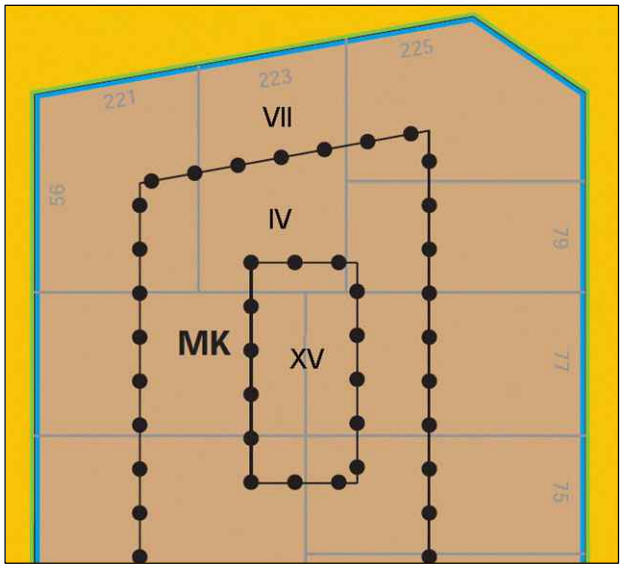
Abbildung 03-67: Beispiel für verschiedene Festsetzungstechniken bei flächenmäßiger Festsetzung

Eine Festsetzung zur Bebauungstiefe kann z. B. wie folgt formuliert werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Bauungstiefe 15,0 m, gerechnet ab der straßenseitigen Baugrenze. Eine Überschreitung für Fahrstuhlschächte kann ausnahmsweise um bis zu 3,0 m zugelassen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 BauNVO

Die flächenmäßige Festsetzung schließt eine Differenzierung der Fläche nicht aus, wenn entsprechende städtebauliche Gründe dazu Anlass geben. Eine „differenzierte" flächenmäßige Ausweisung kann bspw. die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Vollgeschosszahlen betreffen und durch Knotenlinien erfolgen.



In solchen Fällen wird regelmäßig geregelt:

- GRZ (GR)
- GFZ (GF)

ggf. unterschiedlich bezogen auf die Flächen mit unterschiedlicher Geschosszahlfestsetzung.

Abbildung 03-68: Beispiel für eine differenzierte flächenmäßige Festsetzung

Die Abstandsvorschriften der BauO Bln bleiben unberührt, da es sich nicht um „ausdrückliche Festsetzungen" i. S. d. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln handelt.

Der Begriff der **Baufensterfestsetzung** ist im Planungsrecht nicht explizit verankert. Es wird von einem Baufenster gesprochen, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück eine von Baugrenzen umschlossene Teilfläche als überbaubare Grundstücksfläche deshalb festgesetzt wird, weil aus städtebaulichen Gründen nur dort eine Bebauung ermöglicht werden soll. Andererseits soll so viel Spielraum gegeben werden, dass darauf durchaus variantenreiche Entwürfe zu erwarten sind. Anders ausgedrückt: Städtebauliches Ziel ist vorrangig die Konzentration künftiger Bebauung in einem bestimmten Bereich des Grundstücks. Es geht dabei weniger um eine projektorientierte bauliche Ausprägung.

Falls mit dieser Festsetzung geringere Tiefen der **Abstandsflächen**, als sie nach dem Bauordnungsrecht vorgeschrieben sind, ermöglicht werden sollen, ist eine ergänzende textliche Festsetzung (vgl. ➤ 03.06.02) erforderlich, da es sich bei der Festsetzung von Baufenstern selbst nicht um eine „andere ausdrückliche Festsetzung" i. S. v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln handelt.

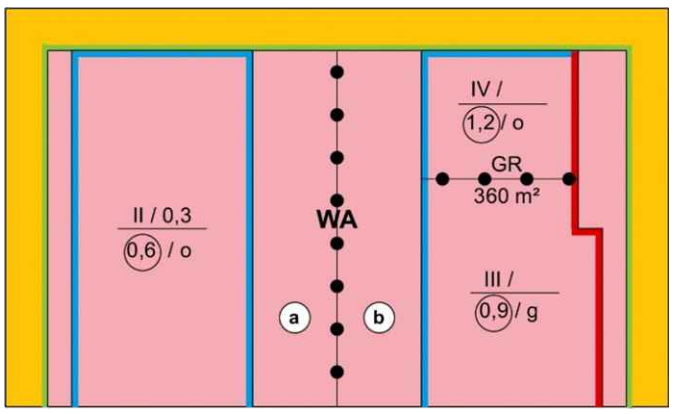


Abbildung 03-69: Beispiel für eine Baufensterfestsetzung

Baufensterfestsetzung mit Begrenzung des Nutzungsmaßes

a) durch GRZ, GFZ

b) durch GR

Im Unterschied zur flächenmäßigen Festsetzung führt das Baufenster in diesem Fall zur Freihaltung des Blockinnenbereichs von Hauptanlagen.

03.04.02.02 Baukörperfestsetzungen

Auch bei dem Begriff **Baukörperfestsetzung** handelt es sich nicht um eine Legaldefinition im rechtlichen Sinne. In der Praxis der verbindlichen Bauleitplanung des Landes Berlin wird hierunter verstanden, dass ein konkretes städtebauliches Konzept bereits mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche vorgegeben wird. Insoweit ist der Begriff zunächst rein städtebaulich definiert. Gegenüber der flächenmäßigen Festsetzung bzw. der Festsetzung von Baufenstern schränkt die Baukörperfestsetzung den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen demnach weiter ein. Charakteristisch für die Baukörperfestsetzung ist, dass die durch Baulinien oder Baugrenzen umfasste, festgesetzte Fläche vollständig überbaut werden kann.

Einer Baukörperfestsetzung liegt immer eine mindestens bis zur städtebaulichen Figur konkretisierte Planungsvorstellung zugrunde. Für diese geplanten baulichen Anlagen werden die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche soll dabei vollständig von Hauptanlagen ausgefüllt werden dürfen. Dabei sind u. U. notwendig festzusetzende Sonderfälle wie Durchgänge, Durchfahrten, Überbauungen, Auskragungen und Arkaden zu berücksichtigen.

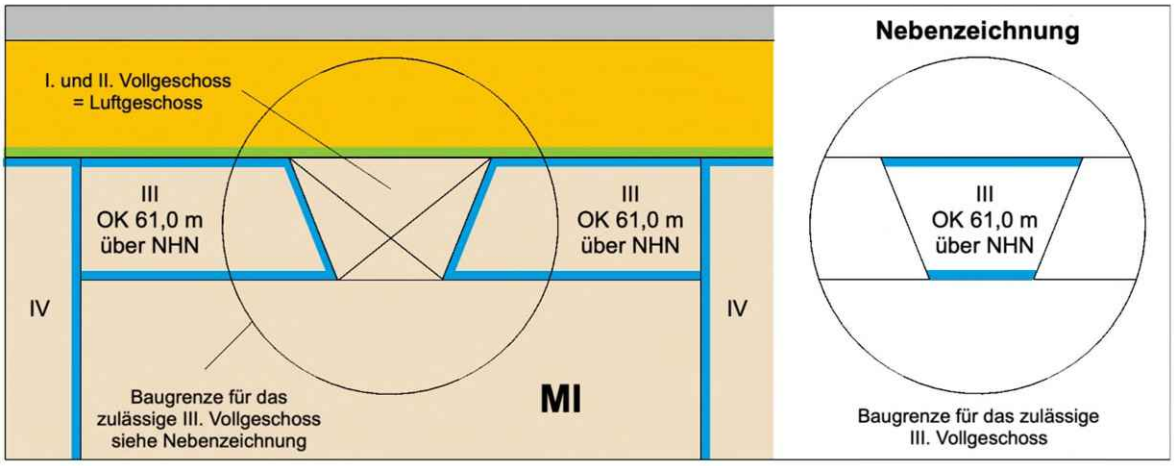


Abbildung 03-70: Planungsrechtliche Sicherung eines zweigeschossigen Durchgangs in Anlehnung an den Bebauungsplan VI-150m vom 29.07.2003 (GVBl. S. 291)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darf auf die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch dann nicht verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt wird. Wenn keine numerische Festsetzung erfolgt, ist immer **mit einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug zu nehmen und festzusetzen, dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche i. S. d. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sein soll** (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Zur Vervollständigung der Baukörperfestsetzung im städtebaulichen Sinne ist

auch immer die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der Gebäude erforderlich.

Mit dieser Form der Baukörperfestsetzung wird die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ausgelöst, so dass es hinsichtlich der Abstandsflächen an allen Baugrenzen/Baulinien sein Bewenden hat. Bei Festsetzung der Gebäudehöhe zusätzlich oder anstelle der Zahl der Vollgeschosse handelt es sich um eine andere ausdrückliche Festsetzung i. S. d. BauO Bln. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist i. d. R. erforderlich, um die Abstandsflächen (Überdeckungen/Verkürzungen) als Grundlage für die Abwägung genau ermitteln zu können. Aus dem Wortlaut § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln, welcher mit dem Begriff „soweit“ einführt, wird deutlich, dass die Reichweite der Abstandflächenverkürzung sich nur auf die Bereiche erstreckt, für die die Festsetzung eine konkrete Aussage trifft; also nur soweit wie diese von der Ausdrücklichkeit erfasst werden. Sie wirkt demnach von innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach außen. Bei Unterbrechungen der Baukörper an Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Bezug zu einer Baugrenze oder Baulinie, sind die nach dem Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

Durch eine Baukörperfestsetzung, bei der die Größe der Grundfläche mittels textlicher Festsetzung gewissermaßen an die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche geknüpft wird, ergibt sich ein weiterer Vorteil. Im Falle einer Teilung des Baugrundstücks können keine Fragen auftreten, in welchem Verhältnis sich die zulässige Grundfläche auf die neu gebildeten Grundstücke verteilt.

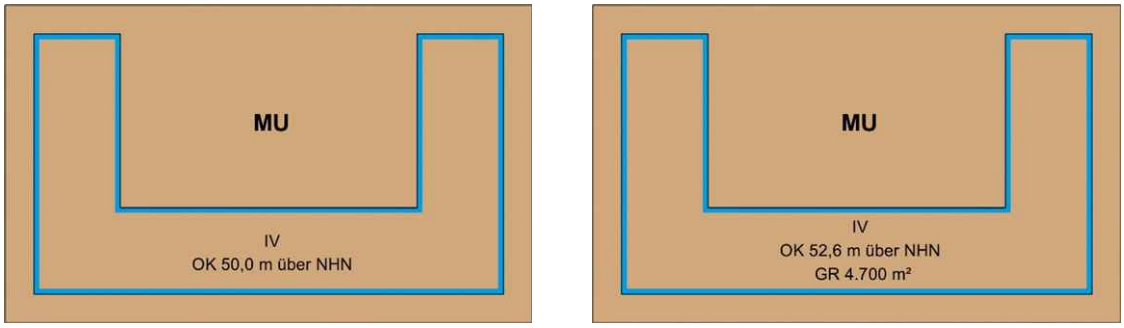


Abbildung 03-71: Beispiel für eine Baukörperfestsetzung mit Festsetzung der OK und der Zahl der Vollgeschosse und zusätzlicher Festsetzung der GR

Für die Art der Festsetzung in ➤ Abbildung 03-71 ohne eingeschriebene GR oder GRZ (links) kann folgende Formulierung für die textliche Festsetzung verwendet werden:

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Bei der Art der Festsetzung in ➤ Abbildung 03-71 mit eingeschriebener GR (rechts) wird die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln dagegen nicht ausgelöst. Dies gilt auch bei eingeschriebener GRZ. Es handelt sich um eine Baukörperfestsetzung, bei der die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten sind.

In bestimmten Fällen erfordert die Umsetzung eines städtebaulichen Projekts lediglich an einigen Stellen die Verkürzung von Abstandsflächen. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht die Festsetzung von abweichenden Tiefen der Abstandsflächen. In Ergänzung zu der zuvor erläuterten Vorgehensweise wird dann an den erforderlichen Stellen ausdrücklich geregelt, dass bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der BauO Bln herangebaut werden darf. Hierbei handelt es sich gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln um eine andere ausdrückliche Festsetzung.

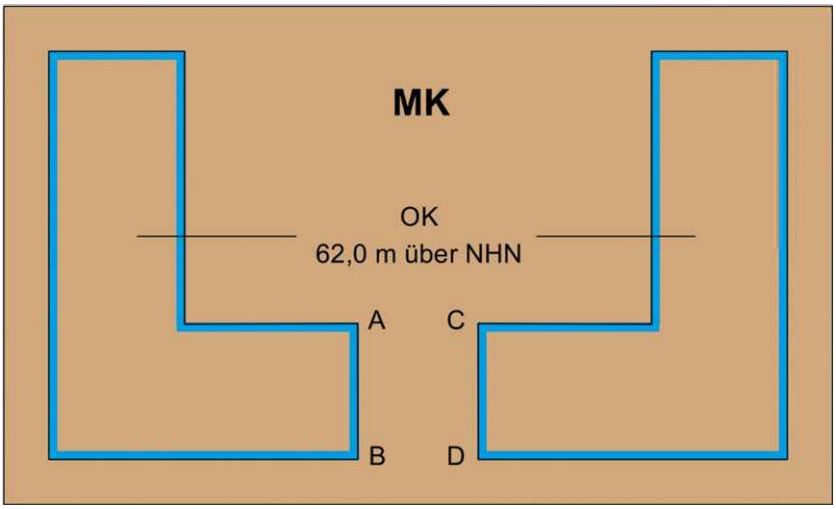


Abbildung 03-72: Beispiel für eine Baukörperfestsetzung mit verkürzten Abstandsflächen i. V. m. nachfolgender textlicher Festsetzung

Für eine textliche Festsetzung kann folgende Formulierung verwendet werden:

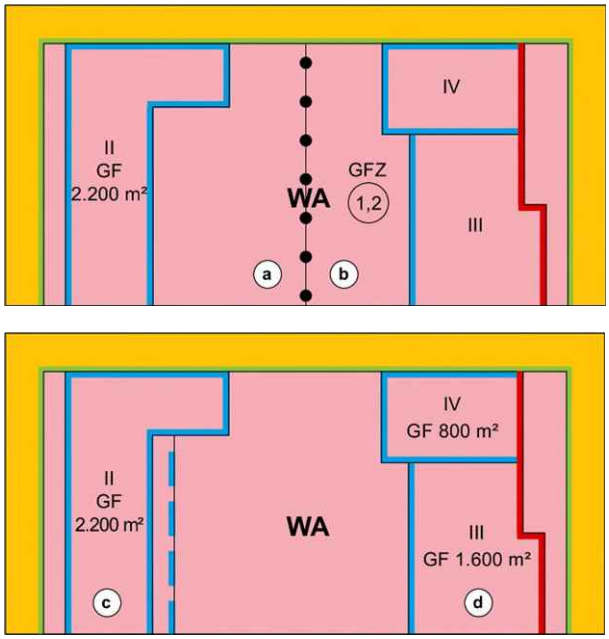
„An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten AB und CD bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

Je nachdem, wie eng der zulässige Städtebau durch die Baugrenzen und das Maß der Nutzung bereits vorgegeben werden soll, unterscheidet man zwischen einer **engen Baukörperfestsetzung** und **einer erweiterten Baukörperfestsetzung**.

Bei der sogenannten **erweiterten Baukörperfestsetzung** wird bewusst (und in der zugehörigen Begründung des Bebauungsplans erkennbar) mit der Ausweisung der lediglich groben Baufigur noch ein Spielraum für den hochbaulichen Entwurf gelassen. Dies geschieht, indem eine geringere Geschossfläche im Verhältnis zur Grundfläche und Höhe festgesetzt wird. In der Folge kann bei der Umsetzung entweder bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen nicht ausgeschöpft werden, da ansonsten die zulässige Geschossfläche überschritten werden würde. Oder es ist bei Ausnutzug der Zahl der Vollgeschosse die Grundfläche einiger oder aller Geschosse zu verringern, um die zulässige Geschossfläche nicht zu überschreiten. Bei einer erweiterten Baukörperfestsetzung sind demnach nicht alle

Maßfestsetzungen in jedem Geschoss bzw. über die volle Höhe gleichzeitig durch die Hauptanlagen ausnutzbar.



Erweiterte Baukörperfestsetzung mit

a) Begrenzung der Nutzungsintensität durch GF
b) oder durch GFZ
c) Begrenzung des Umfangs von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
d) Begrenzung der Nutzungsintensität durch differenzierte GF

Abbildung 03-73: Beispiele für erweiterte Baukörperfestsetzungen

Die **enge Baukörperfestsetzung** ist dadurch charakterisiert, dass sie keinen (oder fast keinen) Spielraum zur angestrebten städtebaulichen Figur einräumt, sondern diese in ihrer Grundfläche mit den Festsetzungen abbildet. Wenn die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche voll ausgenutzt werden, entsprechen diese zeichnerischen Festsetzungen eben genau dem „Baukörper". Im Gegensatz zur erweiterten Baukörperfestsetzung enthält die enge Baukörperfestsetzung i. d. R. keine Festsetzungen zur Geschossfläche. Diese ergibt sich erst mittelbar aus den übrigen Maßfestsetzungen. Da eine limitierende GF fehlt, können die Baukörper über die volle zulässige Höhe bündig an allen Baugrenzen/Baulinien errichtet werden.

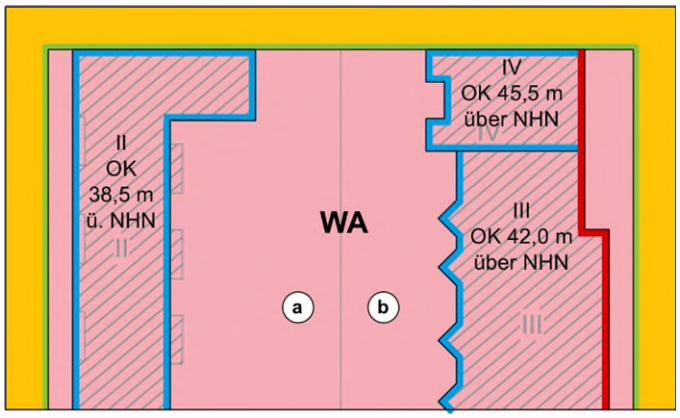


Abbildung 03-74: Beispiel für eine enge Baukörperfestsetzung

Enge Baukörperfestsetzung mit verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten der Baugrenzen

a) Vor die Baugrenze tretende Bauteile nicht beim Zuschnitt der Baugrenzen berücksichtigt.

b) Vor die Baugrenze tretende Bauteile beim Zuschnitt der Baugrenzen berücksichtigt.

Unabhängig davon, ob eine enge oder erweiterte Baukörperfestsetzung vorgesehen wird, ist zu berücksichtigen, dass vor die Baugrenze/Baulinie vortretende Gebäudeteile i. S. v. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO (z. B. Balkone) auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO angerechnet werden, wenn sie Teil der Hauptanlage sind (➤ Abbildung 03-74). Soll dies ermöglicht werden, ohne dass der Hauptbaukörper in entsprechendem Umfang verkleinert werden muss, sind hierfür entsprechende Festsetzungen zu treffen. Möglich ist das in Form einer Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung nach § 16 Abs. 6 BauNVO in entsprechendem Umfang. Dies kann bspw. durch folgende textliche Festsetzung geschehen:

„Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insgesamt um bis zu 50 m² durch Balkone zugelassen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Soll der Bebauungsplan Regelungen enthalten, die eine mehr als nur geringfügige Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien ermöglichen, wird dies in Form einer Ausnahmeregelung nach § 23 Abs. 2 Satz 3 bzw. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO geregelt. Es bietet sich an, hierfür in der Planzeichnung mit Hilfe einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen auch eine zeichnerische Festsetzung zu treffen.

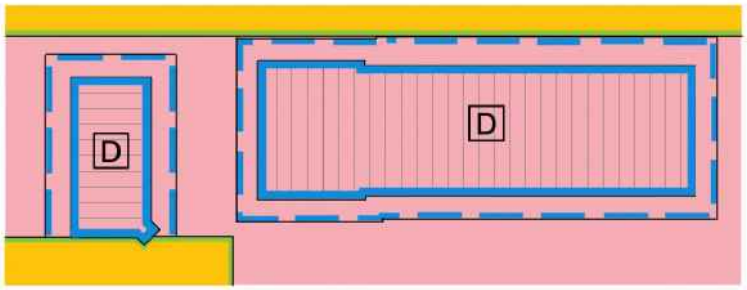


Abbildung 03-75: Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen durch zeichnerische Festsetzung in Anlehnung an den Bebauungsplan 9-22 vom 31.01.2018 (GVBl. S. 146)

Die zeichnerische Festsetzung kann z. B. durch folgende textliche Festsetzung ergänzt bzw. näher bestimmt werden:

„Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Rampen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zugelassen werden."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung kann dann im selben Umfang eine Ausnahmeregelung nach § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen werden.

„Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach der textlichen Festsetzung Nr. XY vor die Baugrenzen treten dürfen, zugelassen werden."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und. Abs. 6 BauNVO

03.04.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[80]

Wie großzügig oder engmaschig die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen gestaltet werden, ob eine Baugrenze ausreicht oder die restriktivere Baulinie, ein Baukörper oder ein Baufenster zur Festsetzung kommt, entscheidet sich nach den städtebaulichen Erfordernissen im Einzelfall.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist so mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen abzustimmen, dass sich keine Widersprüche ergeben. Ist die überbaubare Grundstücksfläche größer als die zulässige Grundfläche, kann die überbaubare Grundstücksfläche nicht voll ausgeschöpft werden, was der Regelfall ist. Ein Widerspruch muss auch dann nicht vorliegen, wenn die überbaubare Grundstücksfläche hinter der Größe der zulässigen Grundfläche zurückbleibt. Denn Baugrenzen müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass der Grundstückseigentümerin oder dem Grundstückseigentümer auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle Ausnutzung der Grundfläche ermöglicht wird (BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1999, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). So kann es Gegenstand der planerischen Konzeption sein, dass bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche bereits berücksichtigt wird, dass diese teilweise nur auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche z. B. bei der Errichtung von Nebenanlagen verwirklicht werden kann oder für Bauteile in Anspruch genommen wird, welche die Baugrenzen oder Baulinien überschreiten dürfen (z. B. Balkone). Ein Fehler wird hingegen regelmäßig dann vorliegen, wenn es ausgeschlossen ist, dass das zulässige Maß der Nutzung auf dem Baugrundstück verwirklicht werden kann. Die Festsetzung wäre dann nicht vollziehbar und damit im rechtlichen Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Bei Festsetzung der überbaubaren Fläche sind grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen (§ 6 BauO Bln) zu beachten. Werden hingegen „ausdrückliche Festsetzungen“ i. S. v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln getroffen und dadurch geringere Tiefen der Abstandsflächen ermöglicht, ist das nur dann abwägungsfehlerfrei möglich, wenn die vom Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter durch den Bebauungsplan nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Die Begründung muss entsprechenden Aufschluss geben. Ein Abstandsflächenplan auf der Basis der höchstzulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans (nicht der konkreten Projektplanung) ist erforderlich, wenn ein Konflikt erkennbar ist, um den Umfang der Abstandsflächenverkürzungen genau bestimmen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass eine genaue Ermittlung nur möglich ist, wenn Oberkanten festgesetzt sind; die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend. Zu der erforderlichen Abwägung gehört insbesondere, dass eine Auseinandersetzung mit den Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen erfolgt, die durch geringere Tiefen der Abstandsflächen negativ beeinflusst werden können. Dies setzt wie dargestellt eine entsprechende Ermittlung und Bewertung voraus.

Nach wie vor setzt ein sehr engmaschiges Korsett für die Realisierung der Planung in Form von Baukörperfestsetzungen differenzierte städtebauliche Gründe voraus, weil die Baufreiheit zu Gunsten eines ganz bestimmten Städtebaus stark eingeschränkt wird. Das öffentliche Interesse hieran ist entsprechend ausführlich darzulegen.

Für ein gewolltes städtebauliches Projekt ist es ratsam, einen gewissen Spielraum für die Weiterentwicklung eines städtebaulichen Entwurfs zu einer architektonischen Genehmigungsplanung zu lassen, die sich erfahrungsgemäß im Dezimeterbereich noch ändern kann. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nach Festsetzung des Bebauungsplans eine Vielzahl an Befreiungen erforderlich wird. Bei einer Planreifeerklärung nach § 33 BauGB ist nach der Rechtsprechung des OVG Berlin (Beschluss vom 20. Dezember 1991 - 2 S 21/91 - LKV 1992, 201) eine Befreiung von künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich nicht möglich.

03.04.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 1999 - 4 BN 24.99 - ZfBR 1999, 353:

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) müssen im Bebauungsplan nicht so festgesetzt werden, dass dem Grundstückseigentümer auf der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die volle oder eine weitgehende Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten (höchst-) zulässigen Grundstücksflächenzahl (§ 19 BauNVO) ermöglicht wird.

BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1995 - 4 NB 36/95 - NVwZ 1996, 894:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darf auf die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

auch dann nicht verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgesetzt wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 - OVG 2 A 28.17 - juris:

Der Plangeber muss nach alledem im Blick haben, ob er das bauordnungsrechtlich für den Regelfall vorausgesetzte Niveau an Belichtung mit Tageslicht einhält oder sich nur so weit davon entfernt, dass mittels baulicher Maßnahmen noch das notwendige Mindestmaß an Tageslicht in Innenräumen eingehalten werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass über die Größe von Fenstern und die Anordnung von Räumen nicht im Bebauungsplan, sondern erst im Rahmen der Projektplanung und ggf. der Baugenehmigung entschieden werden kann. Der Plangeber kann sich deshalb auf eine prognostische Einschätzung beschränken, ob Bebauung machbar ist, die ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse vermeidet. Es genügt, wenn die realistische Möglichkeit besteht, durch bauliche Maßnahmen die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendige Belichtung mit Tageslicht herzustellen. Erst der Bauherr und ggf. die Bauaufsichtsbehörde (im Genehmigungsverfahren oder im Rahmen der repressiven Bauaufsicht) müssen dann sicherstellen, dass die Aufenthaltsräume die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht erfüllen (vgl. § 47 Abs. 1 BauO Bln).

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012 - OVG 10 A 10.09 - juris:

Entschließt sich der Plangeber zu Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung, muss er jedoch nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zwingend auch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festsetzen. Fehlt diese Festsetzung, sind die gesamten Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung unwirksam.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche nach § 23 BauNVO vermag die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der Größe einer Grundfläche nicht zu ersetzen, weil diese Festsetzungen jeweils unterschiedliche Ziele verfolgen und daher den Plangeber zu unterschiedlichen Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange verpflichten.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007 - OVG 2 A 3.07 - juris:

Werden in einem Bebauungsplan nach § 6 Abs. 8 BauO Bln a.F. (§ 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln) Festsetzungen getroffen, aus denen sich geringere Abstandsflächen ergeben, müssen die Auswirkungen derartiger Festsetzungen auf die betroffenen Schutzgüter in der Abwägung hinreichend berücksichtigt werden (vgl. Urteil des Senats vom 18. Dezember 2007 - OVG 2 A 3.07 -, juris Rn. 98). Eine Abweichung von den ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard beschränkten Abstandsflächen erfordert eine besondere städtebauliche Rechtfertigung. Dabei müssen die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders gewichtet und in die Abwägung aufgenommen werden.

03.05 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alt. 3 BauGB)[81]

03.05.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift

Mit der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen wird die Ausrichtung der Längsachse von im Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen bestimmt. U. U. ergibt sich eine Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen unmittelbar aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, wie im Falle von Baukörperfestsetzungen. Je kleiner das durch Baulinien und/oder Baugrenzen bestimmte Baufenster ist, desto weniger besteht regelmäßig ein – zusätzliches – Erfordernis, die Stellung baulicher Anlagen zu regeln.

03.05.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Die Stellung baulicher Anlagen wird in Bebauungsplänen des Landes Berlin selten geregelt und ggf. durch textliche Festsetzung umgesetzt. Für ein Muster bestand bislang keine Notwendigkeit.

03.05.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Das Regelungserfordernis für die Stellung baulicher Anlagen kann sich bspw. ergeben aus Gründen der

- Optimierung der Nutzung der Solarenergie,
- der Abschirmung einer schutzbedürftigen Nutzung gegenüber Lärm oder anderen Immissionen oder
- der städtebaulichen Optimierung der Belichtung, Besonnung oder Durchlüftung.

Anzumerken ist, dass mit dem bundesrechtlichen Instrument der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich städtebaulicher Gestaltungsvorstellungen nur ein über das einzelne Gebäude hinausgehender Gesamtzusammenhang, wie z. B. das in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB ausdrücklich genannte Ortsbild, beeinflusst werden kann.

Bei besonderem Gestaltungsbedarf können auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 AGBauGB durch Rechtsverordnung oder nach § 9 Abs. 4 BauGB im Bebauungsplan besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten gestellt werden; Werbeanlagen und Warenautomaten können auch beschränkt oder ausgeschlossen werden. § 12 Abs. 1 AGBauGB sieht den „besonderen Gestaltungsbedarf“ als materiell-rechtlichen Regelungsgehalt ausdrücklich vor und ist damit einer Festsetzung auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB zugänglich.

03.06 Abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

03.06.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[82]

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eröffnet die Möglichkeit, allein in Bebauungsplänen ein von der BauO Bln abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen.

Der Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit besteht darin, aus städtebaulichen Gründen – und nicht aus Gründen der Gefahrenabwehr – eine Erhöhung der Abstandsflächentiefe oder die Festsetzung einer geringeren Tiefe als nach § 6 Abs. 5 BauO Bln treffen zu können.

03.06.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB hat sich in der Praxis des Landes Berlin nicht in besonderem Umfang durchgesetzt. Wird von ihr Gebrauch gemacht, kommt grundsätzlich nur die Formulierung einer entsprechenden textlichen Festsetzung in Betracht, die z. B. wie folgt lauten kann:

„Im allgemeinen Wohngebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB und CD bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die o. g. Festsetzung ist nur erforderlich, wenn nicht bereits durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen i. V. m. der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse/Höhe geringere Tiefen der Abstandsflächen ermöglicht werden (vgl. ➤ 03.04.02). Es handelt sich demzufolge um eine abweichende Festsetzung von Abstandsflächentiefen, wobei diese im Beispiel nicht verbindlich vorgegeben werden, sondern sich aus der jeweiligen Situation im Plangebiet ergeben, gleichwohl aber in der Abwägung konkret darzulegen sind.

Sollen die Abstandsflächen verkürzt werden, ist im Land Berlin die Festsetzung von Baukörpern, die die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln auslösen, üblich (vgl. ➤ 03.04.02.01).

Sollen aus städtebaulichen Gründen größere Abstandsflächen eingehalten werden, die über die bloße Gefahrenabwehr hinausgehen, können auch diese im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Eine Festsetzung zu abweichenden Abstandsflächen kann bspw. wie folgt formuliert werden:

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 0,6 H, mindestens 4,0 Meter."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Städtebauliche Gründe hierfür könnten die Beibehaltung einer historisch gewachsenen aufgelockerten Siedlungsstruktur und/oder die Vermeidung einer „schleichenden Nachverdichtung“ wegen dann drohender Infrastrukturdefizite sein. Für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen bleiben in jedem Fall die Vorschriften der BauO Bln maßgeblich.

03.06.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[83]

Die in § 6 Abs. 5 der BauO Bln geregelten Maße der Abstandsflächen stellen grundsätzlich einen Mindeststandard im Hinblick auf die von der Kompetenz des Bauordnungsrechts erfasste Gefahrenabwehr und die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannte Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar, der für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlich ist.

Sollen größere Abstandsflächen eingehalten werden, z. B. um die Verschattung von Gebäuden aus Gründen des Klimaschutzes oder der Anpassung an den Klimawandel zu vermeiden, ist dies städtebaulich i. d. R. unproblematisch und in der Begründung ggf. gegen das Erfordernis eines sparsamen Umgangs von Grund und Boden oder andere städtebauliche Gründe abzuwägen.

Sollen die Abstandsflächen des § 6 Abs. 5 BauO Bln hingegen hinter dem bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Mindeststandard von grundsätzlich 0,4 H zurückbleiben, bedarf es i. d. R. einer differenzierten Auseinandersetzung mit den im Einzelfall dafür und dagegensprechenden städtebaulichen Gründen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 15. April 2011, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Dabei ist insbesondere auf Aspekte der Gefahrenabwehr (Brandschutz), eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie Nachbarbelange (ausreichender Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens) einzugehen.

03.06.04 Entscheidungsauswahl

OVG Münster, Urteil vom 15. April 2011 – 7 D 68/10.NE – Beck RS 2011, 50512:

Aus den Entscheidungsgründen: Dieser Begriff der „besonderen“ städtebaulichen Rechtfertigung – gemeint sind die im spezifischen Planungsfall berührten öffentlichen und privaten Belange – ist jedoch, anders als die Antragsteller anzunehmen scheinen, nicht im Sinne gesteigerter qualitativer Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit, etwa unter Verhältnismäßigkeitsaspekten, (miss-)zuverstehen. Er bezeichnet vielmehr nur das im Einleitungssatz des § 9 Abs. 1 BauGB zum Ausdruck kommende Erfordernis, dass nicht nur die Planung als Ganzes, sondern gerade auch die Festsetzung einer vom Bauordnungsrecht abweichenden geringeren Tiefe der Abstandflächen auf städtebaulichen Gründen beruhen muss. Ob diese Gründe ein hinreichendes Gewicht haben, um die Zurückstellung entgegenstehender Belange zu rechtfertigen, ist hingegen eine Frage gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Dies zugrunde gelegt, ergibt sich die besondere städtebauliche Rechtfertigung für die textliche Festsetzung zur Tiefe der Abstandflächen im angegriffenen Bebauungsplan ebenfalls aus der oben genannten städtebaulichen Zielsetzung, angemessenen Wohnraum für Familien mit Kindern zu ermöglichen und auf diese Weise den vorhandenen Ortsteil „Finnensiedlung“ zwecks Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen an veränderte Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen.

03.07 Zuschnitt der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

03.07.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[84]

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße festgesetzt werden.

Damit knüpft der Bundesgesetzgeber insbesondere an die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB an, die durch Festsetzungsmöglichkeiten zum flächensparenden Bauen konkretisiert wird. Unterstrichen wird dieses grundlegende Gebot durch den in § 1 Abs. 5 BauGB geregelten Vorrang der Innenentwicklung und die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen, die auch Eingang in § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB gefunden hat.

03.07.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können sowohl zeichnerisch wie auch textlich erfolgen.

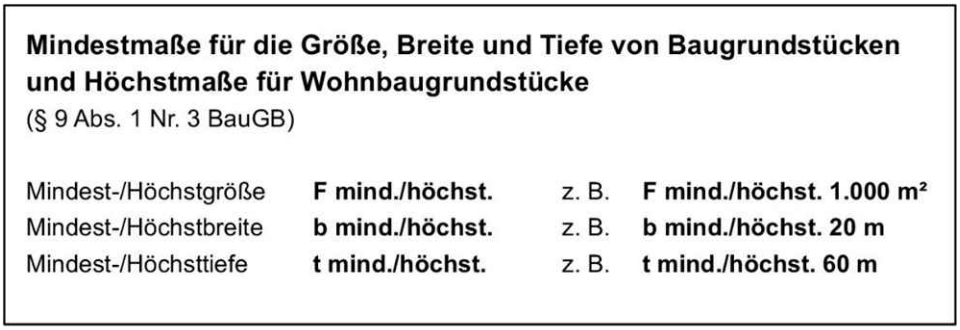


Abbildung 03-76: Planzeichen für Mindest- und Höchstmaße für Bau- bzw. Wohnbaugrundstücke (Nr. 15.2 der Anlage zur PlanZV)

03.07.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[85]

Der Einsatz von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bedarf einer sehr sorgfältigen Abwägung, denn Zielrichtungen sind einerseits das Vermeiden einer zu großen Verdichtung (Mindestmaße), andererseits z. B. das Bemühen um Wirtschaftlichkeit beim Erschließungsaufwand bzw. die Verhinderung flächenfressender Siedlungsentwicklung/Zersiedelung (Höchstmaße).

Die Mindestbreite oder -tiefe der Baugrundstücke kann festgesetzt werden, wenn dies sachgerecht erscheint. Es können auch diese beiden Bestimmungsfaktoren miteinander kombiniert werden, wenn der Grundstückszuschnitt näher bestimmt werden soll.

Festsetzungen dieser Art lassen existente rechtliche Grundstücksgrenzen unberührt. Die Grundstücke werden insbesondere bei Neubauplanungen i. d. R. erst noch gebildet. Solche Festsetzungen kommen vor allem leitend zum Tragen, wenn Teilungen oder Umlegungen durchzuführen sind. Für Grundstücke, die kleiner als die getroffene Mindestfestsetzung sind, wäre eine Bebauung erst nach einer erfolgten Bodenordnung möglich.

Die Abwägungsüberlegungen müssen Eingang in die Begründung finden.

03.08 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

03.08.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[86]

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bestehen Festsetzungsmöglichkeiten für die Flächen von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (Alt. 1) sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (Alt. 2).

Hauptzweck der Vorschrift ist die Verortung der Flächen im Plangebiet. Die Flächen für Nebenlagen (Alt. 1) müssen nicht zwangsweise auf dem gleichen Grundstück wie die Hauptanlage liegen. Der räumlich-funktionale Zusammenhang muss aber gegeben sein und in der Begründung erläutert werden. Eine weitere Voraussetzung der Alternative 1 ist die Erforderlichkeit der Nebenanlage für die Nutzung des Grundstücks aus einer anderen Vorschrift (z. B. BauO Bln) heraus. Im Land Berlin kommen aus diesem Grund vornehmlich Flächen für Kinderspielplätze oder Fahrradabstellplätze (vgl. § 49 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln) in Betracht.

Abzugrenzen ist die Festsetzungsmöglichkeit zum einen von denen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (vgl. ➤ 03.19), da diese den hauptsächlichen Nutzungszweck der Fläche regeln. Zum anderen sind sie abzugrenzen von Nr. 22 (vgl. ➤ 03.27), da diese sich ausdrücklich auf Gemeinschaftsanlagen bezieht.

Häufig zur Anwendung kommt in der Praxis der verbindlichen Bauleitplanung des Landes Berlin die Alternative 2 der Vorschrift. Auch hier erlaubt die Festsetzung die räumliche Verortung der Flächen. Dies kann z. B. erforderlich werden, wenn der Standort von Stellplätzen und/oder Garagen gesteuert werden soll, um sie an anderer Stelle im Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auszuschließen. Zu den anderen Vorschriften i. S. d. Ermächtigung zählt das BVerwG auch § 12 BauNVO (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). D. h., dass Festsetzungen nach der Alternative 2 für alle Stellplätze und Garagen getroffen werden können, die nach § 12 BauNVO zulässig sind.

Eine bundeseinheitliche Definition der Begriffe Stellplätze und Garagen durch das BauGB oder die BauNVO **gibt es nicht**. Vielmehr ist es dem Landesrecht überlassen, eine Begriffs- und Inhaltsbestimmung vorzunehmen. § 2 Abs. 7 BauO Bln definiert einen Stellplatz als eine Fläche, „die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen“ dient. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass es sich bei Abstellmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche um Parkplätze oder Parkflächen handelt.

Garagen hingegen „sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.“ Überdachte Stellplätze bzw. Carports dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und sind grundsätzlich als Garagen zu verstehen. Explizit von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen werden Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen sind abzugrenzen von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (vgl. ➤ 03.15), die ebenfalls wie § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Hauptnutzung darstellt, sowie der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (vgl. ➤ 03.27).

03.08.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen durch eine rote Strichlinie umgrenzt und, wenn erforderlich, bemaßt. Die Fläche ist dabei vollständig von der Strichlinie zu umfassen, auch wenn diese an eine Baugrenze/Baulinie angrenzt. Auch eine Abgrenzung zwischen Flächen nur für Stellplätze und Flächen nur für Garagen wird durch die rote Strichlinie vorgenommen. Diese Flächen stehen für andere bauliche Nutzungen nicht mehr zur Verfügung, auch wenn die Festsetzung nicht realisiert werden sollte. Die Zahl der Geschosse wird als arabische Zahl hinter „Ga“ vermerkt, also z. B. „Ga3“ für ein dreigeschossiges Garagengebäude. Wenn auf dem „Dach“ (des obersten Geschosses) einer solchen Anlage das Abstellen von Kraftfahrzeugen zulässig sein soll, handelt es sich dort um Stellplätze; also z. B. „Ga3/St“.

Festsetzungen für Garagen unterhalb der Geländeoberfläche erfolgen durch die Verwendung des Begriffs Tiefgarage (TGa). Dies vermeidet die Verwendung von Minuszeichen bei der Festsetzung der Geschossigkeit. Für Garagengebäude mit sowohl oberirdischen als auch unterirdischen Garagengeschossen sind „TGa“ und „Ga“ (und ggf. „St“) festzusetzen, also z. B. „TGa2/Ga4/St“. Ein Geschoss, das über das künftige Geländeniveau auch nur teilweise hinausragt, ist dabei planungsrechtlich oberirdisch (also „Ga“). Somit sind Tiefgaragen Geschosse, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO). Sollen lediglich überdachte Stellplätze ermöglicht werden, ist die Bezeichnung „ÜSt“ zu verwenden.

Folgende Planzeichen sieht die PlanZV vor:

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	 Rot	
Zweckbestimmung:		
Stellplätze	**St**	
überdachte Stellplätze	**ÜSt**	
Garagen	**Ga**	
Tiefgaragen	**TGa**	
Gemeinschaftsfahrradstellplätze	**FSt**	

Abbildung 03-77: Planzeichen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (in Anlehnung an Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV)

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Durch die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 BauGB wird „lediglich“ ein Standort festgesetzt, auf welchem diese Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in jedem Fall zulässig sind. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entfaltet jedoch keine Ausschlusswirkung für die entsprechende Nutzung an anderer Stelle. Hierfür sind ergänzende textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO erforderlich (vgl. ➤ 03.01.06).[87]

Danach ist es möglich, festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 12 Abs. 4 und 5 BauNVO). **Derartige Festsetzungen entfalten eine Ausschlusswirkung für andere Flächen auf dem Grundstück, wenn nichts anderes bestimmt wird.** Außerdem kann festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Regelmäßig ergibt sich keine Notwendigkeit, Näheres zur Zulässigkeit von Ein- und Zufahrten festzulegen, da die Flächen (für Stellplätze und Garagen) meist direkt an Straßenverkehrsflächen grenzen. Soweit diese nicht an eine Straßenverkehrsfläche oder an eine überbaubare Grundstücksfläche mit Anschluss an diese angrenzen, ist es sinnvoll, die Zufahrten zeichnerisch mit festzusetzen. Zufahrten sind die gesamten zum Anfahren der (auch rückwärtig gelegenen) Garagen und Stellplätze erforderlichen, befestigten Flächen. Soll die Zufahrt über die nicht überbaubare Grundstücksfläche führen, aber die Verortung i. S. d. planerischen Zurückhaltung noch nicht erfolgen, müssen diese nach § 23 Abs. 5 BauNVO im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

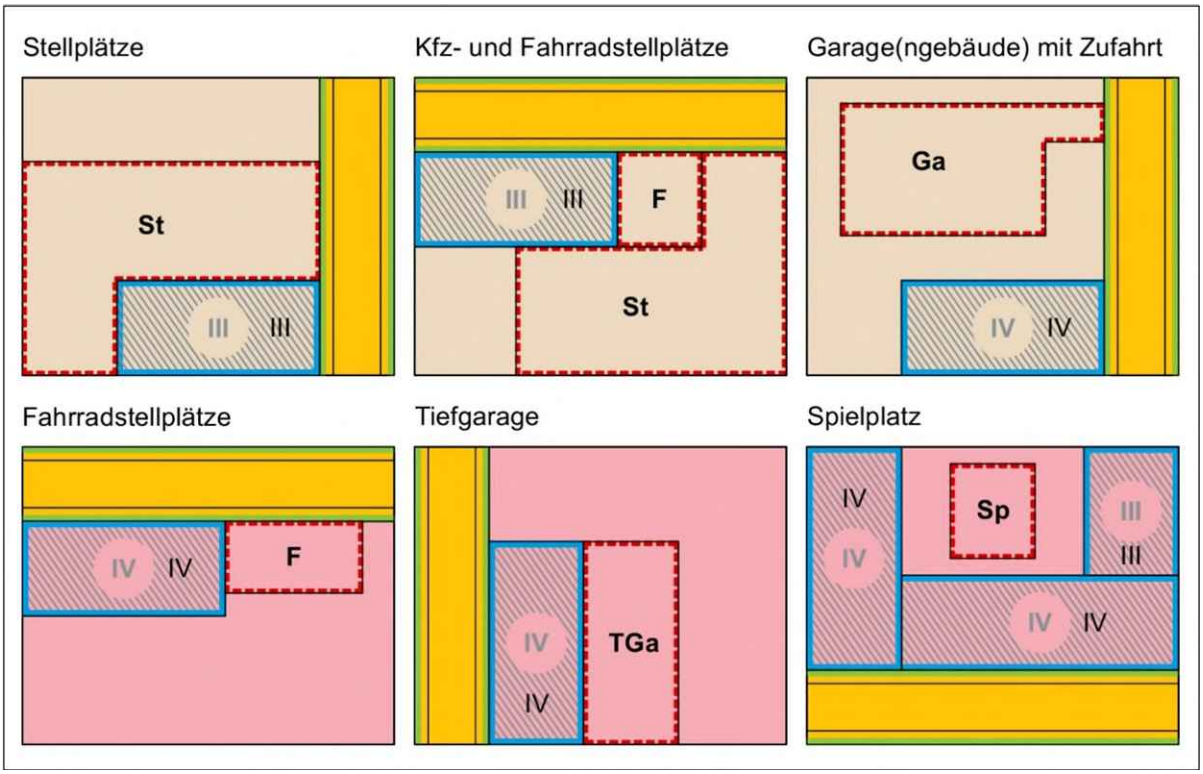


Abbildung 03-78: Varianten von (Fahrrad-)Stellplatz- und Garagenfestsetzungen im Überblick

Werden in besonderen Einzelfällen die von einer Flächennutzung ausgelösten notwendigen Stellplätze/Garagen gesondert, d. h. nicht auf der Fläche selbst (sondern auf einer anderen Fläche im räumlichen Zusammenhang) festgesetzt, so sind sie ggf. mit gleicher Zweckbestimmung auszuweisen (z. B. auch als Gemeinbedarfsfläche, Versorgungs- oder Entsorgungsfläche). Bei privaten Anlagen oder Einrichtungen dieser Art, die eigenständig betrieben werden, ergeben sich Möglichkeiten der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB (vgl. ➤ 03.13).

03.08.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[88]

Vor der Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist eine **„doppelte Erforderlichkeitsprüfung“** vorzunehmen, nämlich die Prüfung,

1. ob eine Nebenanlage aufgrund von anderen Vorschriften gefordert ist (wenn ihre Verwirklichung überhaupt nicht erforderlich ist, ist sie hiernach auch nicht festsetzbar), und
2. ob ein städtebauliches Erfordernis besteht, um Standortplanung zu betreiben, d. h. die notwendige Nebenanlage auch tatsächlich nach Lage und Größe im Plan festzusetzen ist, oder ob die Platzierung nicht der Verwirklichung des Vorhabens überlassen werden kann.

Die Praxis des Landes Berlin zeigt, dass vor allem eine Verortung und **Bündelung der Flächen für Stellplätze und Garagen im Plangebiet für das städtebauliche Erscheinungsbild von großer Bedeutung** ist, um insbesondere Freiraumqualitäten auf den unbebauten Teilen der bebauten Grundstücke sicherzustellen.

Wird von diesen jeweiligen Festsetzungsoptionen in einem Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht, sind für die spätere Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben die §§ 12 und 14 BauNVO anzuwenden (ggf. unter Beachtung abweichender Festsetzungen), denn durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden auch die §§ 12 und 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

03.08.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 14. Dezember 2017 – 4 C 9.16 – ZfBR 2018, 265:

Nebenanlagen können nur Anlagen sein, die nicht Bestandteil des (Haupt-) Gebäudes sind. Zur Abgrenzung einer Nebenanlage vom Teil einer Hauptanlage können funktionelle und räumliche Gesichtspunkte herangezogen werden. Von dieser Abgrenzung zu unterscheiden ist die Frage, ob eine Nebenanlage untergeordnet ist.

BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2003 – 4 B 81.03 – BeckRS 2003, 31352689:

Das Städtebaurecht benutzt die Bezeichnung „Stellplätze und Garagen“ (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO) als Sammelbegriff für vom Bauherrn nachzuweisende oder zu schaffende Gelegenheiten zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen im sog. ruhenden Verkehr. Es geht insoweit von der landesrechtlichen Begriffsbildung aus, ohne dass es ihm auf eine eigene begriffliche Abgrenzung zwischen Stellplätzen einerseits und Garagen andererseits ankommt.

BVerwG, Beschluss vom 28. Januar 1992 – 4 B 21.92 – BeckRS 31228270:

Der Ortsgesetzgeber wird insbesondere durch das Bundesrecht nicht gehindert, für Stellplätze mit Hilfe der Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmte Standorte festzulegen oder auszuschließen.

BVerwG, Beschluss vom 31. August 1989 – 4 B 161/88 – NVwZ-RR 1990, 121:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO gestatten der Gemeinde auch, im Bebauungsplan entweder nur Garagen oder nur Stellplätze – nach Maßgabe der dafür im Landesrecht enthaltenen Begriffsbestimmungen – zuzulassen.

BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 1985 – 4 C 26/81 – NVwZ 1986, 120:

Das Bundesbaurecht verwendet den Begriff "Stellplätze und Garagen" als Sammelbegriff, ohne den Unterschied zwischen diesen Anlagen zu definieren.

VGH Mannheim, Urteil vom 29. Juli 2021 – 5 S 1214/18 – BeckRS 2021, 24255:

Überdachte Stellplätze, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen, sind Carports. Diese sind als Garagen im Sinne des § 2 Abs. 8 Satz 2 LBO einzustufen (so auch Sauter, LBO, § 2 Rn. 97 und Spannowsky in BeckOK BauordnungsR BW, § 2 Rn. 72). Nach dieser Vorschrift sind Garagen Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Gebäude wiederum sind nach § 2 Abs. 2 LBO selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Carports, d. h. überdachte Stellplätze, erfüllen diesen Gebäudebegriff und dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen.

03.09 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

03.09.01 Flächen für den Gemeinbedarf

03.09.01.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[89]

Dem Gemeinbedarf dienen nach der Entscheidung des BVerwG vom 18. Mai 1994 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) in besonderem Maße **Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen**. Der Allgemeinheit i. d. S. dient eine Anlage, wenn sie, ohne dass die Merkmale des Gemeingebrauchs erfüllt sein müssen, einem nicht fest bestimmten wechselnden Teil der Bevölkerung dient. Als Anlagen des Gemeinbedarfs kommen deshalb über die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genannten Beispiele hinaus etwa auch ein Kultur- und Begegnungszentrum, das Verwaltungsgebäude einer Berufsgenossenschaft (Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Pflichtmitgliedschaft) oder ein Krematorium in Betracht.

Es muss sich weiter um Anlagen handeln, bei denen in Erfüllung öffentlicher Aufgaben - unabhängig von der Trägerin oder dem Träger - ein bloßes privatwirtschaftliches Gewinnstreben zurücktritt. Es ist also auch möglich und üblich, dass eine nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitende sogenannte freier Trägerin oder Träger öffentliche Aufgaben wahrnimmt.

„Klassische“ Bedarfsträgerinnen und Bedarfsträger im Land Berlin sind:

- eine öffentliche Trägerin oder Träger (Land Berlin, der Bund, eine Kirche oder Religionsgemeinschaft des öffentlichen Rechts), eine andere Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts,

oder

- eine nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit arbeitende freie Trägerin oder Träger, die oder der öffentliche Aufgaben erfüllt und insoweit Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt ist (z. B. Diakonisches Werk, Caritasverband, Arbeiterwohlfahrt, Deutsches Rotes Kreuz, Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband und andere Verbände der freien Wohlfahrtspflege).

Mit einer Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kann eine **gezielte Standortplanung** für diese Einrichtungen vorgenommen werden. Hierin besteht der wesentliche Unterschied zur Festsetzung eines Baugebiets nach der BauNVO, in dem Gemeinbedarfseinrichtungen etwa als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	
allgemein zulässig im	**ausnahmsweise zulässig im**
reinen Wohngebiet* (WR, § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	**Kleinsiedlungsgebiet** (WS, § 2 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	**reinen Wohngebiet**** (WR, § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
besonderen Wohngebiet (WB, § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)	**Gewerbegebiet***** (GE, § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Dorfgebiet (MD, § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)	**Industriegebiet** (GI, § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
dörflichen Wohngebiet**** (MDW, § 5a Abs.2 Nr. 8 BauNVO)	
Mischgebiet	

(MI, § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)	
urbanen Gebiet (MU, § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)	
Kerngebiet (MK, § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)	

* *nur Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen*
** *nur sonstige Anlagen für soziale Zwecke, darüber hinaus nur solche Anlagen, die den Bedürfnissen der Bewohnenden des Gebiets dienen*
*** *Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig*
**** *hier auch Anlagen der örtlichen Verwaltung*

Abbildung 03-79: Zulässigkeit von Einrichtungen des „Gemeinbedarfs" nach Baugebieten im Überblick

Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf kann unterbleiben, wenn das Vorhaben in dem ausgewiesenen Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig und keine Standortsicherung erforderlich ist.

03.09.01.02 Umsetzung im Bebauungsplan[90]

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt als flächig farbige Festsetzung (karminrot mittel), regelmäßig mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung, vor allem bei größeren Anlagen, wie z. B. Schulkomplexen. Fehlen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, richtet sich die Zulässigkeit diesbezüglich nach dem Zweck der Nutzung und nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB. Häufiger ist die Beurteilung nach dem Zweck der Nutzung im Land Berlin in solchen Fällen bei Standorten für Kindertagesstätten, auch oder gerade wenn hierfür keine Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden und diese z. B. in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden sollen. Alternativ kann gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" bspw. in einem bestimmten Geschoss, welches ein anderes Baugebiet über- oder unterlagert, festgesetzt werden (vgl. auch ➤ 03.34), um einen gewünschten Standort zu sichern.

Das **Bestimmtheitsgebot erfordert** darüber hinaus die Festsetzung einer entsprechenden **Zweckbestimmung**, da Auswirkungen und Standortanforderungen sehr unterschiedlich sein können. „Ohne nähere Zweckbestimmung wird regelmäßig weder das Planungsziel hinreichend deutlich erkennbar noch kann geprüft werden, ob die Festsetzung mit den Festsetzungen für die Nachbargrundstücke vereinbar ist. Das notwendige Maß der Konkretisierung hängt von den örtlichen Verhältnissen ab."[91]

Auch wenn die PlanZV für eine Reihe von möglichen Zweckbestimmungen Symbole vorsieht, soll im Land Berlin die konkrete **Zweckbestimmung in konturierter Schrift** in die Planzeichnung eingetragen werden. Unterschiedliche Zweckbestimmungen, die sich hinsichtlich ihrer Auswirkungen

nicht beeinträchtigen oder sogar ergänzen, können für eine Fläche auch in Kombination festgesetzt werden (z. B. Schule und Kindertagesstätte/Hort).

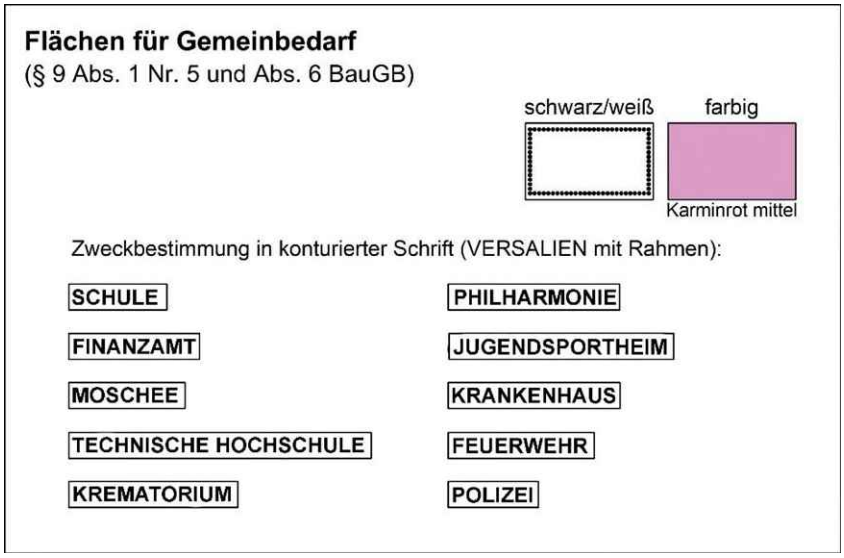


Abbildung 03-80: Planzeichen für den Gemeinbedarf mit beispielhafter Zweckbestimmung (in Anlehnung an Nr. 4.1 der Anlage zur PlanZV)

Eine (örtliche) Unterteilung der Flächen nach der jeweiligen Funktion ist nur dann vorzunehmen, wenn dies im Einzelfall erforderlich ist, etwa wegen Lärmschutzproblemen, der Zugänglichkeit oder der Baukörperstellung. Eine solche Unterteilung erfolgt durch zeichnerische Festsetzung.

Anlagen für Verwaltungen und öffentliche Einrichtungen		
Anlagen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe	Autobahnmeisterei (wenn nicht als Straßenland ausgewiesen)	Betriebsstelle der Berliner Stadtreinigungsbetriebe
Betriebshof der Berliner Verkehrsbetriebe	Bundesagentur für Arbeit	Bezirksverwaltung
Deutsches Marken- und Patentamt	Finanzamt	Grünflächenamt
Gericht	Gesundheitsamt	Handwerkskammer
Rathaus	sonstige öffentliche Betriebsplätze (z. B. Fuhrpark)	sonstige öffentliche Verwaltungsbauten

Anlagen für kirchliche Zwecke		
Bischöfliches Ordinariat	Gebetssaal (als eigenständige Fläche)	Gemeindehaus
Gemeindezentrum	Kapelle	Kirche
Konsistorium	Moschee	Synagoge
Anlagen für kulturelle Zwecke		
Archiv	Bibliothek	(Berufs-)Fachschule
Gartenarbeitsschule	Jugendverkehrsschule	Konservatorium
Krematorium	Landes-/Staatsbibliothek	Musikhalle
Medienforum	Museum (ggf. näher zu bezeichnen)	Mehrzweckhaus (näher zu bezeichnen)
Oper	Philharmonie	Schule
Schulzentrum (ggf. näher zu bezeichnen)	Theater	Universität, Hochschule, Fachhochschule
Volkshochschule		
Anlagen für soziale Zwecke		
Altentagesstätte	Bildungszentrum (Schulzentrum, ggf. inkl. anderer, der Allgemeinheit dienender Zwecke)	Jugendfreizeitheim
Jugendherberge	Jugendheim	Kinderheim
Kindertagesstätte	Nachbarschaftsheim	Pflegeheim
Schwesternwohnheim	Senioren(wohn)heim	Seniorentagesstätte
Studierendendorf	Studierendenwohnheim	Tierheim
Unterkünfte für Geflüchtete		

Anlagen für gesundheitliche Zwecke		
Heil- und Pflegeanstalt	Krankenhaus	Klinik
Sanatorium		
Anlagen für sportliche Zwecke		
Hallenbad	Schwimmbad	Sporthalle (ggf. näher zu bezeichnen)
Anlagen für Sicherheit und Ordnung		
Feuerwehr	Justizvollzugsanstalt	Polizei
Zivilschutz		

Abbildung 03-81: Im Land Berlin gebräuchliche Zweckbestimmungen im Überblick

Abgrenzungsprobleme sind vor allem zwischen bestimmten Gemeinbedarfs- und Wohnnutzungen bekannt, wie z. B. beim Seniorenwohnheim in der vorstehenden Tabelle. Die 3 Hauptmerkmale des Wohnens sind nach dem Beschluss des BVerwG vom 25. März 1996 (vgl. hierzu ➤ Entscheidungsauswahl)

- eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit,
- die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des eigenen Wirkungskreises sowie
- die Freiwilligkeit des Aufenthalts.

Nach § 3 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden in allen Baugebieten auch solche, die „ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen“.

Nach der Auffassung des OVG Hamburg (Beschluss vom 27. Oktober 2008, siehe ➤ Entscheidungsauswahl) ist eine von einer Bauträgerin oder einem Bauträger errichtete Wohnanlage, die zum Eigentumserwerb und/oder Miete der Wohneinheiten vorgesehen ist und im Gebäudekomplex über eine von einer anderen Trägerin oder einem anderen Träger betriebene Sozialstation verfügen soll, die das „Betreute Wohnen“ ermöglicht, jedenfalls keine in einem Bebauungsplan festgesetzte Anlage des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung der freien Wohlfahrtspflege“ mehr.

Werden dagegen die Zimmer/Wohnungen z. B. von einer Trägerin oder einem Träger der freien Wohlfahrtspflege betrieben und diese nicht als Eigentumswohnungen veräußert, könnte es sich eher um eine Fläche für den Gemeinbedarf handeln, z. B. mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“.

03.09.01.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[92]

Das Erfordernis für die Festsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen ergibt sich aus dem Flächen- und/oder Platzbedarf, der entweder durch die Planung selbst hervorgerufen wird oder übergeordneter Art sein kann.

Schulstandorte sollen in Bebauungsplänen z. B. grundsätzlich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, ggf. auch als „Schulzentrum“ festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird auch der Schulsport erfasst. Weitere Zusätze wie „und Schulsportanlagen“ sollen regelmäßig nicht aufgenommen werden. Im Land Berlin werden **Anlagen für schulischen Gemeinbedarf grundsätzlich auch für außerschulische Zwecke** zur Verfügung gestellt. Diese Doppelnutzung muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, d. h. zusätzlich ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke festzusetzen. Sollen auch Außensportanlagen für eine außerschulische Nutzung in Betracht kommen, muss sich auch dies aus der Bebauungsplanfestsetzung ergeben. Die entsprechende Regelung erfolgt im Bebauungsplan durch Aufnahme einer entsprechenden textlichen Festsetzung:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Eine Differenzierung zwischen gedeckten und ungedeckten Sportanlagen ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Ebenso wenig eine Differenzierung nach Vereinssport, freiem Sport oder Breitensport. Die Aufnahme auch der außerschulischen Sport- und Spielzwecke hat zum Hintergrund, dass Teile des Schulgrundstücks außerhalb des Schulbetriebs dafür genutzt werden und eben nicht „brach“ liegen sollen.

Sollte im begründeten Einzelfall eine außerschulische Nutzung nicht möglich sein, ist in der Bebauungsplanbegründung explizit darauf einzugehen und der Ausschluss der außerschulischen Nutzung in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Insbesondere müsste in diesen Einzelfällen abgewogen werden, ob die ggf. zu befürchtenden immissionsschutzrechtlichen Probleme (im Falle der außerschulischen Nutzung) auch bei Berücksichtigung des geforderten sparsamen Umgangs mit den Ressourcen (Flächen und Finanzen) den Ausschluss einer außerschulischen Nutzung auf den Schulflächen rechtfertigen.

Bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist bei der Planausarbeitung zu prüfen, ob die Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Umgebung nutzungsverträglich ist. Eine Festsetzung ohne zusätzliche Vorkehrungen kann bei Auswirkungen auf die Umgebung als Abwägungsfehler zur Unwirksamkeit des Plans führen. Die Begründung muss entsprechenden Aufschluss geben. Der Planungsspielraum für die bauliche Realisierung auf den Flächen für Gemeinbedarf ist durch weit-

gehenden Verzicht auf einengende Festsetzungen so groß wie möglich zu halten. Mehrere standortmäßig getrennte Nutzungszwecke sind durch Knotenlinien voneinander zu trennen, da ansonsten keine eindeutige Zweckbestimmung vorliegt.

Sind in einem Bebauungsplan überbaute Flächen als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt, dürfen auf ihnen nach den Bestimmungen des **§ 32 BauGB** Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn die Bedarfs- oder Erschließungsträgerin oder der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder die Eigentümerin oder der Eigentümer für sich und ihre oder seine Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon **nach § 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.09.01.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 10. Oktober 2005 – 4 B 56/05 – NVwZ 2006, 84:

Jedenfalls seit In-Kraft-Treten des BBauG 1976 kann das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht nur für Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern auch für Flächen festgesetzt werden, deren Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB – hier Nr. 5 (Flächen für den Gemeinbedarf) – bestimmt wird.

BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 – 4 CN 7/03 – NVwZ 2004, 1352:

Nach der Privatisierung der Deutschen Bundespost können „Flächen für den Gemeinbedarf" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für die Grundversorgung mit Postdienstleistungen (Universaldienst i. S. v. §§ 11 ff. Postgesetz) festgesetzt werden. Die kommunale Bauleitplanung darf sich dem Strukturwandel im Postwesen nicht verschließen. Das Interesse der Deutschen Post AG an einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundeigentums sowie die Rahmenbedingungen der privatwirtschaftlichen Erbringung von Postdienstleistungen sind bei der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2002 – 4 CN 6/01 – NVwZ 2002, 1506:

Die Festsetzung des Grundstücks eines Privaten als Fläche für den Gemeinbedarf in einem Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, wenn dafür im Rahmen der planerischen Konzeption gleich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen.

BVerwG, Beschluss vom 18. Mai 1994 - 4 NB 15.94 - ZfBR 1994, 237-239:

Der in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB verwendete Begriff des Gemeinbedarfs setzt voraus, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass - unabhängig davon, wer ihr Träger ist - eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.

BVerwG, Urteil vom 11. März 1988 - 4 C 56.84 - DVBl 1988, 845-848:

Ausreichend bestimmt ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche dann, wenn sie einen Zusatz enthält, der in einer der örtlichen Situation angemessenen Weise hinreichend deutlich erkennen lässt, mit welchen besonderen Arten von (Gemeinbedarfs-)Nutzungen zu rechnen ist. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ ist regelmäßig hinreichend konkretisiert.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 2. Mai 2008 - 2 S 17.08 - DÖV 2008, 731:

Legt ein Bebauungsplan in Nachbarschaft zueinander einerseits ein allgemeines Wohngebiet und andererseits eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Verwendungszweck „Schule“ fest, darf die der Schule zugeordnete Sportanlage nicht stets und ohne weiteres für die außerschulische Sportausübung genutzt werden.

OVG Hamburg, Beschluss vom 27. Oktober 2008 - 2 Bf 53/07 - NJOZ 2009, 1629:

Eine von einem Bauträger errichtete Wohnanlage, die zum Eigentumserwerb und/oder Miete der Wohneinheiten vorgesehen ist und im Gebäudekomplex über eine von einem anderen Träger betriebene Sozialstation verfügen soll, die das "Betreute Wohnen" ermöglicht, stellt keine in einem Bebauungsplan festgesetzte Anlage des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Alteneinrichtung der freien Wohlfahrtspflege“ dar.

03.09.02 Flächen für Sport- und Spielanlagen

03.09.02.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[93]

Die in § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2 BauGB genannten Flächen für (selbstständige) Sport- und Spielanlagen können sowohl für die Allgemeinheit als auch für eine private Nutzung festgesetzt werden. Ihre Festsetzung kann und soll eigenständig erfolgen, d. h. weder als Fläche für den Gemeinbedarf noch als Grünfläche.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB spricht, anders als § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, von „-anlagen“ und nicht von „-plätzen“. Dies beinhaltet die Möglichkeit zu weitergehenden Baulichkeiten, die mit der Sportausübung im Zusammenhang stehen und unterstellt dem Gegenstand der Planung auch eine

gewisse Differenzierbarkeit, die sich als eine Art Objektbeschreibung in der Begründung wiederfinden sollte. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beabsichtigt i. d. R. eben nicht nur die Flächenbereitstellung für einen (Standard-)Sport- oder (Standard-)Spielplatz.

Zubehörbauten für die Nutzung von Sport- und Spielanlagen sind auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ohne weitere Festsetzungen zulässig, wenn sie mit der Zweckbestimmung für die Flächen (die genau zu bezeichnen sind) vereinbar sind. Zubehörbauten sind z. B. Kassenhäuschen, Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude.

Für größere bauliche Anlagen wie Gymnastik-, Tragluft-, Sporthallen, Vereinsräume, Vereinsheime oder Vereinsgaststätten sind gesonderte Festsetzungen erforderlich (z. B. überbaubare Fläche mit Maß der baulichen Nutzung).

Neu anzulegende Sportanlagen weisen i. d. R. keinen Grünflächencharakter auf. Grund dafür sind vor allem die für eine hohe Nutzungsfrequenz nötigen Oberflächen der Anlagen. Schon Hartplätze sind kaum als „Grünanlage/-fläche“ zu charakterisieren, erst recht nicht Kunststoff-Laufbahnen, Kleinspielfelder oder Kunstrasenplätze. Wenn dann nur noch spärliches Begleitgrün hinzukommt, käme eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB von vornherein nicht in Betracht. Als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, d. h. als eine Differenzierung von Grünflächen, sollten nur solche Sport- und Spielanlagen festgesetzt werden, für die tatsächlich der Charakter von Grünflächen prägend sein soll.

03.09.02.02 Umsetzung im Bebauungsplan[94]

Die PlanZV sieht ein eigenes Planzeichen für Flächen für Sport- und Spielanlagen vor. Die Fläche bleibt im Bebauungsplan weiß und wird mit der entsprechenden Signatur abgegrenzt. Das symbolhafte Planzeichen der PlanZV wird in Bebauungsplänen des Landes Berlin nicht verwendet. Stattdessen wird die Zweckbestimmung innerhalb der Fläche durch konturierte Schrift eingetragen.



Abbildung 03-82: Planzeichen für Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung in konturierter Schrift (in Anlehnung an Nr. 4.2 der Anlage zur PlanZV)

03.09.02.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Da die Planung und Nutzung insbesondere von Sportanlagen häufig auf immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten stoßen, kann es zweckmäßig sein, Sportanlagen auch dort als Standort festzusetzen, wo sie laut BauNVO gebietsspezifisch allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

Bei der Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen sind deshalb regelmäßig die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Emissionen zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen. Grundlage für die Ermittlung und die Bewertung von Sportanlagenlärm ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Nicht anwendbar ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung dagegen auf kleinräumige Ballspielplätze oder ähnliche Anlagen für Kinder bis 14 Jahren, wie Bolzplätze, Skateranlagen oder „Dirt-Parks“, wenn die Nutzung bestimmungsgemäß erfolgt (vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 11. Februar 2003, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Die Verordnung kann jedoch entsprechend herangezogen werden, um die von solchen Anlagen ausgehenden Emissionen bestimmen zu können.

Sollen auf Flächen für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB bestimmte Teile begrünt oder soll generell eine Durchgrünung erreicht werden, kommen dafür Bepflanzungsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Betracht (vgl. hierzu ➤ 03.30).

Aus der Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen können sich schließlich **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.09.02.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 11. Februar 2003 – 7 B 88/02 – NVwZ 2003, 751:

Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind auf Geräuschimmissionen, die von der bestimmungsgemäßen Nutzung von Ballspielplätzen und ähnlichen Anlagen für Kinder ausgehen, nicht unmittelbar anwendbar.

Aus den Entscheidungsgründen: Kleinräumige Anlagen der hier in Rede stehenden Art, die ausschließlich für die körperliche Freizeitbetätigung von Kindern bis zum Alter von 14 Jahren bestimmt sind, können nicht als Sportanlagen im Sinne der Verordnung eingeordnet werden.

Die Beschreibung des Anwendungsbereichs der Verordnung sowie die in ihrem § 3 vorgesehenen Maßnahmen [...] passen nicht auf kleinräumige Anlagen, die auf regelmäßig unorganisierte, ohne nennenswerte Beteiligung von Zuschauern und ohne Schiedsrichter oder Sportaufsicht stattfindende körperlich-spielerische Aktivitäten von Kindern zugeschnitten sind.

Die in § 2 Abs. 1 der 18. BImSchV geregelten Anforderungen werden der Eigenart speziell für Kinder bis zum Alter von 14 Jahren bestimmter besonderer Ballspielplätze und ähnlicher Spieleinrichtungen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie wegen ihrer sozialen Funktion regelmäßig wohngebietsnah sein müssen, nicht in jedem Fall gerecht.

Der Verordnungsgeber geht davon aus, dass „Kinderspielplätze und freizeitsportliche Aktivitäten auf Sportgelegenheiten wie Wegen, Plätzen, Spielstraßen und Freiflächen [...] nicht erfasst“ werden.[95]

Andererseits steht der Ausschluss einer unmittelbaren Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung auf kindgerechte Ballspielplätze und vergleichbare Anlagen ihrer entsprechenden Heranziehung im Einzelfall nicht von vornherein entgegen. Es bietet sich namentlich an, die von solchen Anlagen ausgehenden Geräuschimmissionen mangels geeigneterer Vorschriften nach dem in der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgelegten Ermittlungs- und Messverfahren zu bestimmen, das der Besonderheit der bei Sport und Spiel auftretenden Geräusche Rechnung trägt.

03.10 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

03.10.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[96]

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eröffnet die Möglichkeit, die Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen und verfolgt damit vor allem das städtebauliche Ziel, sowohl die Bebauungsstruktur als auch die Wohn- und Besiedlungsdichte zu steuern. Mit der Beschränkung auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude kann z. B. die Entstehung von Ein- und Zweifamilienhäusern sichergestellt werden, auch wenn dies im Land Berlin aufgrund des hiermit verbundenen Flächenverbrauchs nicht mehr allzu häufig vorkommt. Im Geschosswohnungsbau könnte mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungszahl hingegen erreicht werden, dass in Abhängigkeit von der zulässigen Baudichte und der sich hieraus ergebenden maximal zulässigen Geschossfläche eine bestimmte Wohnungsgröße nicht unterschritten und so z. B. familienfreundlicher Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert wird.

03.10.02 Umsetzung im Bebauungsplan[97]

Die Festsetzung einer höchstzulässigen Wohnungszahl in einem Baugebiet oder eines Teils davon erfolgt zeichnerisch unter Verwendung des nachfolgenden Planzeichens, ggf. mit ergänzender

Festsetzung einer „Knotenlinie“ (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV), um den Teil des Baugebiets abzugrenzen, für den die Festsetzung gelten soll oder zur Abgrenzung zwischen verschiedenen Höchstzahlen für verschiedene Teile von Baugebieten.



Abbildung 03-83: Planzeichen für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen (Nr. 1.5 der Anlage zur PlanZV)

Üblich ist die Festsetzung einer absoluten Zahl höchstzulässiger Wohnungen. Möglich ist aber auch die Festsetzung einer Relativzahl, die Bezug auf die Grundstücksfläche nimmt und z. B. je angefangene 100 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässt. Das BVerwG hat hierzu bereits 1998 ausdrücklich festgestellt, dass die Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Beschränkung der höchstzulässigen Wohnungszahl durch eine Verhältniszahl nicht ausschließt (siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

03.10.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[98]

Die Festsetzungsmöglichkeit beschränkt sich auf die zulässige Höchstzahl der Wohnungen. Die Festsetzung einer Mindestzahl oder einer bestimmten zwingend herzustellenden Zahl der Wohnungen ist hierdurch nicht gedeckt. Auch Wohnungsgrößen können nicht festgelegt werden. Bei unterschiedlicher Größe der Wohngebäude kann und muss die höchstzulässige Zahl der Wohnungen erforderlichenfalls gebäudeweise festgesetzt werden.

Die Verwendung der Festsetzungsmöglichkeit erfordert städtebauliche Gründe, die in der Begründung zum Bebauungsplan aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebiets heraus abzuleiten und darzulegen sind. Spezifische städtebauliche Gründe können sich z. B. aus dem städtebaulichen Ziel der Schaffung einer einheitlichen Struktur eines Gebiets ergeben.

03.10.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 1998 – 4 C 1/97 – BVerwGE 107, 256-264:

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (im entschiedenen Fall je angefangene 100 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung).

OVG Bautzen, Urteil vom 20. März 2007 – 1 D 20/04 – juris:

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erlaubt es nicht, als höchstzulässige Zahl der Wohnungen „eine abgeschlossene Wohneinheit mit Einliegerwohnung“ festzusetzen.

VGH München, Urteil vom 26. Mai 2006 – 1 N 03.504 – BeckRS 2009, 36440:

Die Vorschrift ermächtigt nicht zu einer Begrenzung der Wohnungszahl in einzelnen Geschossen eines Gebäudes.

VGH München, Urteil vom 13. April 2006 – 1 N 04.3519 – KommJur 2007 Heft 02, 69:

Wohngebäude i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist auch ein gemischt genutztes Gebäude, wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

VGH München, Urteil vom 12. September 2000 – 1 N 98.3549 – ZfBR 2001, 205:

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen „je Parzelle“ ist nicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gedeckt; sie ist unwirksam.

03.11 Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

03.11.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[99]

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ziel der Festsetzung ist es, Wohnraum für einkommensschwächere Teile der Bevölkerung zu schaffen und bereitzustellen.

Die bislang in der Praxis kaum relevante Vorschrift hat vor dem Hintergrund der dringenden Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Land Berlin i. V. m. dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung eine neue Bedeutung bekommen. Das Baulandmodell kommt grundsätzlich zur Anwendung, wenn durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnungsbauprojekt mit mehr als 5.000 m^2 Geschossfläche Wohnen geschaffen werden. Der überwiegende Anteil der Regelungen des Berliner Modells, wie z. B. die Mietpreis- und Belegungsbindung, die Kostenbeteiligung für soziale Infrastrukturen und deren entsprechende Sicherung über Bürgschaften, werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt. Zu-

sätzlich ist im Bebauungsplan über § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Festsetzung der Flächen aufzunehmen, auf denen Wohngebäude zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Die Förderung selbst richtet sich nach den jeweils aktuellen Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus im Land Berlin.

03.11.02 Umsetzung im Bebauungsplan[100]

Die Regelung über den förderfähigen Wohnraum nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB erfolgt als textliche Festsetzung. Soweit dies nicht durch Bezeichnung eines Baugebiets (z. B. WA 1) in der textlichen Festsetzung erfolgt, kann ergänzend eine zeichnerische Bestimmung der Fläche erfolgen (z. B. mit Hilfe einer Buchstabenkette oder einer „Knotenlinie“, vgl. hierzu ➤ 03.37).

Als textliche Festsetzung kommt bspw. in Betracht:

„Auf der Fläche ABCDA dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn die nach Satz 1 erforderlichen Wohnungen in einem anderen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Die Ausnahmeregelung in Satz 2 kann – muss jedoch nicht – angewendet werden. Sie eröffnet neben der Möglichkeit einer räumlich gebündelten Errichtung der förderfähigen Wohnungen eine flexible Handhabung durch die Vorhabenträgerin oder den Vorhabenträger im Vollzug.

Eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB regelt lediglich eine Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Sollen Mietpreis- und Belegungsbindungen geregelt werden, können diese nur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan vereinbart werden.

Soweit im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums erfolgen kann, weil dieser anteilig über das gesamte Baugebiet oder Teile hiervon verteilt werden soll, um eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen, erfolgt die Regelung alleine über den städtebaulichen Vertrag. In diesem Fall wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen, dass die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sind.

Muster für den Hinweis:

„Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.“

Durch den Hinweis auf der Planurkunde wird die Transparenz über die Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gewährleistet. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Regelungsgegenstände des Vertrags nachvollziehbar darzulegen. Darüber hinaus kann der Vertrag (in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin oder dem Vorhabenträger und unter Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Anforderungen insgesamt oder in Teilen) auch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

03.11.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[101]

Voraussetzung für die Aufnahme der Festsetzung im Bebauungsplan sind städtebauliche Gründe. Im Hinblick auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung bei Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohnungsbauprojekt liegen diese im Regelfall vor.

Durch die Festsetzung erfolgt eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des jeweiligen Grundstücks, was entsprechend in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung erfolgt die Prüfung der Angemessenheit der textlichen Festsetzung i. V. m. anderen Regelungen des Baulandmodells nach einem standardisierten Berechnungsverfahren, mit dem die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme geprüft wird.

Die Festsetzung selbst bezieht sich auf Wohngebäude. Diese können insbesondere in Wohngebieten nach den §§ 3, 4 und 4a BauNVO sowie in Mischgebieten, urbanen Gebieten oder Kerngebieten (§§ 6, 6a und 7 BauNVO) in Betracht kommen (ggf. auch in Sondergebieten). Im Kerngebiet müssen vorab die Voraussetzungen für Wohngebäude unter Berücksichtigung der Wahrung des Gebietscharakters geregelt werden.

Ein Gebäude ist schon dann als Wohngebäude i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB anzusehen, wenn es auch dem Wohnen dient und wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. auch das Urteil des VGH München vom 13. April 2006, siehe ➤ Entscheidungsauswahl, dort zu § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Die Wohngebäude müssen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, d. h., es sind nur solche Wohngebäude zulässig, die die Anforderungen der entsprechenden gebäudebezogenen Förderungsvoraussetzungen erfüllen. Eine Verpflichtung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen, besteht nicht. Nicht entscheidend ist, ob eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgt. Demnach sind auf den festgesetzten Flächen auch solche Wohngebäude zulässig, die ohne Inanspruchnahme von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus freifinanziert werden, wenn sie denn die gebäudemäßigen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Da sich die Fördervoraussetzungen ändern können, kommt es auf die Förderungsvoraussetzungen an, die zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Bauvorhabens (Bauantragstellung) gelten.

03.11.04 Entscheidungsauswahl

VGH München, Urteil vom 13. April 2006 – 1 N 04.3519 – KommJur 2007 Heft 02, 69:

Wohngebäude i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist auch ein gemischt genutztes Gebäude, wenn die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

03.12 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

03.12.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[102]

Im Bebauungsplan können einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sein sollen. Dies schließt nicht aus, dass auf anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf verwirklicht werden dürfen. Als Personengruppen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB kommen **z. B. kinderreiche Familien, Seniorinnen und Senioren oder Studierende** in Betracht. Darüber hinaus sind noch weitere Personengruppen denkbar.

03.12.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Die Festsetzung erfolgt durch Planeintrag der Personengruppe für ein Baugebiet oder Teile davon, die mit der „Knotenlinie“ (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV, vgl. ➤ 03.37) abgegrenzt werden. Die begünstigte Personengruppe muss zweifelsfrei zu erkennen sein. Ein spezifisches Planzeichen ist in der Planzeichenverordnung nicht enthalten.

Soll nur ein Teil der bezeichneten einzelnen Flächen für besondere Personengruppen bestimmt werden, kann dies durch Festsetzung eines (Mindest-)Prozentsatzes an der Wohnfläche bestimmt werden.

Beispiele für textliche Festsetzungen:

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind ausschließlich Wohngebäude für Studierende zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

„In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 30 % der Geschossfläche von Wohngebäuden für Studierende vorzusehen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

03.12.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[103]

Der „besondere Wohnbedarf" i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB muss sich in bestimmten Anforderungen an die Wohngebäude selbst ausdrücken. Zu denken wäre hier z. B. an die Größe der Wohnungen für kinderreiche Familien, den Anteil von Gemeinschaftsflächen bei Wohngebäuden für Studierende oder Barrierefreiheit nicht nur für das Wohngebäude, sondern auch für das betroffene Grundstück bei Wohnungen für Seniorinnen und Senioren und/oder mobilitätseingeschränkte Menschen. Solche spezifischen Anforderungen an die Wohngebäude können, müssen aber nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans sein, weil sie sich aus der benannten besonderen Personengruppe heraus baulich konkretisieren lassen. **Die konkrete Bezeichnung der Personengruppe reicht aus**, um die Festsetzung hinreichend zu bestimmen.

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzten **„Sonderwohnformen"** gelten im Hinblick auf die Kostenbeteiligung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abweichende Regelungen. Für Seniorenwohnungen sind weder Plätze in Kindertageseinrichtungen noch Grundschulplätze nachzuweisen. Für Wohnungen, die ausschließlich für Studierende festgesetzt sind, sind lediglich Plätze in Kindertageseinrichtungen nachzuweisen.

03.12.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 17. Dezember 1992 – 4 N 2/91 – NVwZ 1993, 562:

„Einzelne Flächen" i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, die in eine durch Bebauungsplan geplante oder bereits vorhandene Bebauung mit einem anderen Nutzungszweck eingestreut sind und wegen ihrer geringen Größe ungeeignet sind, das Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu begünstigen.

Der „besondere Wohnbedarf" von Personengruppen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB muss in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude zum Ausdruck kommen; ein geringes Einkommen begründet (allein) keinen „besonderen Wohnbedarf" im Sinne dieser Vorschrift. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB müssen nur die begünstigte Personengruppe mit einem besonderen Wohnbedarf bezeichnen; die jeweiligen baulichen Besonderheiten müssen grundsätzlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

03.13 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

03.13.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[104]

Die Festsetzung eines besonderen Nutzungszwecks nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kommt vor allem dann in Betracht, wenn

- auf einer bestimmten Fläche, regelmäßig auf einem bestimmten Grundstück, eine bestimmte Nutzung verbindlich vorgegeben werden soll,
- die differenzierenden Festsetzungen im Rahmen einer möglichen Baugebietsfestsetzung nicht ausreichen und
- die Fläche selbst zu klein ist, um eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu rechtfertigen.

03.13.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Die PlanZV enthält keine Signatur für die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck und es besteht nicht die Möglichkeit, die Fläche in die für die Umgebungsnutzung verwendete farbige Festsetzung einzubeziehen. Die Fläche wird im Plan abgegrenzt, weiß gelassen und der besondere Nutzungszweck mittels konturierter Schrift eingetragen (siehe ➤ Abbildung 03-84).

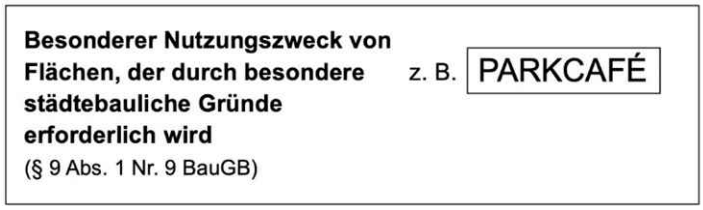
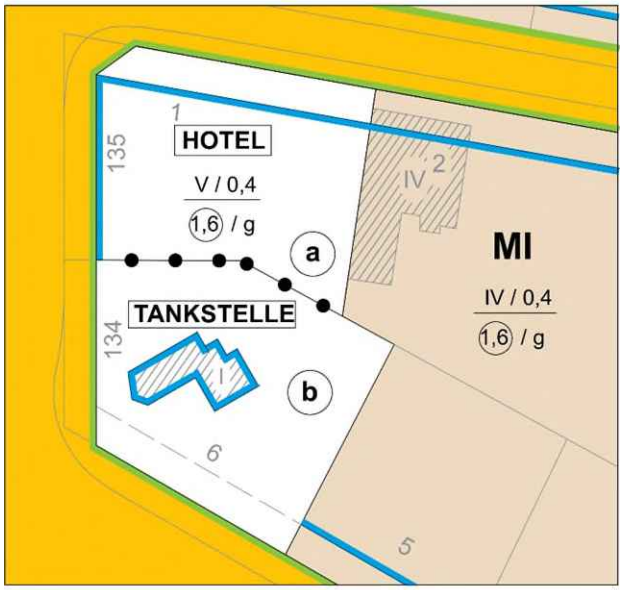


Abbildung 03-84: Planzeichen für den besonderen Nutzungszweck von Flächen (in Anlehnung an Nr. 15.4 der Anlage zur PlanZV)

Lässt eine zeichnerische Festsetzung mit konturierter Schrift Interpretationen zu, kann ggf. durch eine textliche Festsetzung eine Präzisierung erfolgen:

„Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkcafé“ sind ausnahmsweise auch Räume für Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zulässig.“

Für die Fläche können auch zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zusätzlich eingetragen werden (z. B. zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhe, zulässige Geschossfläche, bis hin zu einer engen Umgrenzung des zulässigen Baukörpers). Baugrenzen erübrigen sich, wenn die äußere Flächenbegrenzung selbst den Rahmen für die Verwirklichung der Bebauung absteckt.



Zulässige Nutzung

a) mit flächenmäßiger Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche

b) und mit enger Baukörperfestsetzung

Abbildung 03-85: Anwendungsbeispiel für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

besondere Nutzungszwecke		
Ausflugsgaststätte	Ärztehaus	Aussichtsturm
Bootsverleih	Galerie/privates Museum	Hafenmeisterei
Hotel	Laden	Parkcafé
Raststätte	Schullandheim	Tankstelle

Abbildung 03-86: Beispiele für besondere Nutzungszwecke im Überblick

03.13.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[105]

Die in Aussicht genommene Nutzung ist regelmäßig eine private Nutzung, weil für öffentliche Einrichtungen z. B. Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB oder Versorgungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen wären.

Die Festsetzung mehrerer Nutzungszwecke für eine Fläche kommt nicht in Betracht. Häufig kennzeichnend ist ein **enger Bezug zwischen dem Standort und der Nutzung**, denn der Standort muss wegen der Ausschließlichkeit der Festsetzung für die Nutzung quasi „prädestiniert“ sein, weil sonst wohl auch die Verwirklichung der Nutzung schnell in Frage stehen könnte. Nutzungszwecke, die den Standort bereits in ihrem Titel tragen oder wenigstens andeuten, sind Parkcafé, Bootsverleih, Ausflugsgaststätte oder Aussichtsturm. Die Begründung muss entsprechenden Aufschluss geben.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 3 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.13.04 Entscheidungsauswahl

VGH Kassel, Beschluss vom 13. März 1987 – III N 25.82 – ZfBR 1987, 214:

Die auf die Errichtung eines Kongresszentrums gerichtete städtebauliche Absicht, ein als Denkmal geschütztes Organisationsgebäude, das bereits eine Gastronomie und Gesellschaftssäle enthält, zur Erhaltung seiner wirtschaftlichen Grundlage in unmittelbarer Nähe um einen privatwirtschaftlich betriebenen Hotelbau und eine städtische Tiefgarage zu ergänzen, kann Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BBauG (Wortlaut in § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB 2021 im Wesentlichen unverändert) rechtfertigen.

03.14 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

03.14.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[106]

Der Katalog des § 9 BauGB enthält eine Reihe von Festsetzungsmöglichkeiten, die eine bauliche Nutzung grundsätzlich ausschließen (z. B. Verkehrsflächen, Grün- und Landwirtschaftsflächen, Wald). Die Möglichkeit zur Bestimmung nicht überbaubarer Grundstücksflächen kommt hinzu. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht darüber hinaus die Nicht-Bebaubarkeit aus sonstigen städtebaulichen Gründen, typischerweise für die **Freihaltung einer städtebaulich bedeutsamen Sichtachse oder einer stadtökologisch bedeutsamen Kaltluftschneise**.

03.14.02 Umsetzung im Bebauungsplan[107]

Die Anlage zur PlanZV enthält mit Ziffer 15.8 eine Signatur für die zeichnerische Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (vgl. ➤ Abbildung 03-87).

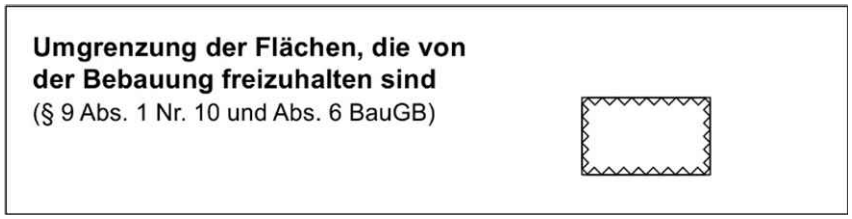


Abbildung 03-87: Planzeichen für die Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV)

I. S. d. hinreichenden **Bestimmtheit der Festsetzung** bedarf es zusätzlich immer auch der Bezeichnung der Bebauung, von der die Fläche freizuhalten ist, z. B. sämtlicher sonst auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugebiets zulässiger Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

03.14.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[108]

Den Ausschluss der Bebauung begründet nicht ein anderer Nutzungszweck, sondern das Freihalten ist Ziel dieser Festsetzung, z. B. um einen Anblick, Ausblick oder Durchblick (auf denkmalgeschützte Gebäude oder spezielle Landmarken, ein markantes Ortsbild o. ä.) zu sichern. Auch Gründe der Geländebeschaffenheit (Moor, Sumpf, Fels, Steilhang o. ä.) oder zur Funktion (z. B. Belüftung) können vorliegen, um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu rechtfertigen. Die Begründung des Bebauungsplans muss darüber Aufschluss geben. Die sonstige Regelung der Nutzung solcher Flächen kann positiv (z. B. gärtnerische Nutzung) oder negativ (z. B. Ausschluss von Lagerplätzen) geregelt werden, muss dies aber nicht. **Ist nichts im Bebauungsplan bestimmt, ist jede Nutzung außer der ausgeschlossenen baulichen Nutzung zulässig** (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Dezember 2010, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Ein weiterer Grund für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Festsetzung sogenannter **Sichtflächen**. Diese entsprechen den Sichtfeldern der einschlägigen Richtlinien für die Anlage von Erschließungsstraßen und sind aus verkehrlichen Gründen an Kreuzungen/Einmündungen von sichtbehindernden baulichen Anlagen und auch von Bepflanzungen freizuhalten. Der Umfang ergibt sich aus den fachlichen Regelwerken und wird ggf. im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB in das Verfahren eingebracht.

Schließlich können sich aus der Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

Um genau dieses zu vermeiden, sollten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB regelmäßig auf die – seltenen – Fälle beschränkt werden, in denen die Freihaltung der Flächen nicht im Rahmen der allgemeinen städtebaulichen Überlegungen ermöglicht und gerechtfertigt werden kann, vor allem durch eine zweckmäßige Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

03.14.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 8. Dezember 2010 – 4 BN 24.10 – BauR 2011, 803:

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB erschöpfen sich nicht in der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sondern setzen zugleich ausdrücklich - wie in der genannten Vorschrift vorgesehen - oder zumindest konkludent Nutzungen dieser Fläche fest. Trifft der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzung, ist jede Nutzung außer der ausgeschlossenen baulichen Nutzung zulässig.

03.15 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

03.15.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[109]

Festsetzungen über die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, sind als Teil der erforderlichen Erschließung regelmäßig Bestandteil von Bebauungsplänen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn neue Baugebiete erschlossen und planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dessen ungeachtet ist aber auch eine isolierte Straßenplanung durch einen Bebauungsplan möglich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 1992, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Der städtebaurechtliche Begriff der „Verkehrsflächen“ umfasst verkehrsträgerunabhängig alle in Betracht kommenden Verkehrsflächen. Im Kontext der städtebaulichen Planung werden regelmäßig die **örtlichen Verkehrsflächen i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB** betrachtet.

Verkehrsflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind nicht nur die Fahrbahn, sondern auch weitere Flächen, die Bestandteil der Verkehrsfläche sind. Dies sind insbesondere die Flächen für Geh- und Radwege. Dazu gehören auch Durchgangswege und – soweit sie nicht unter § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fallen - z. B. auch Arkaden, die im Land Berlin häufiger zur Festsetzung kommen.

Verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. nicht überfahrbare Mittelstreifen, Abbiegeverbote), Maßnahmen der Verkehrssicherung (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen) oder zeitlich beschränkte Fahrverbote können im Bebauungsplan hingegen weder nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, noch aufgrund anderer Rechtsgrundlage festgesetzt werden (vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 3. Mai 2004;

OVG Koblenz, Urteil vom 14. November 1990, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Es besteht jedoch die Möglichkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ (s. u.), wodurch letztlich auch eine Verkehrssicherung/Geschwindigkeitsbegrenzung erreicht wird.

Auch für private Stellplätze sind die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht anwendbar. Flächen für Stellplätze werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oder als Gemeinschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Nur **öffentliche Parkplätze** können als Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit genau dieser besonderen Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Keine Verkehrsflächen sind solche Flächen, die lediglich mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit, ggf. auch mit Leitungsrechten zugunsten einer öffentlichen Unternehmensträgerin oder eines öffentlichen Unternehmensträgers, nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten sind.

Auch die Frage der **Oberflächenbeschaffenheit** von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand bauleitplanerischer Festsetzungen. Dies ist kein städtebauliches Anliegen (Fehlen der bodenrechtlichen Relevanz). Andernfalls wären ggf. Bebauungspläne zu ändern, wenn sich technische Ausbaubestimmungen verändern.

Anmerkung: Im Rahmen der Konfliktbewältigung von Straßenverkehrslärm zählt u. a. die Oberflächenbeschaffenheit zu den aktiven und städtebaulichen Lärmschutzmaßnahmen (lärmarme Fahrbahnbeläge/Flüsterasphalt).

Bei planfeststellungsbedürftigen Straßen und Anlagen zur Personenbeförderung ist zwischen einer Planfeststellung nach dem jeweiligen Fachgesetz und einem planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan zu unterscheiden. Soweit rechtsverbindliche Planfeststellungen vorhanden sind und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren, sollen sie nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. (vgl. hierzu ➤ 05.02). Beim planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan handelt es sich um einen speziellen Bebauungsplan-Typ (vgl. ➤ 02.01.09).

Zum stets abwägungserheblichen Verkehrslärmschutz ist insbesondere der **Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung** zu beachten.

03.15.02 Umsetzung im Bebauungsplan[110]

Folgende Planzeichen werden im Land Berlin für Verkehrsflächen verwendet:

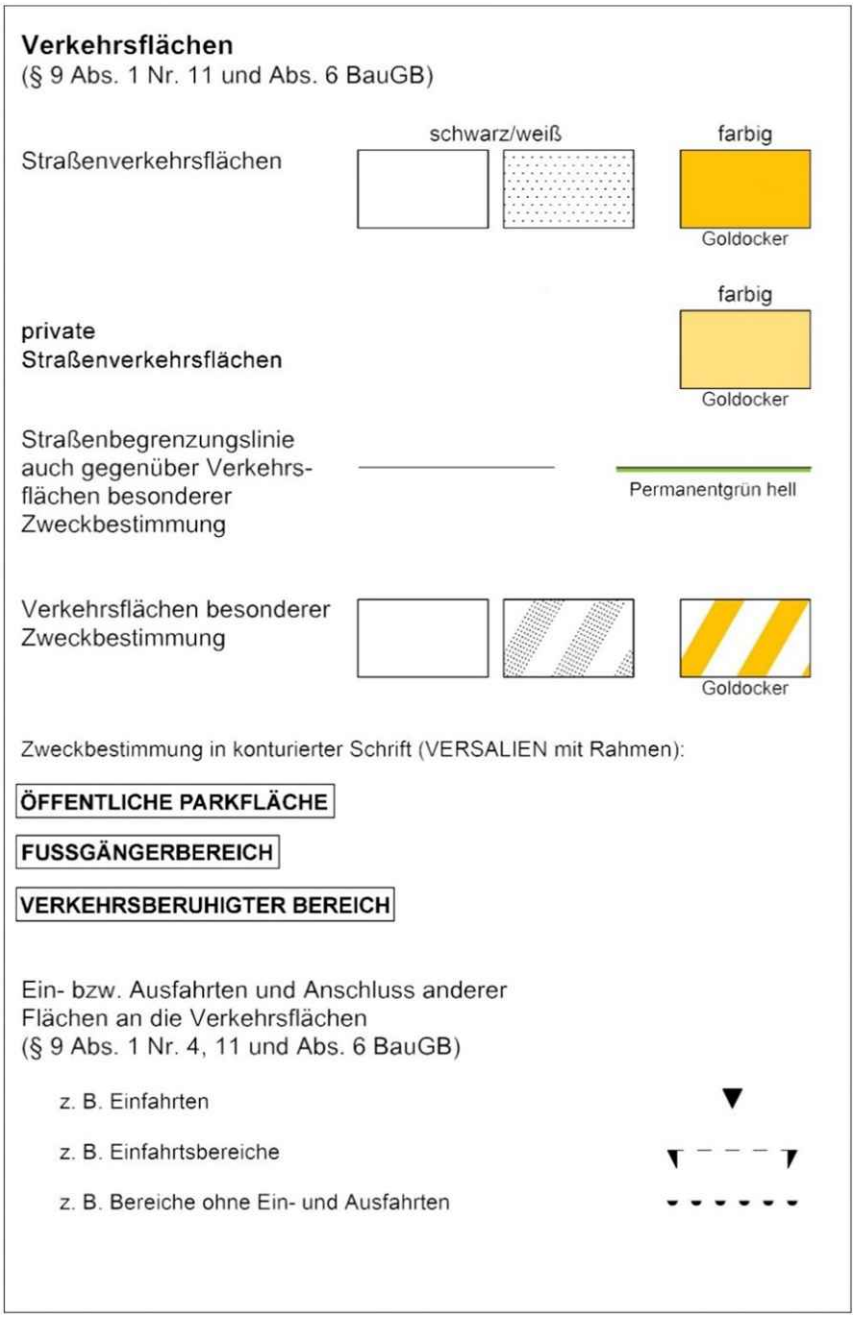


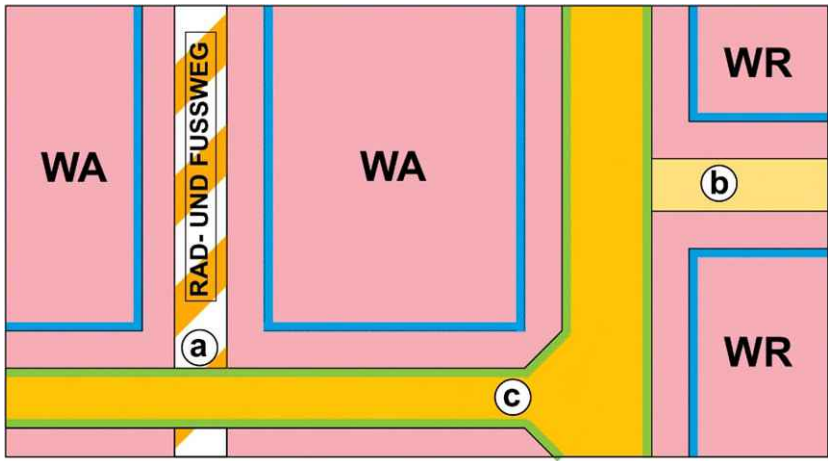
Abbildung 03-88: Planzeichen für Verkehrsflächen mit Angabe der Zweckbestimmung in konturierter Schrift (in Anlehnung an Nrn. 6.1 bis 6.4 der Anlage zur PlanZV)

03.15.02.01 Öffentliche und private Verkehrsflächen

I. d. R. dienen Verkehrsflächen dem öffentlichen Verkehr und sind entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. Dies gilt vor allem dann, wenn mehrere Grundstücke selbstständig benutzbar sein sollen. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche bedarf einer besonderen Rechtfertigung. Eine private Verkehrsfläche ist insbesondere dann ausgeschlossen, wenn ein öffentliches Interesse an der Benutzung durch die Allgemeinheit besteht. Daher kommt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, wenn überhaupt, lediglich bei kleineren Straßenabschnitten in Frage, wenn diese ausschließlich für die Erschließung eines privaten Vorhabens genutzt werden und kein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung besteht.

Es ist darauf zu achten, dass es bei Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche nicht zu einem „Etikettenschwindel“ kommt. Bei einem solchen würde eine private Verkehrsfläche festgesetzt, obwohl städtebaulich eine öffentliche Verkehrsfläche hätte festgesetzt werden müssen, weil ein berechtigtes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit an der Verkehrsfläche besteht. Dies ist auch bei Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu berücksichtigen, wenn private Flächen belastet werden, um notwendige Verkehrs- und Versorgungsfunktionen zu sichern und um so einen Ersatz für einen öffentlichen Gehweg zu schaffen.

Die Festsetzung als „private Verkehrsfläche“ erfolgt analog zur Festsetzung der „öffentlichen Verkehrsfläche“ (farblich heller) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, jedoch ohne Straßenbegrenzungslinie, die der öffentlichen (Straßen-)Verkehrsfläche vorbehalten ist (vgl. ➤ Abbildung 03-89).



a) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (ohne Straßenbegrenzungslinie)

b) private Verkehrsfläche (ohne Straßenbegrenzungslinie)

c) öffentliche Verkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinie)

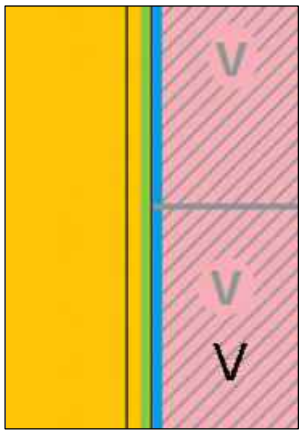
Abbildung 03-89: Verschiedene Darstellungsfälle im Überblick

Für die **Bestimmung des Umfangs** der als (Straßen-)Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzenden Flächen (Straßenquerschnitt) ist in der Begründung eine Bezugnahme auf das Straßenrecht möglich und sinnvoll. § 2 Abs. 2 Nr. 1a, 1b und 3 BerlStrG erwähnen über die elementaren Straßenbestandteile hinaus u. a. Dämme, Böschungen, Stützbauwerke, Treppenanlagen, Lärmschutzanlagen, Schutzstreifen (Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Entwässerungsanlagen) und das zugehörige Straßengrün als Bestandteil von öffentlichen Straßen.

Die Straßenverkehrsflächen sind so zu dimensionieren, dass alle notwendigen Elemente innerhalb des festgesetzten Querschnitts auch realisierbar sind, ohne dass die Aufteilung der Straße im Einzelnen der Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Hiervon ist auch abzuraten, denn wenn Details festgesetzt werden und hiervon dann später – aus welchen Gründen auch immer – abgewichen werden muss, wäre auch der Bebauungsplan zu ändern. Die Trägerin oder der Träger der Straßenbaulast wäre in einem solchen Fall rechtlich gehindert, z. B. einen festgesetzten Gehweg auch für den Fahrverkehr zu widmen, da im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine straßenrechtliche Widmung nur in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Planfestsetzungen erfolgen darf.

Soweit in der Planunterlage innerhalb der Straßenverkehrsflächen oder einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Einteilung dargestellt ist, wird zur Klarstellung ergänzend ein Hinweis (vgl. ➤ 07.03.09) empfohlen, dass die Einteilung der genannten Flächen nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Von Eintragungen als Vorschlag ist abzusehen. Eine nicht erforderliche Selbstbindung der plangebenden Stelle ist zu vermeiden.

Straßenbegrenzungslinien sind durchgezogen darzustellen, wichtige Bezeichnungen in der Planunterlage (z. B. Straßennamen, f.f.-Fluchtlinien) sind ggf. zu versetzen. Die Straßenbegrenzungslinie dient auch der Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen bzw. den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die an ihren Rändern im Land Berlin selbst keine Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Bei allgemeinen (Straßen-)Verkehrsflächen wird dagegen eine Abgrenzung mittels Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgenommen (vgl. ➤ Abbildung 03-89).



Der bundesrechtliche Hinweis in der PlanZV darauf, dass die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt, wird im Land Berlin anders gehandhabt: Die Straßenbegrenzungslinie entfällt nicht, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt. Es soll dann nur eine Bestimmungslinie (schwarze Linie) geben und farbige, begleitende Liniensignaturen auf der jeweiligen Flächeninnenseite (z. B. grüne Straßenbegrenzungslinie auf der Seite der Straßenverkehrsfläche und blaue Baugrenze auf der Seite der Baugebietsfläche).

Abbildung 03-90: Plandarstellung bei aufeinander fallender Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze/Baulinie; hier Baugrenze

03.15.02.02 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Neben den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung können im Bebauungsplan auch Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Es muss sich dabei um Flächen handeln, die sich von den herkömmlichen Verkehrsflächen allgemeiner Art unterscheiden.

Die dafür vorauszusetzende Besonderheit muss dem Wesen nach zu einem eigenen Typus der so zu bestimmenden Verkehrsanlagen führen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nennt beispielhaft

- Fußgängerbereiche,
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen (z. B. P+R-Plätze, Parkstreifen u. ä.),
- Flächen für das Abstellen von Fahrrädern.

In Frage kommen auch

- verkehrsberuhigte Bereiche,
- öffentliche Parkhäuser,
- Radwegführungen,
- Marktflächen/-plätze,
- Stadt- oder Quartiersplätze,
- Omnibusanlagen und -wendestellen,
- besondere Be- und Entladeplätze o. ä.

03.15.02.03 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluss der Grundstücke an die (öffentliche) Verkehrsfläche kann sowohl positiv (wenn bestimmte Gründe Anschlüsse an bestimmter Stelle erfordern) als auch negativ (wenn bestimmte Gründe an bestimmten Stellen einem Anschluss entgegenstehen) geregelt werden. Eine Regelung der Grundstücksanschlüsse kann aus der Verkehrsfunktion der Straße zu begründen sein oder sich aus der angrenzenden Nutzung ergeben. Die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen erfolgen gemäß ➤ Abbildung 03-88. Ggf. sind textliche Festsetzungen zu treffen.

03.15.02.04 Umgang mit besonderen Elementen von Verkehrsflächen

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ist 2021 die ausdrückliche Möglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aufgenommen worden, **Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge** im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festsetzen zu können. Da es sich bei den in 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB genannten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung lediglich um eine beispielhafte Aufzählung handelt, kommt dieser Ergänzung jedoch nur eine klarstellende Funktion zu. Ein entsprechendes Planerfordernis vorausgesetzt, bestanden diese und ggf. weitere Festsetzungsmöglichkeiten auch schon vorher.

Zusätzlich zu einer Festsetzung von Verkehrsflächen kann es in bestimmten Fällen auch erforderlich sein, detaillierte Regelungen zum Anschluss anderer Flächen - dies werden in erster Linie die Baugebiete sein - zu treffen und z. B. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festzusetzen. Mit derartigen Regelungen können bestimmte Straßen oder Straßenabschnitte von Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken oder sonstigen Flächen im Hinblick auf städtebauliche Gründe, die Bedürfnisse des Verkehrs oder aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung freigehalten

werden, z. B. gegenüber einer Kindertagesstätte oder weil ein Einfädeln in den fließenden Verkehr an bestimmten Stellen nicht möglich ist. Es ist eindeutig zu bestimmen, für welche Straßen oder Straßenabschnitte das Verbot der Ein- und Ausfahrten gilt. Dies erfolgt i. d. R. mittels Planzeichen 6.4. Alt. 3 der Anlage zur PlanZV. Im Falle einer Untersagung muss unter Erschließungsaspekten jedoch zugleich der Anschluss der Grundstücke an anderer Stelle in angemessener Form möglich sein.

Im Gegensatz dazu kommen im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung auch Festsetzungen in Betracht, die in positiver Hinsicht Ein- bzw. Ausfahrten (Planzeichen 6.4. Alt. 1 der Anlage zur PlanZV) oder größere Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche (Planzeichen 6.4. Alt. 2 der Anlage zur PlanZV) im Plan verorten. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass derartige Festsetzungen keine Ausschlusswirkung für Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle zur Folge haben.

Straßenbrücken sind nicht als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Ihre Errichtung ist eine Voraussetzung, um die festgesetzte Straßenverkehrsfläche zu verwirklichen. Sie werden als Vorschlag in der Nullebene durch Kreuzsignatur dargestellt. Für die Fläche auf der Brückentrasse selbst ist in einer Nebenzeichnung die i. d. R. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festzusetzen. Durch die Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die erforderliche Mindesthöhe der Brücke planungsrechtlich gesichert (vgl. ➤ Abbildung 03-91).

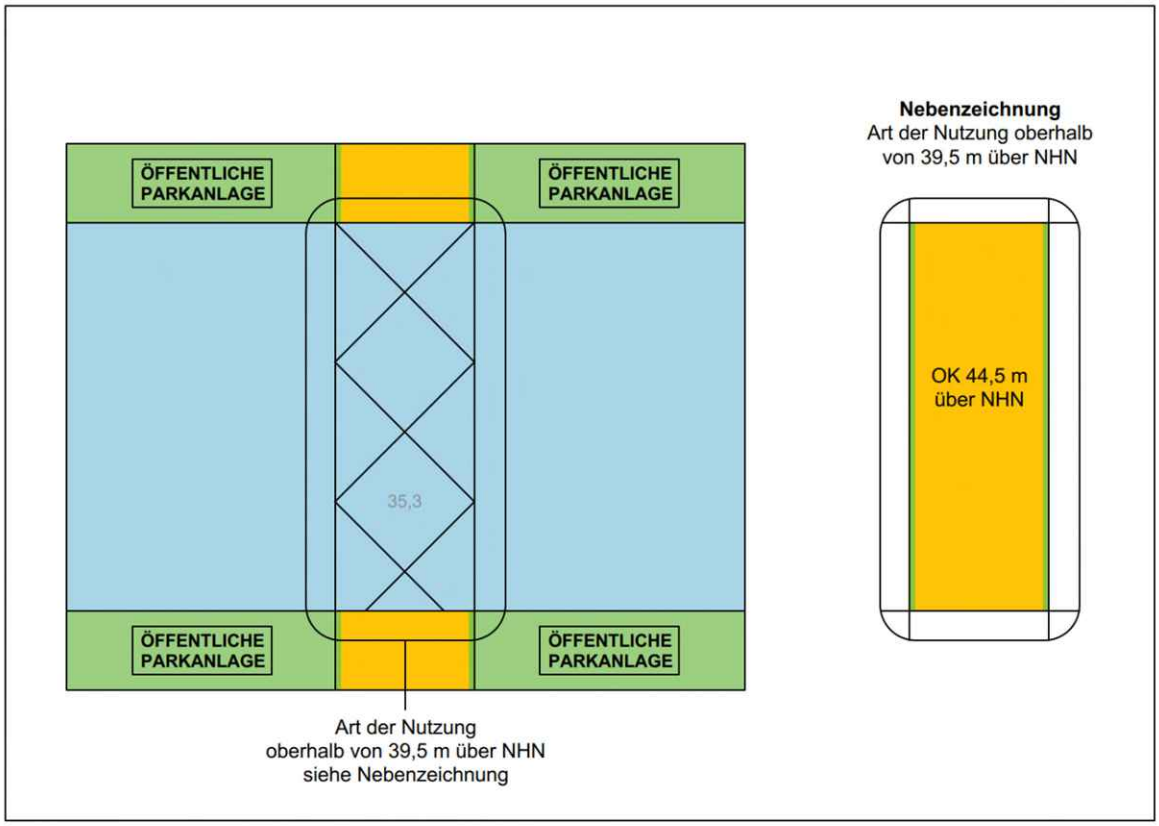


Abbildung 03-91: Festsetzung von Brücken mit Nebenzeichnung

Für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in **Unterführungen** gilt sinngemäß das Gleiche wie für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen auf Brücken: Unterführungen sind durch die an

Tiefstraßen angelehnte Signatur darzustellen und in der Farbe der Planunterlage als Vorschlag in die Planzeichnung einzutragen. Die Unterführung selbst ist in der Hauptzeichnung nicht als Straßenverkehrsfläche und folglich nicht in der entsprechenden Farbe festzusetzen. Für die Fläche in der Unterführung selbst ist in einer Nebenzeichnung die i. d. R. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festzusetzen. Die Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist hier im Unterschied zu Brücken i. d. R. nicht erforderlich, weil der Bezug zur Höhe der Straßenverkehrsfläche vor Eintritt in die Unterführung (im Beispiel 39,5 m über NHN, vgl. ➤ Abbildung 03-91) ausreicht, um die Festsetzung hinreichend zu bestimmen. Etwas anderes kann gelten, wenn besondere Umstände eine Begrenzung in die Tiefe erfordern.

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB die Höhenlage festgesetzt werden. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Insbesondere eine Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels ist möglich und üblich.

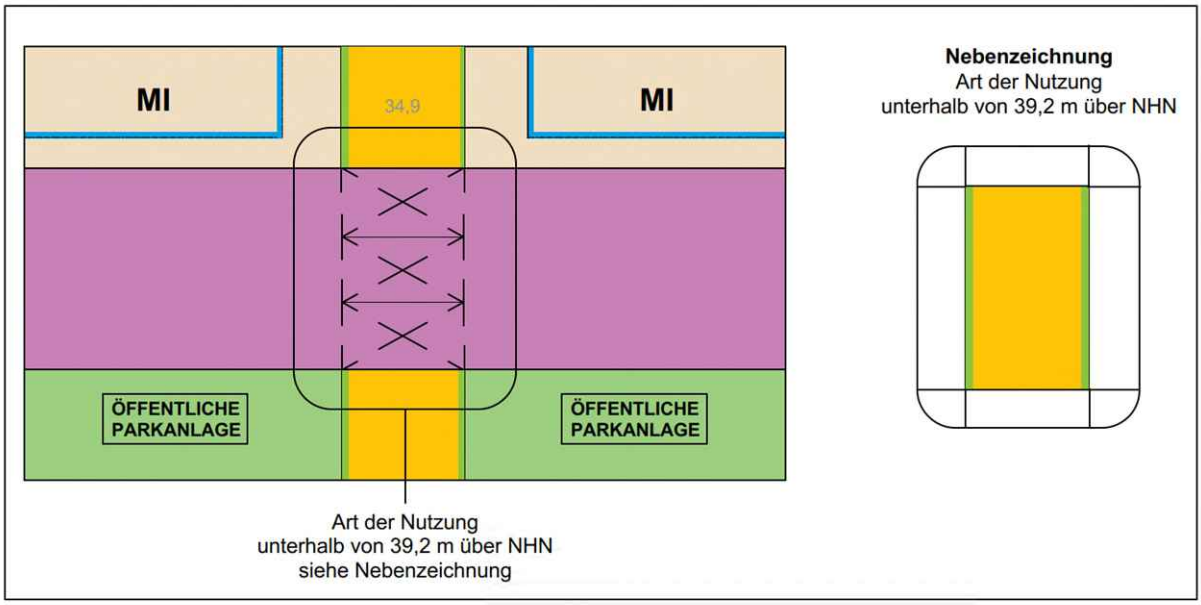


Abbildung 03-92: Festsetzung von Unterführungen mit Nebenzeichnung

Vorhandene Bahnanlagen auf eigenem Bahnkörper, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden ist oder die als planfestgestellt gelten (Altanlagen, wie z. B. die Siemensbahn), werden nachrichtlich als Fläche für Bahnanlagen übernommen (vgl. hierzu auch ➤ 05.02).

Vorhandene Industriebahnen auf eigenem Bahnkörper, bei denen nicht bekannt ist, ob ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt worden ist, sind der umgebenden Gebietsart (z. B. Gewerbegebiet) zuzuordnen und als Bestandteil der Planunterlage abzubilden.

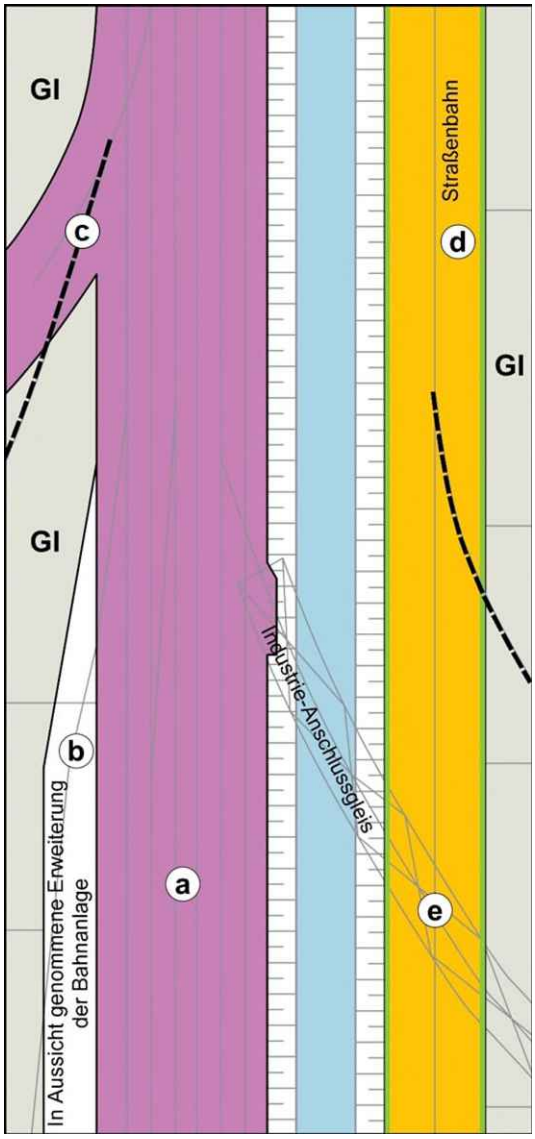
Vorhandene Industriebahngleise im Straßenland bleiben grundsätzlich der Straßenverkehrsfläche zugeordnet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf sie einzugehen. Die nachrichtliche Übernahme planfestgestellter Industriebahnen als Fläche für Bahnanlagen kann in Sonderfällen

geboten sein, wenn z. B. ein eigenständiger Gleiskörper von der Fahrbahn getrennt geführt ist oder die vorhandenen Gleise Einfluss auf eine Straßenbreite haben.

Künftige Trassen sind im Allgemeinen als eine 0,7 mm starke unterbrochene schwarze Linie in die Planzeichnung zu integrieren.

Künftige Erweiterungen von Betriebseinrichtungen der Bahn sind als „in Aussicht genommene Erweiterung der Bahnanlage“ mit ihrer Flächenbestimmung weiß als Hinweis in die Planzeichnung zu übernehmen; sie werden keinem Baugebiet oder anderen Flächen zugeordnet. In Aussicht genommene Ausziehgleise auf Baugebietsflächen können eine Achssignatur wie die „künftige Industriebahn“ erhalten. In besonderen Fällen sollte die Baugrenze so festgelegt werden, dass die Anlage von Anschlussgleisen möglich bleibt.

Für **Brückenbauwerke der Eisenbahn** gilt, soweit sie nicht planfestgestellt sind, eine analoge Regelung wie für Straßenbrücken. Nebenzeichnungen sind dann notwendig, wenn die erforderliche sachliche und räumliche Bestimmtheit des Bebauungsplans dies nahelegt. Zum Verhältnis der verbindlichen Bauleitplanung zur Planfeststellung nach den §§ 72 ff. VwVfG, die nach § 1 Abs. 1 VwVfG BE auch für das Land Berlin gelten, vgl. ➤ 01.05.07. Auf die „Kollisionsnorm“ des § 38 BauGB, die das Verhältnis zwischen Städtebaurecht und Fachplanungsrecht zum Gegenstand hat, wird Bezug genommen.[111]



a) planfestgestelltes Betriebsgelände

b) bestimmte, in Aussicht genommene Erweiterungsfläche

c) künftige Industriebahn

d) vorhandene Straßenbahntrasse in Straßenverkehrsfläche

e) geplante Brücke

Abbildung 03-93: Umgang mit Bahnanlagen in der Planzeichnung

Vorhandene Bahntrassen auf eigenem Bahnkörper sind als nachrichtliche Übernahme „violett mittel“ (vgl. hierzu auch ➤ 05.02) anzulegen. Soweit ein Unterfahren von Baulichkeiten notwendig wird, ist das Fahrrecht im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nur durch Planzeichen – ggf. mit Schriftzusatz – zu sichern. Soll bspw. eine Überbauung der U-Bahntrasse ab dem 2. Geschoss zugelassen werden, so ist eine Nebenzeichnung für das zulässige 2. bis ... (Voll-)Geschoss zu fertigen. Für die Fläche unter der Überbauung ist die Nutzung mittels textlicher Festsetzung zu regeln.

S-Bahn- und U-Bahn-Eingangsbauwerke sind mit Baugrenzen zu versehen, wenn die Baufläche einer Gebietsart zugeordnet ist und sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist anzugeben. Bei nachrichtlich übernommenen Bahnflächen entfällt die weitere Einteilung. Bei U-Bahnplanungen und für künftige oberirdische U-Bahnanlagen wird

die Gesamtbreite der Trasse oder vorgesehenen Erweiterungsfläche – einschließlich des Schutzstreifens – mit der Bezeichnung „in Aussicht genommene U-Bahntrasse“ als Vorschlag eingetragen.

Trassen für den schienengebundenen Verkehr sind als Einteilung der Straßenverkehrsfläche regelmäßig nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Insbesondere eigenständige, vorhandene Trassen, die nicht der allgemeinen Straßenverkehrsfläche zugeordnet sind, sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen; Planzeichen 5.2.2. der Anlage zur PlanZV ist anzuwenden. In Aussicht genommene oder planfestgestellte Trassen, z. B. für U- oder S-Bahnen, sind mit dieser Bezeichnung in die Planzeichnung einzutragen.

Hochstraßen sind mit der entsprechenden Signatur festzusetzen. Die farbige Festsetzung richtet sich nach dem Planungsziel für die „Null-Ebene“. Bei Hochstraßen dürfte das Gelände darunter regelmäßig im Eigentum der Trägerin oder des Trägers der Straßenbaulast stehen. Andere Nutzungen sind dort ggf. als Sondernutzungen von Straßenland anzusehen und bedürfen einer Genehmigung nach § 11 Abs. 2 BerlStrG, die nur erteilt werden kann, wenn überwiegende öffentliche Interessen der Sondernutzung nicht entgegenstehen oder diese durch Nebenbestimmungen gewahrt werden können.

Arkaden können vor allem im innerstädtischen Bereich ein geeignetes städtebauliches Mittel sein, um den Querschnitt insbesondere von Hauptverkehrsstraßen oder Schallimmissionen zu reduzieren. Es sind regelmäßig Festsetzungen zur lichten Höhe der Arkaden erforderlich.

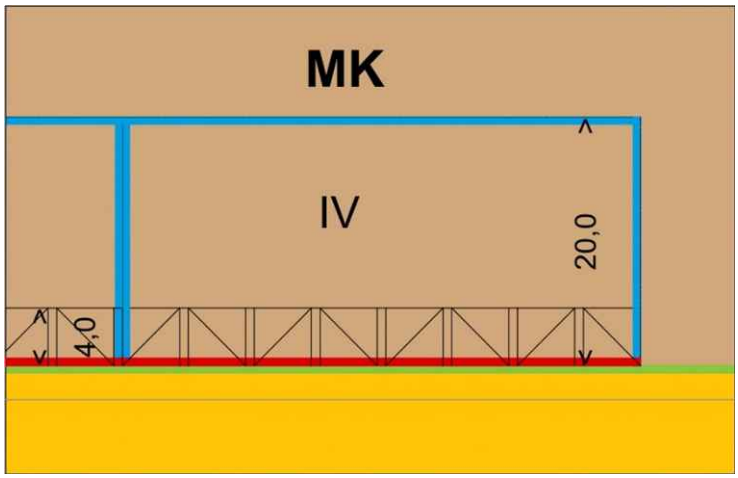


Abbildung 03-94: Festsetzung von Arkaden auf Bauland

Arkaden sollen möglichst innerhalb eines Baugebiets ausgewiesen werden (vgl. ➤ Abbildung 03-94). Für die Fläche der Arkaden ist – soweit erforderlich – textlich festzusetzen, dass diese Flächen mit Gehrechten und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Um die Planklarheit zu wahren, sollte auf die Verwendung des Planzeichens für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Fläche der Arka-

den verzichtet werden (vgl. hierzu auch das Festsetzungsbeispiel unter ➤ 03.26). Die Arkadenfläche auf Bauland wird sowohl bei der Ermittlung der Grundfläche als auch bei der Ermittlung der Geschossfläche mitgerechnet.

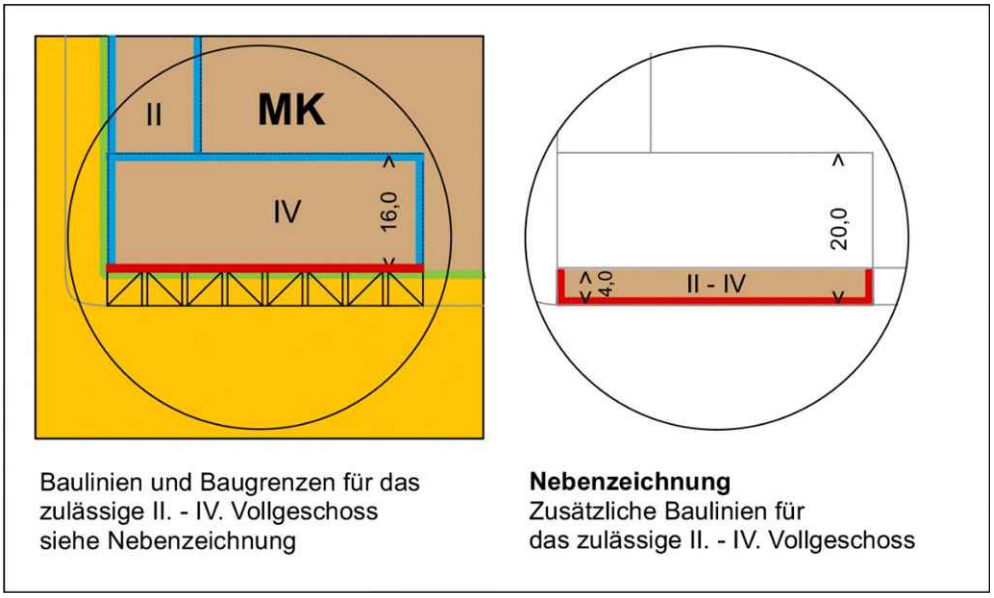


Abbildung 03-95: Festsetzung von Arkaden auf öffentlichem Straßenland

Die Festsetzung von Arkaden auf öffentlichem Straßenland kommt in erster Linie bei vorhandenen Arkaden zur Bestandssicherung in Betracht. Sie kann auch dann in Frage kommen, wenn der Querschnitt insbesondere von Hauptverkehrsstraßen hierdurch reduziert werden soll. Dann ist auf der dem Gebäude zugewandten Seite der Arkade eine durchgehende Straßenbegrenzungslinie zu führen und die Fläche als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Die Tiefe der Arkade ist zu bemaßen (vgl. ➤ Abbildung 03-95). Bezüglich der lichten Höhe sind bei den Arkaden zusätzliche Festsetzungen erforderlich. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt die Arkadenfläche im Straßenraum unberücksichtigt, bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen oberhalb der Arkade einzubeziehen.

Als ein Beispiel soll aus dem Bebauungsplan 1-14 die Festsetzung Nr. 8.3 dienen. Dort heißt es: „Die Flächen A1A2A3A4A1, A5A6A7A8A5, B1B2B3B4B1 und C1C2C3C4C1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträgerinnen und -träger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten. Die Summe der Grundflächen der Stützpfeiler darf höchstens 8 % der Fläche der Arkaden betragen. Dabei ist eine geradlinige lichte Durchgangsbreite von mindestens 4,2 m über die gesamte Länge der Arkade zu gewährleisten. Hinter der Linie A1A4 ist auf einer Fläche mit einer Tiefe von 5,0 m die Errichtung von Stützpfeilern unzulässig.“

03.15.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[112]

03.15.03.01 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt i. d. R. als öffentliche Verkehrsfläche, ggf. mit besonderer Zweckbestimmung (siehe ➤ 03.15.03.02), weil sie im Regelfall der Abwicklung des öffentlichen Verkehrs dienen.

Im Umkehrschluss kommen als private Verkehrsflächen nur solche in Betracht, auf denen kein öffentlicher Verkehr stattfindet bzw. stattfinden soll. Die Eigentümerin oder der Eigentümer des Straßengrundstücks hat in einem solchen Fall ein eigenes Interesse an der Herstellung der Erschließungsanlage, für die ihr oder ihm damit auch keine anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten verbleiben, wie bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. „Klassischer" Fall wäre eine Stichstraße ohne öffentlichen Durchgangsverkehr, deren Benutzerkreis sich eindeutig bestimmen und zuordnen lässt (vgl. ➤ Abbildung 03-89, Fläche b).

Da es sich bei der privaten Verkehrsfläche nicht um Bauland handelt, scheidet in solchen Fällen eine Anrechnung bei der Ermittlung der Nutzungsmaße aus.

Sofern mit einer Vorhabenträgerin oder einem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag bspw. gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung abgeschlossen werden kann, ist das unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtreten von öffentlichen Verkehrsflächen an das Land Berlin nach diesen Vorgaben zu regeln.

Wenn (Straßen-)Verkehrsflächen durch einen Bebauungsplan geändert, eingeschränkt oder aufgehoben werden sollen, dann ist der Geltungsbereich so zu wählen, dass für die künftige Nutzung eindeutige und aus dem Plan heraus verständliche Festsetzungen getroffen werden können. Wird bspw. die Verkehrsfläche reduziert, so sollte der Geltungsbereich so abgegrenzt werden, dass die Festsetzung lediglich schmaler Nutzungsstreifen (in der Art der angrenzenden Flächen und i. d. R. als deren nicht überbaubare Teile) vermieden werden.

Im Rahmen der Abwägung sind insbesondere auch Planungsalternativen bei der Festsetzung von Verkehrsflächen zu prüfen. Für die Abwägung sind insbesondere nach § 20 Abs. 5 Berliner Mobilitätsgesetz die Erfordernisse der Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die mit diesen verknüpften Ziele einzubeziehen und zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung hat eine Berücksichtigung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu erfolgen. Darüber hinaus sind bei der Abwägung auch die Auswirkungen der geplanten Festsetzung von Verkehrsflächen zu berücksichtigen, vgl. §§ 47a ff. BImSchG.

Sollen (Straßen-)Verkehrsflächen verbreitert und angrenzende Baugebiete verdichtet werden bzw. zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhalten, so ist dies möglichst in einem Plan vorzunehmen.

Nach der Rechtsprechung lassen sich dann Planungsvor- und -nachteil gegeneinander „verrechnen“, wenn sie durch denselben Plan verursacht werden. Geschieht dies hingegen getrennt, entfällt dieser Ausgleich, weshalb eine Entschädigungspflicht nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für den Nachteil (durch die Verbreiterung der Straße) entsteht. Wenn der Planungsvorteil (durch eine aufgewertete Nutzung) diesem Nachteil zeitlich vorläuft, bemisst sich die Entschädigung für den in Anspruch genommenen Teil sogar zu den durch den Vorteil erhöhten Grundstückswerten.

Wenn eine veränderte Verkehrsfunktion erkennen lässt, dass die bislang festgesetzte Breite der (Straßen-)Verkehrsfläche verkehrstechnisch „überdimensioniert“ ist, so ist vor einem Planänderungsverfahren zu prüfen, ob nicht durch eine Veränderung der Aufteilung anderen Aspekten wie Fuß- und Radverkehr, Immissionsschutzmaßnahmen oder Straßenbegleitgrün Rechnung getragen werden sollte. Zu beachten ist, dass die notwendige Erschließung der anliegenden Grundstücke im rechtlichen Sinne erhalten bleibt.

Aus der Festsetzung von Verkehrsflächen können sich **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.15.03.02 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der besondere Nutzungszweck muss bei der Festsetzung eindeutig angegeben werden. Die städtebaulichen Gründe dafür müssen in der Begründung erläutert werden. Die Flächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Erfolgt keine derartige Unterscheidung, ist davon auszugehen, dass es sich um öffentliche Flächen handelt.

Verkehrsberuhigte Bereiche sind solche, die neben der Fortbewegung (Verkehrsabwicklung) ausdrücklich auch anderen Funktionen wie Aufenthalt, Spiel oder Kommunikation dienen. Diese Funktionsvielfalt hat ein besonderes städtebauliches Gewicht und kann ihre Festsetzung als Verkehrsfläche mit dieser besonderen Zweckbestimmung rechtfertigen. In der Begründung sind entsprechende Erläuterungen zu geben.

Wie bereits dargelegt, werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegenüber anderen Nutzungen nicht mit einer **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt, sind aber i. d. R. zu bemaßen. Stoßen Verkehrsflächen mit unterschiedlicher besonderer Zweckbestimmung aneinander, z. B. der verkehrsberuhigte Bereich an den Marktplatz, ist die „Knotenlinie“ (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV) als Abgrenzung zu verwenden (vgl. ➤ 03.37).

Für allzu enge Bindungen der Straßenbaulastträgerin oder des Straßenbaulastträgers wird es, insbesondere als überflüssige Selbstbindungen der öffentlichen Hand, regelmäßig an einem städtebaulichen Erfordernis fehlen. Auf Vollzugsebene stellen entsprechende Regelwerke eine angemessene Aufteilung der (Straßen-)Verkehrsfläche sicher.

03.15.03.03 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Kontext mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht für die plangebende Stelle die Möglichkeit der Ausübung des allgemeinen Vorkaufrechts nach § 24 BauGB sowie, sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, die Durchführung einer Enteignung nach § 85 ff. BauGB.

Darüber hinaus ist § 32 BauGB von Relevanz, wenn bereits überbaute Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann zu einem Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB führen.

Auf die **Möglichkeit, nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB** (vgl. ➤ 03.31) die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ggf. auch außerhalb der (Straßen-)Verkehrsfläche, festzusetzen (um bspw. durch Einrechnung als Bauland ein zu angrenzenden Grundstücken vergleichbares Nutzungsmaß zu erhalten), wird hingewiesen.

03.15.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 30. November 2006 – 4 BN 14.06 – ZUR 2007, 205:

Bei der Festsetzung von Straßen durch Bebauungspläne gehört der Verkehrslärmschutz grundsätzlich nach § 1 Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB zum Kreis der abwägungsrelevanten Belange. Die plangebende Stelle hat sich unter diesem Blickwinkel Klarheit darüber zu verschaffen, ob und in welchem Ausmaß das Straßenbauvorhaben Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes nach sich zieht. Dies folgt aus den §§ 50 und 41 BImSchG, die von der plangebenden Stelle bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten sind.

Durch den Bau von Straßen dürfen grundsätzlich keine Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind. Die plangebende Stelle hat sich daher bei der Abwägung unter den Gesichtspunkt der Abwehr von Lärmbeeinträchtigungen an dem Schutzmodell des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszurichten. Der Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche richtet sich nach den in § 2 der 16. BImSchV baugebietsbezogen festgelegten Immissionsgrenzwerten. Diese Grenzwerte beanspruchen auch für die Festsetzung von Straßen durch Bebauungsplan unmittelbar Geltung. Nach diesen Grenzwerten beurteilt sich nicht nur, bis zu welchem Lärmniveau Straßenverkehrslärm ohne Schutzmaßnahmen oder eine angemessene Entschädigung in Geld (§§ 41, 42 BImSchG) von der Nachbarschaft als zumutbar hinzunehmen ist. Auch eine Verkehrslärmbelästigung, die unterhalb dieser Erheblichkeitsschwelle bleibt, ist auf der Grundlage der konkreten Verhältnisse des Einzelfalls in der Abwägung zu berücksichtigen.

BVerwG, Beschluss vom 5. Juni 1992 - 4 NB 21.92 - NVwZ 1992, 1093-1095:

Nicht Bundesrecht, soweit es in §§ 1 ff. BauGB bundesrechtliche Vorgaben für den Inhalt eines Bebauungsplans enthält, sondern Landesrecht bestimmt, unter welchen Voraussetzungen ein Bebauungsplan die Qualität besitzt, eine straßenrechtliche Planfeststellung für eine Landesstraße zu ersetzen.

Eine isolierte Straßenplanung mit dem Mittel des Bauplanungsrechts kann sich im Einzelfall als unzweckmäßig erweisen. Vor allem die planungsrechtliche Konzentrationswirkung des § 75 Abs. 1 VwVfG kann vielfach Anlass geben, bei schwierigen Konfliktlagen auf das Mittel der bauplanerischen Festsetzung zugunsten einer straßenrechtlichen Planfeststellung zu verzichten. Das Gesetz gibt aber der Verwaltung zwei Arten des Vorgehens an die Hand, zwischen denen sie nach pflichtgemäßer Beurteilung wählen darf. Damit darf sie für die ihr geeignet erscheinenden Zwecke auch die Vorteile der jeweiligen Verfahrensweise nutzen oder etwaige Nachteile hintansetzen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Januar 2006 - OVG 2 A 7.05 - juris:

Der in § 50 Abs. 1 BImSchG normierte Trennungsgrundsatz (zwischen emittierenden und immissionsschutzbedürftigen Nutzungen) kann im Rahmen einer Straßenplanung nicht dahingehend verstanden werden, dass unter mehreren Planungsvarianten zwingend diejenige ausgewählt werden muss, die unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten die geringsten Belastungen verursacht.

Der aus § 41f. BImSchG folgende Vorrang aktiver Lärmschutzmaßnahmen umfasst nicht die Verpflichtung des Plangebers, die Ziele seiner Planung bezüglich der angestrebten Verkehrsfunktion einer Straße danach auszurichten, ob sie verkehrsbeschränkende Maßnahmen der Straßenverkehrsbehörde ermöglichen.

Die Rechtmäßigkeit einer Straßenplanung durch einen Bebauungsplan, dessen Lärmschutzkonzept passive Schallschutzmaßnahmen vorsieht, hängt nicht davon ab, ob sich an anderen Straßen im Gemeindegebiet nachweisbare Verkehrslärmentlastungen ergeben; dies gilt auch dann, wenn die Verwirklichung der Planung in den Außenwohnbereichen einzelner Grundstücke voraussichtlich zu einer Überschreitung des Pegelwerts von 70 dB(A) tagsüber führt.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. Februar 2005 - 3 D 104/03.NE - LKV 2005, 306-316:

Für die Trassenwahl ist entscheidend, dass der Plangeber alle abwägungserheblichen Belange berücksichtigt hat und auch im Rahmen der „Grobanalyse“ nicht von erkennbar unzureichenden oder unzutreffenden Annahmen ausgeht, sofern diese bei der vergleichenden Prüfung der von den möglichen Varianten jeweils berührten öffentlichen und privaten Belange von Bedeutung sind.

OVG Münster, Urteil vom 1. April 2005 – 3 A 3243/02 – NVwZ-RR 2006, 384:

Zur Frage der konkludenten Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots in einem Bebauungsplan, der an zwei Straßen Einfahrtbereiche festsetzt für ein Grundstück, das von drei Straßen umgeben ist.

OVG Bautzen, Urteil vom 3. Mai 2004 – 1 D 40/01 – KommJur 2004, 475:

Rechtswidrig ist auch die Festsetzung, wonach die Zufahrt des Plangebiets nur für Rechtsein- und Rechtsabbieger genutzt werden darf und ein Linksabbiegen in diese Zufahrt und ein Linksausfahren nicht gestattet sind. Für diese Festsetzung fehlt es an einer gesetzlichen Ermächtigung. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gestattet verkehrsrechtliche Regelungen in einem Bebauungsplan nicht.

OVG Koblenz, Urteil vom 14. November 1990 – 10 C 10 236/90 – NVwZ-RR 1992, 342:

In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen, die eine Verkehrsfläche betreffen, über die Ausweisung der Verkehrsfläche selbst hinaus nur zulässig, soweit die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche ganz oder teilweise eingeschränkt wird. Weitergehende, andere Festsetzungen, wie etwa verkehrslenkende Maßnahmen, dürfen in einen Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.

03.16 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

03.16.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[113]

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB bietet die Möglichkeit der Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und somit einer gezielten Standortplanung.

Mit Versorgungsflächen i. d. S. sind vor allem Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Versorgung gemeint, also solche, die der Allgemeinheit dienen. Auf die Rechtsform der Trägerin oder des Trägers kommt es dabei nicht an, obwohl im Land Berlin landeseigene Unternehmen die Regel sind, ggf. mit Beteiligung an weiteren privaten Gesellschaften, wie z. B. der Berlin Recycling GmbH.

Typische Anwendungsfälle können sein:

- Heizkraftwerke,
- Gaswerke, Gasbehälter, Verteilerstationen,
- Wasserwerke, -gewinnungsanlagen, -türme, -speicher, Brunnen, Pumpwerke,
- Elektrizitätswerke, Umspannwerke, Trafostationen,
- Telekommunikationsanlagen,
- Fernwärmeanlagen, Solaranlagen.

Dies gilt auch für die Flächen für die jeweiligen Nebenanlagen und Betriebshöfe, unabhängig davon, ob es um Gewinnung oder Verteilung des Versorgungsguts geht.

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit im Außenbereich gibt es bislang nur wenige „große“ Windenergieanlagen im Stadtgebiet. Ein größeres Potenzial im Siedlungsbereich bieten Kleinwindenergieanlagen, die auf Dächern oder an Gebäuden installiert sind. Zur rechtlichen Einordnung von Windenergieanlagen und insbesondere ihrer Zulässigkeit im qualifizierten Bebauungsplan wird auf die Handreichung „Windenergieanlagen auf Dächern“ verwiesen. In näherer Zukunft dürfte die Festsetzungsmöglichkeit von Flächen für Windenergieanlagen als Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB stärker in den Fokus rücken.

03.16.02 Umsetzung im Bebauungsplan[114]

Folgende Planzeichen werden im Land Berlin für Versorgungsflächen verwendet:

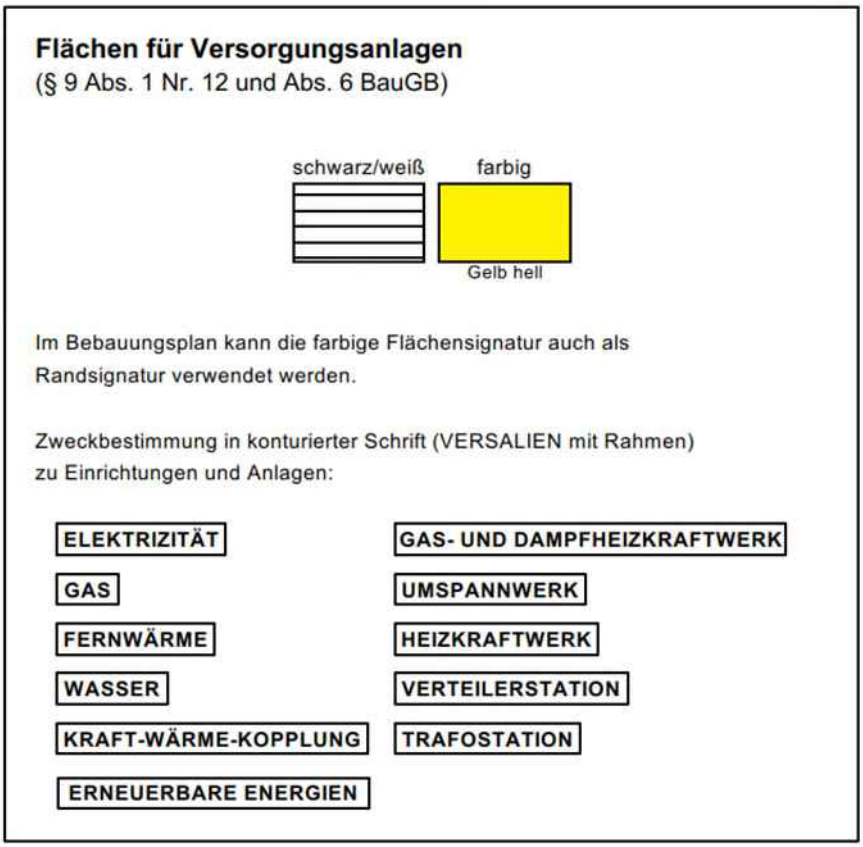
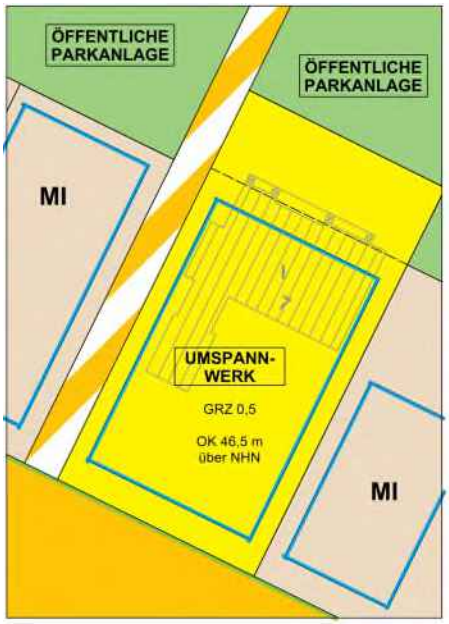


Abbildung 03-96: Planzeichen für Versorgungsanlagen (in Anlehnung an Nr. 7 der Anlage zur PlanZV)

Die Festsetzung von Versorgungsflächen erfolgt als flächig farbige Festsetzung (gelb hell), regelmäßig mit Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung, vor allem bei größeren Anlagen, wie z. B. Umspann- oder Heizkraftwerken (vgl. ➤ Abbildung 03-97 a)). Bei fehlender Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung richtet sich die Zulässigkeit im Genehmigungsverfahren nach dem Zweck der Nutzung und nicht nach § 34 BauGB. Es gilt das Rücksichtnahmegebot und die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen. Bei der Festsetzung einer Versorgungsfläche ist ihr konkreter Zweck anzugeben (vgl. ➤ Abbildung 03-97 b)). Anlagen, die mit der festgesetzten Zweckbestimmung vereinbar sind, sind zulässig.

§ 14 Abs. 1a BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, auch in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO zulässig sind, was aber durch Festsetzungen im Bebauungsplan beschränkt werden kann (vgl. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO).

a)



b)

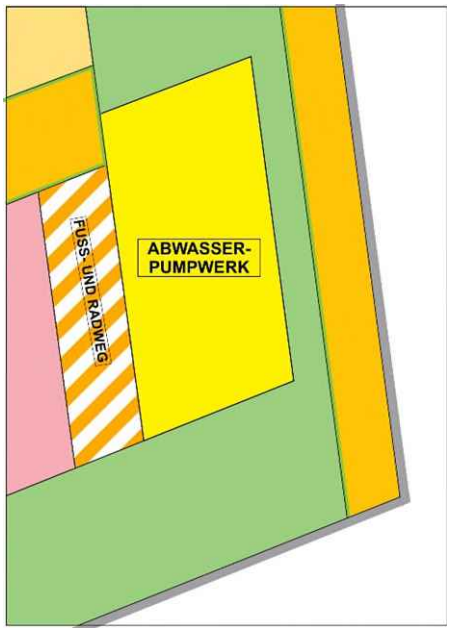


Abbildung 03-97: Festsetzungsbeispiele für Versorgungsflächen und Flächen zur Abwasserbeseitigung (in Anlehnung an Bebauungsplan XV-30a vom 4. Dezember 2019 (GVBl. 2019 S. 797) und an Bebauungsplan 8-66 vom 7. August 2019 (GVBl. 2019 S. 508))

03.16.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[115]

Die Festsetzung von Versorgungsflächen ist in der Abwägung zunächst abzugrenzen von anderen Möglichkeiten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen und Einrichtungen der Versorgung zu schaffen, die nach den Bestimmungen der BauNVO in festgesetzten Baugebieten zulässig sein können; z. B. als Teile von gewerblichen und anderen Anlagen, die in den Baugebieten allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Diese können nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch als Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der Baugebiete dienen (vgl. ➤ 03.01.09). Dies gilt auch für Blockheizkraftwerke, die planungsrechtlich nicht als Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO anzusehen sind. Die Zulässigkeit hängt hier im Einzelfall von der Störwirkung der Anlage auf der einen, und der Störempfindlichkeit des Baugebiets auf der anderen Seite ab.

Für eine Feinsteuerung werden Baugrenzen im Sinne einer Flächenausweisung, die Festsetzung der Größe der GR oder GRZ, der Z, der BMZ und/oder der H regelmäßig ausreichen, um das gewünschte Planungsziel zu erreichen (vgl. ➤ Abbildung 03-97). Hierbei sind alle Haupt- und Nebenanlagen bei der Festsetzung der Grundfläche mitzurechnen (vgl. ➤ 03.01.09). Je nach Planerfordernis sind noch weitere Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB möglich, z. B. zum Anschluss an die Verkehrsflächen (Nr. 11) oder zu Anpflanzungen (Nr. 25 Buchst. a)).

Sind die benötigten Grundstücke nicht im Eigentum des Landes Berlin, kann die Festsetzung eines konkreten Standorts auch deshalb erforderlich sein, um für die Versorgungsflächen das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausüben zu können, hier nach § 27a Abs. 1

Nr. 2 BauGB auch zugunsten einer öffentlichen Bedarfsträgerin oder eines öffentlichen Bedarfsträgers, z. B. für die Berliner Wasser- oder Stadtreinigungsbetriebe.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Versorgungsflächen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 6 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.17 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

03.17.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[116]

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan festsetzbar. Von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB werden jedoch ggf. auch Maste, Schächte und Kanäle erfasst, soweit sie Leitungscharakter haben. Auch Entsorgungsleitungen (z. B. Abwasserkanäle) sind Trassen und als Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu verstehen.

03.17.02 Umsetzung im Bebauungsplan[117]

Die PlanZV sieht eine entsprechende Liniensignatur für „Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen“ vor und differenziert zwischen ober- und unterirdischen Leitungen, wobei zusätzlich die Art der Leitung angegeben werden soll (vgl. ➤ Abbildung 03-98).

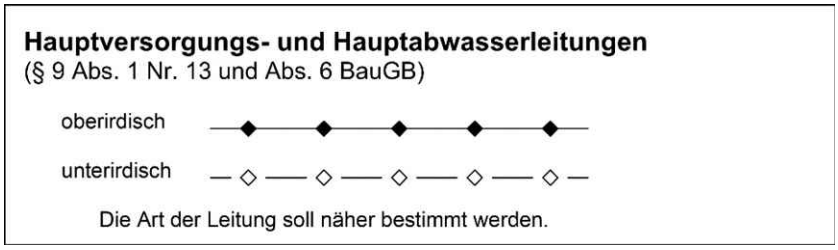


Abbildung 03-98: Planzeichen für (Haupt-)Versorgungsleitungen (in Anlehnung an Nr. 8. der Anlage zur PlanZV)

Grundsätzlich handelt es sich wie in Fällen des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB um Versorgungsanlagen und -leitungen der öffentlichen Versorgung, wobei es auch hier nicht auf die Trägerschaft oder Rechtsform der Bedarfsträgerin oder des Bedarfsträgers ankommt.

03.17.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[118]

Werden die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht fachgesetzlich planfestgestellt werden, nicht über gemeindeeigene oder versorgungsträgereigene Grundstücke geführt, müssen mit den Eigentümerinnen oder Eigentümern entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Grunddienstbarkeiten) getroffen werden. Soll die Inanspruchnahme gegen ihren Willen erfolgen, bedarf es i. d. R. zusätzlich einer entsprechenden dinglichen Sicherung.

Da eine Festsetzung von Versorgungsanlagen und -leitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB lediglich die Trasse, nicht aber die Benutzungsrechte an den betroffenen Grundstücken sichert, sollte also stets geprüft werden, wieweit ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erforderlich sein könnten. Werden in einem Bebauungsplan Trassen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt, ist auch zu bedenken, dass dies eine andere als die festgesetzte Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans regelmäßig ausschließen soll, weshalb eine zusätzliche textliche Festsetzung erforderlich ist, die dies klarstellt.

Werden zusätzlich zur Führung der Versorgungstrasse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt, hat dies zur Folge, dass den hiervon betroffenen privaten Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern Entschädigungsansprüche nach § 41 Abs. 1 BauGB zustehen können, die in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.17.04 Entscheidungsauswahl

OVG Koblenz, Urteil vom 1. August 1984 - 10 C 30/83 - NVwZ 1986, 57:

In einem Bebauungsplan sind Festsetzungen in Bezug auf Versorgungsleitungen erforderlich, wenn diese nicht unter öffentlichen (Verkehrs-) Flächen verlaufen, sondern durch Privatgrundstücke geführt werden.

In diesem Falle kann eine Ausweisung der bloßen Trassenführung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG nur erfolgen, wenn bezüglich der Leitungen Rechte i. S. von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG bereits begründet sind.

03.18 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

03.18.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[119]

Die Regelung des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB enthält insgesamt 4 Optionen für flächenbezogene Festsetzungen:

- Flächen für die Abfallbeseitigung,
- Flächen für die Abwasserbeseitigung,
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und
- Flächen für Ablagerungen.

Die Festsetzungen von **Flächen für die Abfallbeseitigung** über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist in der Berliner Planungspraxis eher unüblich. Sie werden i. d. R. nach den einschlägigen Fachgesetzen aus dem Abfallrecht (u. a. KrWG, KrW-/AbfG Bln) planfestgestellt oder nach dem BImSchG genehmigt und im Bebauungsplan ggf. nachrichtlich übernommen. Sie unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Hiernach sind die §§ 29 bis 37 BauGB nicht anzuwenden, sofern es sich um ein Vorhaben von überörtlicher Bedeutung handelt, für welches ein Planfeststellungsverfahren vorgesehen ist. Der Bebauungsplan entfaltet für diese Anlagen keine Bindungen.[120]

Trotz der geringen Bedeutung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB kann mit ihrer Anwendung eine **Flächenvorsorge** für die unter die Regelung fallenden Anlagen betrieben werden, soweit nicht z. B. die Aussagen eines durch Rechtsverordnung verbindlich gemachten Abfallwirtschaftsplans (vgl. § 30 Abs. 4 KrWG) entgegenstehen.[121]

Die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bezieht sich nicht auf Flächen für Anlagen zur Abfallverwertung**, die im Unterschied zur Abfallbeseitigung der Gewinnung von Stoffen oder Energien aus Abfällen dienen. **Abfallverwertungsbetriebe sind planungsrechtlich** als **Gewerbebetriebe** anzusehen, die insbesondere in Industriegebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO zulässig sind. Auch Schrottplätze sind planungsrechtlich Abfallverwertungsbetriebe, da sie der Verwertung und dem Handel von Wertstoffen, hier Altmetallen dienen. Müllverbrennungsanlagen dienen hingegen vorwiegend der Abfallbeseitigung, auch wenn ggf. Wärme und Elektrizität als Nebenprodukte anfallen können.

Sind gleichermaßen Anlagen der Abfallbeseitigung wie der Abfallverwertung vorhanden, z. B. auf einem Betriebshof der Berliner Stadtreinigungsbetriebe, gibt der Hauptbetriebszweck den Ausschlag für eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB. Die Abfallbeseitigung muss also überwiegen.

Der Begriff **Abwasser** umfasst das „durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammenfließende Abwasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser). Die Abwasserbeseitigung umfasst das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwässern sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung (§ 54 WHG). Insbesondere gehören zu den Anlagen der Abwasserbeseitigung Kläranlagen und die dazu gehörenden Anlagen.“[122]

Niederschlagswasser gehört aufgrund gesetzlicher Definition zum Abwasser. Über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können **Flächen** für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gesichert werden. Die Festsetzung kann auch auf privaten Flächen erfolgen.[123] Kombinierbar ist die Festsetzung mit Regelungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Auch kann sie als unselbstständige Festsetzung innerhalb des Baugebiets oder einer Grünfläche erfolgen.

Zu berücksichtigen ist, dass die **Art bzw. Maßnahme** der Versickerung allein über die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht möglich ist.[124] Vielmehr wird in der Planungspraxis in Berlin die Verpflichtung zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser in z. B. Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a BWG festgesetzt.

Der Begriff der **Ablagerungen** ist ein Auffangbegriff, der auf die dauerhafte Lagerung von Stoffen zielt, die keiner Entsorgung nach abfallrechtlichen Vorschriften bedürfen, z. B. Sortier- und Lagerflächen für Bodenaushub, Mutterboden u. ä. In der Planungspraxis des Landes Berlin sind derart selbstständige Ablagerungen als Kategorie weitgehend bedeutungslos, da solche Flächen innerhalb des Stadtgebiets eher selten sind.

03.18.02 Umsetzung im Bebauungsplan[125]

Fragen der Abfall- und Abwasserbeseitigung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bei Standorten von Anlagen mit baugebietsübergreifender Bedeutung werden häufig auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorgeklärt. Im Bebauungsplanverfahren wird der Standort in solchen Fällen dann nochmals kleinräumlich auf seine Verträglichkeit geprüft. Die Festsetzungen im Bebauungsplan müssen bodenrechtlichen Bezug haben. Daher beschränken sie sich auf Flächen.

Für die **Abwasserbeseitigung** von Misch- oder Schmutzwasser sind dies u. a. Flächen für

- Kläranlagen,
- Abwasserpumpwerke,
- Abwassersammelanlagen,
- Abwasserhebewerke,
- Rückhaltebecken für Niederschlagswasser, Misch- oder Schmutzwasser oder
- Bodenfilter.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sind festzusetzen, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Verschiedene Nutzungsarten/-zwecke sind ggf. durch eine Knotenlinie voneinander abzugrenzen (vgl. hierzu auch ➤ 03.37).

Folgende Planzeichen werden verwendet:

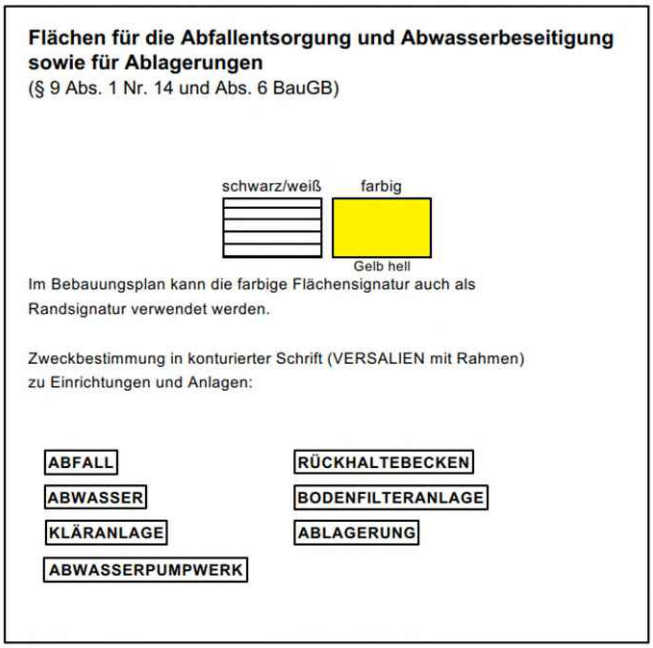


Abbildung 03-99: Planzeichen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (in Anlehnung an Nr. 7 der Anlage zur PlanZV)

03.18.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[126]

In der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange und damit neben den obligatorischen auch die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen.

Einerseits fällt Niederschlagswasser, das auf dem eigenen Grundstück versickert wird, nicht unter die Beseitigungspflicht vom Land Berlin und kann zur **Kostenentlastung** der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers beitragen. Dabei ist in die Abwägung einzubeziehen, dass sich bei Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die Höhe des Niederschlagswasserentgelts reduziert. Das Entgelt wird nach der bebauten und befestigten Fläche bemessen, von der aus Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Bei der

Umsetzung von Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich (vgl. Entwässerungstarife der BWB).

Andererseits können sich durch die Festsetzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 7 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.19 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

03.19.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[127]

Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dienen insbesondere der Erholung, der städtebaulichen Gliederung, den Belangen des Umweltschutzes (u. a. Klimaschutz und Klimaanpassung) sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds. Sie sind solche Flächen, die – abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen – frei von Bebauung sind, bei denen also die freien, i. d. R. begrünten Flächen die Hauptsache sind (vgl. z. B. OVG Münster, Urteil vom 23. Oktober 2001 – 10a D 192/98.NE).

Der Begriff „Grünfläche" in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist ein Oberbegriff, der die Ausweisung einer Grünanlage als „privat“ oder „öffentlich“ umfasst. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Öffentlichkeit, d. h. der Nutzung durch die Allgemeinheit, gewidmet sind oder werden sollen. Maßgeblich für die **Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen** sind nicht die Eigentumsverhältnisse, sondern die Nutzung selbst. Flächen, die nur von einem beschränkten Personenkreis genutzt werden (z. B. Kleingärten), sind deshalb auch dann als private Grünfläche festzusetzen, wenn sie sich im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Der Grün- und Freiflächencharakter hat stets zu überwiegen. Grünflächenfestsetzungen mit einer Zweckbestimmung, die zu einer mehr als nur geringfügigen Bebauung führen, scheiden folgerichtig aus. **Es muss sich funktional und aus städtebaulichen Gründen immer um eine Grünfläche handeln.**

Rückhaltebecken für die Wasserwirtschaft können nicht durch Bebauungsplan als Grünflächen bspw. innerhalb einer „Parkanlage“ festgesetzt werden, da sie dazu führen können, dass die überwiegende Prägung als Grünfläche verloren geht. Sie sind als Versorgungsfläche nach § 9

Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen. Möglich ist hingegen, zur Beseitigung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festzusetzen. Vorhandene Wasserflächen und Wasserflächen mit wasserrechtlichen Regelungen sind als nachrichtliche Übernahmen darzustellen (vgl. hierzu auch ➤ 03.18.02 und ➤ Abbildung 03-101).

03.19.02 Umsetzung im Bebauungsplan[128]

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB differenziert nach öffentlichen und privaten Grünflächen. Nach den Vorschriften der PlanZV sind Grünflächen im Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen festzusetzen (vgl. ➤ Abbildung 03-100).

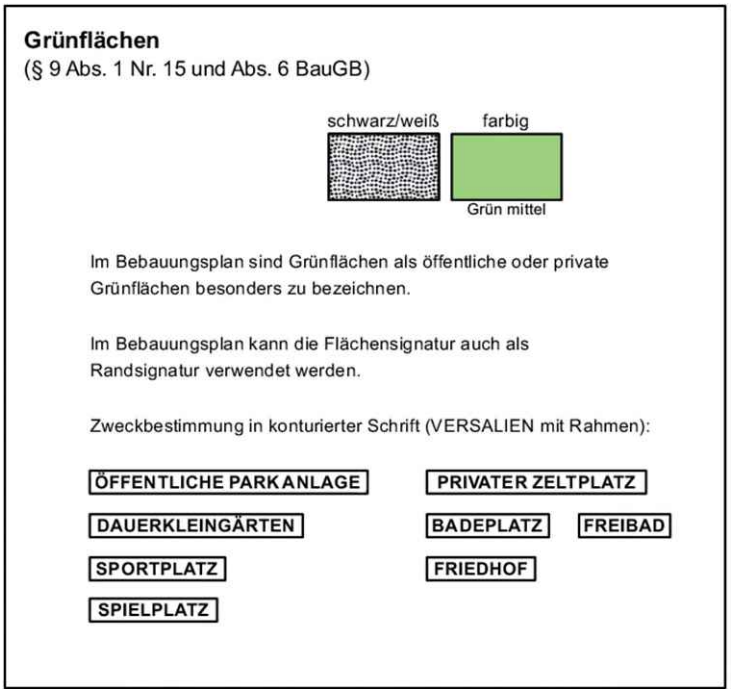
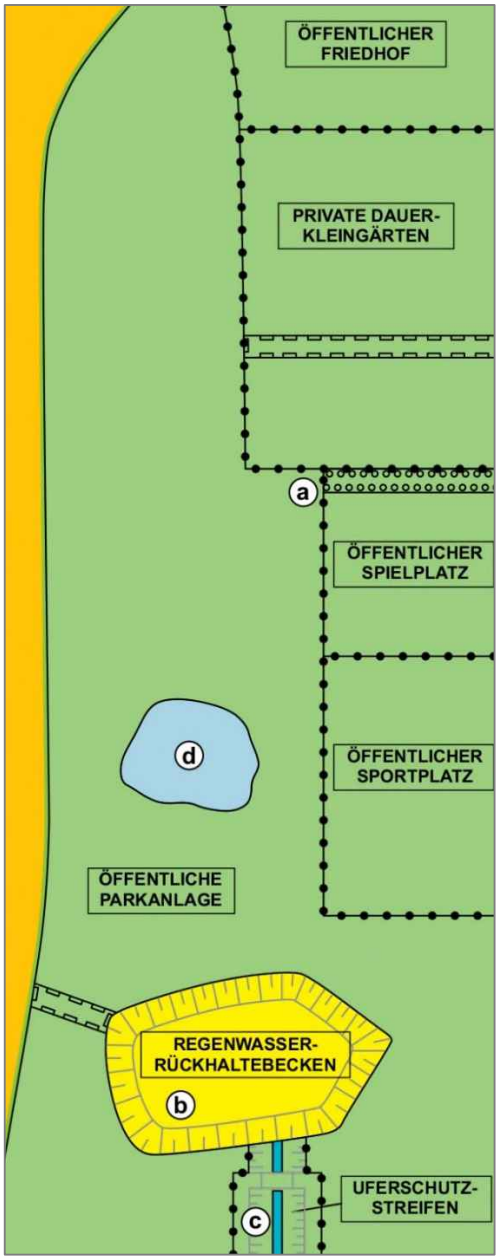


Abbildung 03-100: Planzeichen für Grünflächen (in Anlehnung an Nr. 9 der Anlage zur PlanZV)

Die Festsetzung muss nur in dem Maße konkretisiert werden, als es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Regelfall ist, dass die öffentliche oder private Grünfläche in ihrem **Verwendungszweck** konkretisiert wird. Wird dieser ausnahmsweise nicht näher bestimmt, ist die Festsetzung nicht unwirksam, sondern auf den allgemeinen Nutzungszweck als unbestimmte Grünfläche (Anlage und Unterhaltung einer begrünten Fläche) beschränkt. Dies bedeutet vor allem, dass solche Grünflächennutzungen ausgeschlossen sind, die Nutzungskonflikte auslösen, insbesondere negative Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

Zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV) zu ziehen; verschiedene Farbabstufungen sollen zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen nicht zur Anwendung kommen.



a) Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen durch Knotenlinie

b) Fläche für die Abwasserbeseitigung als selbstständige Festsetzung, hier: Regenwasserrückhaltebecken

c) nachrichtliche Übernahme einer nach anderen Vorschriften getroffenen Festsetzung (hier: Graben)

d) Wasserfläche als selbstständige Festsetzung

Abbildung 03-101: Festsetzungsbeispiele von Zweckbestimmungen mit Abgrenzung in Kombination mit anderen, typischen Bestandteilen einer Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nennt beispielhaft:

- Parkanlagen – i. d. R. öffentlich,
- Naturerfahrungsräume – i. d. R. öffentlich,
- Dauerkleingärten – privat,
- Sportplätze – öffentlich oder privat,
- Spielplätze – i. d. R. öffentlich,
- Zeltplätze – i. d. R. privat,
- Badeplätze – i. d. R. öffentlich,
- Friedhöfe – öffentlich oder privat.

Parkanlagen sind unbebaute begrünte Flächen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein müssen. Sie sind i. d. R. öffentlich, jedoch ist die Festsetzung einer privaten Parkanlage nicht ausgeschlossen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. Juli 2011 – 4 BN 10/11). Insbesondere im innerstädtischen Bereich des Landes Berlin sind Parkanlagen durch Verkehrslärm und andere Lärmquellen vorbelastet, was zu eher sport- und freizeitorientierten Nutzungskonzepten führt, bei denen die „klassische Erholung" weniger im Vordergrund steht (z. B. im Gleisdreieck- oder im Cheruskerpark). In Parkanlagen sind auf die Nutzung bezogenes Zubehör wie Toilettenanlagen, Wasserbecken, Brunnen und Elektrotankstellen für Fahrräder zulässig und in den größeren Parkanlagen des Landes Berlin auch häufiger vorzufinden. Die Versorgung der erholungssuchenden Bevölkerung im Park durch ein Café kann nicht durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gesichert werden, da dieses kein Zubehör i. d. S. ist. Hier handelt es sich um den besonderen Nutzungszweck einer Fläche, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt werden kann.

Naturerfahrungsräume sollen „insbesondere Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit geben, in ihrem direkten Umfeld Natur vorzufinden, um eigenständig Erfahrung mit Pflanzen und Tieren sammeln zu können."[129]

Dauerkleingärten unterliegen den Regelungen des BKleingG, so dass vor Überplanung bestehender Anlagen zu prüfen ist, ob es sich um einen derartigen Kleingarten handelt. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d. h. der Begriff ist durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet. Die Festsetzung ist deshalb z. B. nicht für Eigentümer-, Wohnungs-, Arbeitnehmergärten oder Grabeland verwendbar. Kleingärten, die dem BKleingG unterliegen, stehen nur einem bestimmten Nutzerkreis zur Verfügung. Als Nutzung steht nicht die bauliche Nutzung, sondern die Gartennutzung im Vordergrund, welche notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf beinhaltet. Nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecken reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. September 2009, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Dauerkleingärten werden zu den privaten Grünflächen gezählt und im Bebauungsplan als „private Dauerkleingärten" festgesetzt. In Grünflächen sind bauliche Anlagen im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig, so dass keine Festsetzungen erforderlich sind, die diese ausdrücklich für zulässig erklären. In § 3 Abs. 2 BKleingG ist die Größe und Beschaffenheit einer Laube (einfache Ausführung mit maximal 24 m^2) bereits normiert. Sollen hingegen Einschränkungen zu i. S. d. Zweckbestimmung zulässigen baulichen Anlagen erfolgen, ist dies auf Grundlage der Regelungen der BauNVO zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche möglich. Denkbar wären bspw. Regelungen zur zulässigen Grundfläche von Lauben von weniger als 24 m^2, die aber entsprechend städtebaulich zu begründen sind. Ebenso kann es erforderlich sein, detaillierte Regelungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren

Grundstücksfläche von Vereinshäusern zu treffen. Sollen in Kleingartenanlagen öffentliche Durchwegungen gesichert werden, kommt die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in Betracht. Eine unnötige Selbstbindung der Verwaltung ist jedoch zu vermeiden. Stellplätze sind in Dauerkleingartenanlagen als Zubehör ohne besondere Festsetzung planungsrechtlich zulässig. Für landeseigene Kleingartenflächen ist das jeweilige Planungserfordernis genau zu prüfen. Nach dem Kleingartenentwicklungsplan Berlin gehören – neben durch Bebauungsplan festgesetzten Dauerkleingärten – auch fiktive Dauerkleingärten zu den dauerhaft gesicherten Kleingärten, wenn im FNP eine entsprechende Darstellung enthalten ist. Um fiktive Dauerkleingärten handelt es sich dann, wenn sich die Fläche im Eigentum des Landes Berlin befinden und die Pachtverträge über die Kleingärten vor Inkrafttreten des Gesetzes (respektive vor Wirksamwerden des Beitritts der neuen Bundesländer) geschlossen wurden, vgl. § 16 Abs. 2 BKleingG.

Sportplätze sind öffentliche Anlagen, wenn sie der Allgemeinheit nach den Regeln z. B. einer Sportplatzordnung für die Sportausübung zur Verfügung stehen. Indiz dafür ist, dass die öffentliche Verwaltung (z. B. das Sport- und Bäderamt) die Vergabe der Trainingszeiten/Wettkampfansetzungen vornimmt und den Platz organisatorisch betreut (Platzwart). Reine Vereinssportplätze/-anlagen sind private Anlagen, da sie nur einem privilegierten Nutzerkreis zur Verfügung stehen. Nicht entscheidend ist, ob für Benutzungen ein Entgelt verlangt wird. Einzelne, untergeordnete **Flächen für sportliche Zwecke** können mit entsprechend differenziert festgesetzten Zweckbestimmungen als vorhandene eingestreute Bestandteile von Grünflächen planungsrechtlich gesichert oder neu geschaffen werden, die ebenfalls mit Knotenlinien (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV) voneinander abgegrenzt werden. Die Festsetzung eines Sportplatzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB muss eng mit dem Charakter einer Grünfläche verbunden sein. Nicht mehr zulässig wäre ein als Grünfläche festgesetzter Sportplatz mit dazugehörigem Umkleide- und Technikraum, Lärmschutzwand, Stellplätzen und geplantem täglichen Nutzungsbetrieb durch Sportvereine, wenn die Grünfläche infolge des Umfangs der auf ihr zulässigen zweckspezifischen baulichen Anlagen nicht mehr durch Grün geprägt ist. Der Charakter eines Sportplatzes als Grünfläche kann auch wegen einer vorhersehbaren Nutzungsintensität als Hart- oder Kunstrasenplatz mit einer Rundlaufbahn aus Tartan o. ä. von vornherein nicht mehr gegeben sein. Solche Sportanlagen sollten dann sachgerecht als Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2 BauGB festgesetzt werden. Anders könnte es sich verhalten, wenn eine entsprechende Anlage in eine größere Grünfläche eingebettet werden soll und ihr Charakter von dieser Grünfläche entsprechend bestimmt wird. Dass sich dies nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilen lässt, hat das BVerwG in seinem Beschluss vom 22. Dezember 2012 zum Ausdruck gebracht: Im Rahmen der Zweckbestimmung der Grünfläche als Sportplatz können auch bauliche Anlagen zulässig sein, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Sportanlagen von Schulen werden von der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der

Zweckbestimmung „Schule“ umfasst (vgl. ➤ 03.09.01.03) und verfügen aufgrund ihrer Nutzungsintensität üblicherweise nicht über den erforderlichen Grünflächencharakter.

I. d. R. handelt es sich bei **Spielplätzen** um öffentliche Spielplätze, z. B. Abenteuerspielplätze. Zusätzlich kommen z. B. neue Typen von Spielanlagen, wie Skateranlagen in Betracht, wenn ihr Charakter der einer Grünfläche ist oder dieser von einer umliegenden Grünfläche geprägt wird.

Privat betriebene **Zeltplätze** sind planungsrechtlich abzugrenzen von den Camping- und/oder Wochenendplatzgebieten. Campingplätze sind Plätze, die ständig und wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als 3 Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind. Demgegenüber sind Zeltplätze i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Plätze, die weder ständig noch wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres, sondern nur vorübergehend betrieben werden. Die Differenzierung ist anhand der Dauerhaftigkeit des Platzbetriebs vorzunehmen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 19. Februar 2001, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Badeplätze sind begrünte Flächen an einer Wasserfläche.

Friedhöfe sind als städtische Friedhöfe öffentliche Flächen. Friedhöfe, die zu einer Religionsgemeinschaft gehören, sind regelmäßig private Flächen und werden in erster Linie von deren Mitgliedern in Anspruch genommen. Ob sie öffentlich zugänglich sind, bestimmen regelmäßig die Religionsgemeinschaften selbst. Sie können dies auch bis zur regelmäßigen Schließung einschränken. Es gehört jedoch erfahrungsgemäß zum Selbstverständnis der Religionsgemeinschaften, sich (bzw. ihre Friedhöfe) für die Allgemeinheit zu öffnen. Auf Friedhöfen sind Kapellen und Feierhallen als bauliche Anlagen zulässig, nicht jedoch Friedhofsgewerbe (Blumenhandel, Gärtnerei, Kranzbinderei, Steinmetze, Handel mit Grabmalen u. ä.). Dafür sind Bauflächen, z. B. als sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO oder – bei kleineren Flächen – als Flächen mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen. Für Kapellen und Feierhallen kann es ratsam sein, die Bebaubarkeit bestimmter Flächen zeichnerisch oder textlich zu regeln.

Weitere mögliche Zweckbestimmungen für Grünflächen können bspw. auch Liegewiese, Schwimmbad, Sommerbad, Uferschutzstreifen, Freizeitpark, Golfplatz, Hausgärten oder Straßenbegleitgrün lauten (zu den letztgenannten siehe auch ➤ Entscheidungsauswahl), wenn ihnen der Charakter einer Grünfläche zukommt. In Frage kommen auch Feuchtwiese, naturnahe Parkanlage, Ruderalfläche u. ä.

Soweit es erforderlich ist, können im Einzelfall Zweckbestimmungen auch im Verbund ausgesprochen werden, z. B. „Parkanlage mit Kinderspielplatz“, „Zelt- und Badeplatz“ o. ä., nicht jedoch Festsetzungen von Alternativen, weil diese sachlich zu unbestimmt wären (vgl. hierzu ➤ 01.02.05).

Nicht auszuschließen ist, dass **Festsetzungen in übereinanderliegenden Ebenen** erforderlich sind, z. B. für Ver- und Entsorgungseinrichtungen unter einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage). Dann ist für die „Null-Ebene“ (Parkanlage) eine Flächensignatur, für die andere Ebene eine

Randsignatur mittels sonstiger Abgrenzungslinie oder Umschreibung mit Buchstabenkette vorzunehmen. Die Zweckbestimmung ist ebenfalls eindeutig zu bezeichnen. Alternativ kommt auch eine Nebenzeichnung in Betracht.

03.19.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB müssen wie alle anderen Festsetzungen auch den Grundsätzen der Bauleitplanung entsprechen. Dabei sind die auf die spezielle Zweckbestimmung der Grünfläche bezogenen städtebaulichen Gesichtspunkte nach § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB einzubeziehen. Von Bedeutung können dabei neben dem **Bedarf für eine spezifische Zweckbestimmung** insbesondere die **Schutzzwecke** sein, die mit der Festsetzung einer Grünfläche verbunden sind, z. B. bei Festsetzung von Grünflächen, die Erholungszwecken dienen. Zu beachten sind auch die sich aus der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche ergebenden Immissionskonflikte, wie z. B. bei Festsetzung von Sport- und Spielanlagen. Hinsichtlich des Bedarfs kann zwischen überörtlichen Anforderungen, z. B. wegen der Bedeutung des Plangebiets als Bestandteil eines übergeordneten Grünzugs, und örtlichen Anforderungen unterschieden werden, die sich z. B. aus dem Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen für die Wohnbevölkerung ergeben können. Nach den im Land Berlin geltenden Richtwerten wird die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Grünanlagen ab 6 m^2 wohnungsnaher Freifläche pro Einwohnerin oder Einwohner bzw. 7 m^2 siedlungsnaher Freiraum pro Einwohnerin oder Einwohner als ausreichend angesehen. Im Land Berlin können diese Werte aufgrund der Baustruktur bestimmter Wohnquartiere und durch die Realisierung von neuen Wohnungsbaustandorten nicht immer eingehalten werden (vgl. Umweltatlas Berlin, Nutzung, Öffentliche Grünanlagen, 2020, Einleitung). In der Abwägung ist dann eine Gewichtung zugunsten des Wohnungsbaus möglich.

Die Festsetzung muss hinreichend bestimmt sein. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung der Zweckbestimmung. Dabei ist im Einzelnen von Bedeutung, inwieweit eine konkrete Festsetzung, z. B. im Zusammenhang mit emittierenden Anlagen einerseits oder schutzbedürftigen Nutzungen wie Kleingärten andererseits, erforderlich ist oder ob auf diese im Hinblick auf eine zulässige planerische Zurückhaltung verzichtet werden kann.

Sportplätze, die nach den Regelungen der BauNVO als Anlagen für sportliche Zwecke gebietsspezifisch (allgemein oder ausnahmsweise) zulässig sind, bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Eine eigene Festsetzung kann aber zur Standortfestlegung geboten sein, wenn es an einer gebietsspezifischen Zulässigkeit fehlt bzw. besondere Unverträglichkeiten zu befürchten und planerisch zu bewältigen sind. Letzteres gilt auch für **Spielplätze**. Steht die Sport- bzw. Spielplatzfunktion statt der Grünflächenfunktion im Vordergrund, ist dieser nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 2 BauGB festzusetzen.

Befinden sich die Grundstücke, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden (sollen), nicht im Eigentum des Landes Berlin, steht dem Land das allgemeine **Vorkaufsrecht** nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (ggf. i. V. m. § 24 Abs. 1 Satz 2 BauGB) zu, das nach § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB auch zugunsten einer öffentlichen Bedarfsträgerin oder eines öffentlichen Bedarfsträgers, z. B. dem Naturschutz- oder Grünflächenamt, ausgeübt werden kann.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.19.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 10. November 2022 – 4 CN 1.21 – ZfBR 2023, 377:

Flächen, die überwiegend fremdnützig genutzt werden sollen, sind keine privaten Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

BVerwG, Beschluss vom 22. Oktober 2012 – 4 BN 36.12 – ZfBR 2013, 178:

Die Frage, ob bauliche Anlagen im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung der Grünfläche eine nur untergeordnete Bedeutung haben, beurteilt sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalls.

BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 – 4 CN 9/00 – NVwZ 2002, 202:

Zur Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Neubaugebiet kann nach § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt werden.

BVerwG, Urteil vom 17. Juni 1994 – 8 C 22.92 – NVwZ 1995, 1213:

Die Festsetzung „private Grünfläche – Hausgärten“ für einen Grundstücksstreifen entlang einer Anbaustraße hindert grundsätzlich nicht die Anlegung eines befestigten Treppenwegs auf der von dieser Festsetzung erfassten Grundstücksfläche.

BVerwG, Beschluss vom 24. April 1991 – 4 NB 24.90 – DVBl. 1991, 826:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB kann als (öffentliche oder private) Grünfläche auch eine Straßenrandbegrünung festgesetzt werden.

BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1989 – 4 NB 19/89 – juris:

Der Bebauungsplan muss in aller Regel den konkreten Zweck der Grünanlage festsetzen. Unterbleibt eine derartige Festsetzung, so führt dies nicht zur Unwirksamkeit der planerischen Festsetzung. Vielmehr sind dann lediglich Nutzungszwecke, die über die allgemeine Nutzung als Grünfläche hinausgehen, nicht zugelassen, wenn dadurch Nutzungskonflikte entstehen können.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 12. Juli 2017 – 5 N 5.15 – juris:

Die Festsetzung in dem Bebauungsplan „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ lässt grundsätzlich sowohl eine Einordnung als Grünanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als auch als Ausgleichsfläche im Sinne von § 8a BNatSchG (a. F.)/§ 1a Abs. 3 BauGB zu.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. September 2009 – 2 A 12.07 – BauR 2010, 120:

Eine Kleingartenanlage ist kein Baugebiet im Sinne der BauNVO, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung. Sie wird im Bundeskleingartengesetz näher geregelt. Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Als Nutzung steht nicht die bauliche Nutzung, sondern die Gartennutzung im Vordergrund, welche notwendigerweise die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf beinhaltet; nur Dauerkulturen oder eine überwiegende Nutzung zu Erholungszwecken reichen für eine kleingärtnerische Nutzung nicht aus.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 20. September 2006 – 2 A 13/05 – BeckRS 2007, 20700:

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferpromenade“ auf Privatgrundstücken muss den Anforderungen des Verhältnismäßigkeitsprinzips Rechnung tragen.

Die Herstellung einer abseits des Straßenverkehrs unmittelbar am Wasser entlang führenden Wegeverbindung zwischen verschiedenen touristischen Anziehungspunkten im Stadtgebiet ist ein städtebaulich beachtlicher Allgemeinbelang, der die Beschränkung der Privatnützigkeit eines Seegrundstücks rechtfertigen kann.

OVG Münster, Urteil vom 4. Juli 2012 – 10 D 29/11.NE – BeckRS 2012, 55607:
(vorgehend zum Beschluss des BVerwG vom 22. Oktober 2012, s. o.):
Grünflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.

Ist für eine solche Grünfläche eine Zweckbestimmung festgesetzt, darf der spezielle Nutzungszweck die Grenzen der Nutzungsart „Grünfläche“ nicht überschreiten; das bedeutet, dass bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, bei

einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen, damit der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt.

OVG Münster, Urteil vom 19. Februar 2001 – 10a D 3/01.NE – BeckRS 2002, 22575:

Ein für den Dauerbetrieb geeigneter Campingplatz mit einer Stellfläche von ca. 1 ha für Campingwagen und Zelte und den zugehörigen Versorgungseinrichtungen ist auf Grund der baulichen Verdichtung nur in einem Baugebiet zulässig. Er darf deshalb nicht als Grünfläche „Zeltplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden, sondern bedarf der Festsetzung eines Sondergebiets „Campingplatzgebiet“ nach § 10 Abs. 5 BauNVO.

03.20 Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)[130]

03.20.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift

Mit § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen für den natürlichen Klimaschutz zu sichern. Mit Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB kann nicht die bauliche, sondern nur die sonstige Bodennutzung geregelt werden. Damit besteht die Möglichkeit, dem natürlichen Klimaschutz dienende Flächen planungsrechtlich zu sichern und von anderen Nutzungen freizuhalten.

Den natürlichen Klimaschutz können zum einen Flächen gewährleisten, die dem Klimawandel entgegenwirken. Hier kommen zur Festsetzung in erster Linie Flächen in Frage, die der Speicherung von CO_2 (und ggf. anderen Treibhausgasen) in Biomasse (z. B. Holz, Torf etc.) dienen. Zum anderen kommen für die Festsetzung Flächen in Frage, die wegen ihrer natürlichen Eigenschaften der Anpassung an den Klimawandel dienen können. Diese können z. B. Freiflächen sein, die dem Zufluss von Kaltluft oder der Rückhaltung von Wasser bei Starkregen oder Hochwasser dienen. Nicht der Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes dienen Flächen für technische Anlagen wie Regenrückhaltebecken oder Solaranlagen (vgl. ➤03.16). Maßnahmen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes können nach § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB nicht festgesetzt werden.

03.20.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Für Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes ist kein Planzeichen in der PlanZV vorgesehen. Festsetzungen können alternativ oder kumulativ durch Text, Schrift, Zeichnung und Farbe bestimmt werden. Bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB kann es sich sowohl

um eine selbstständige als auch um überlagernde Festsetzungen im Bebauungsplan handeln. Demnach ist es möglich, die Nutzungsart einer Grundstücksfläche durch selbstständige Festsetzung allein zu bestimmen, oder aber auch mit anderen Arten von Bodennutzungen multifunktional zu überlagern; etwa im Falle von Grün-, Wald- oder Wasserflächen bzw. von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sollten die festzusetzenden Flächen noch nicht einen für die Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes optimalen Zustand haben, ist zur Entwicklung des angestrebten Zustands i. d. R. zusätzlich (überlagernd) die Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erforderlich (vgl. ➤ 03.25).

Die neue Festsetzungsmöglichkeit wurde im Rahmen von DiPlanung in das XPlanung Objektmodell aufgenommen: https://xleitstelle.de/downloads/catalogues/447/XPlanGML%206_1/Bebauungsplan/BP_Naturschutz_Landschaftsbild_Naturhaushalt/BP_NatuerlicherKlimaschutz.html. Es muss über das Attribut „Handlungsfeld“ angegeben werden. Die umzusetzende sonstige Bodennutzung kann durch einen Text verbal spezifiziert werden.

Da sich die Festsetzungen eines Bebauungsplans unmittelbar auf den Inhalt und die Schranken des Grundeigentums auswirken, müssen Festsetzungen bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Daher kann die alleinige Flächenfestsetzung ohne nähere Regelungen dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen, weil sich aus ihr nicht die verbleibenden konkreten Nutzungsmöglichkeiten ergibt. Daher ist die Fläche mit einer Zweckbestimmung zu versehen, die die planerische Zielvorstellung formuliert (z. B. Kaltluftentstehungsgebiet, Niedermoor). Bei Regelungen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes ist stets zu prüfen, ob eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB zur Erreichung des Regelungsziels im Einzelfall zielführend ist, oder ob sich das Regelungsziel durch eine andere Festsetzung nach § 9 sinnvoller erreichen lässt. Von einer rein deklaratorischen überlagernden Festsetzung von Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes ohne eigenständigen Regelungsinhalt wird abgeraten.

03.20.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte

Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB müssen, wie alle anderen Festsetzungen auch, den Grundsätzen der Bauleitplanung entsprechen. Dabei sind die auf die spezielle Zweckbestimmung der Fläche bezogenen städtebaulichen Gesichtspunkte nach § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB einzubeziehen.

Wichtig ist darauf hinzuweisen, dass das Ziel der gesetzlichen Regelung nicht – wie sonst in der Bauleitplanung – der Bebauung von Flächen dient, sondern der Sicherung und Freihaltung der Flächen für den Klimaschutz, um den natürlichen Klimaschutz gewährleisten zu können oder dafür zukünftig zu sorgen.

Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes zu identifizieren und festzusetzen, ist eher Aufgabe der Landschaftsplanung als Aufgabe der Stadtplanung.

Prinzipiell kann die Festsetzung sowohl für öffentliche als auch für private Flächen getroffen werden. In letzterem Fall sind die eigentumsrechtlichen Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, warum private Flächen dauerhaft in Anspruch genommen werden. Obwohl für Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes kein Entschädigungsanspruch i. S. d. § 40 Abs. 1 BauGB vorgesehen wurde, kann ein solcher in bestimmten Fallkonstellationen dennoch ausgelöst werden, insbesondere, wenn eine Überlagerung mit geplanten öffentlichen Flächen erfolgt.

03.20.04 Entscheidungsauswahl

BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 – 1 BvR 2656/18 - 1 BvR 78/20 - 1 BvR 96/20 - 1 BvR 288/20 - BVerfGE 157, 30 - 177

Aus den amtlichen Leitsätzen mit Blick auf die Gewährleistung von Flächen für den natürlichen Klimaschutz:

2. Art. 20a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz. Dies zielt auch auf die Herstellung von Klimaneutralität.

a. Art. 20a GG genießt keinen unbedingten Vorrang gegenüber anderen Belangen, sondern ist im Konfliktfall in einen Ausgleich mit anderen Verfassungsrechtsgütern und Verfassungsprinzipien zu bringen. Dabei nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzgebots in der Abwägung bei fortschreitendem Klimawandel weiter zu.

e. Art. 20a GG ist eine justiziable Rechtsnorm, die den politischen Prozess zugunsten ökologischer Belange auch mit Blick auf die künftigen Generationen binden soll.

3. Die Vereinbarkeit mit Art. 20a GG ist Voraussetzung für die verfassungsrechtliche Rechtfertigung staatlicher Eingriffe in Grundrechte.

5. Der Gesetzgeber muss die erforderlichen Regelungen zur Größe der für bestimmte Zeiträume insgesamt zugelassenen Emissionsmengen selbst treffen. Eine schlichte Parlamentsbeteiligung durch Zustimmung des Bundestags zu Verordnungen der Bundesregierung kann ein Gesetzgebungsverfahren bei der Regelung zulässiger Emissionsmengen nicht ersetzen, weil hier gerade die besondere Öffentlichkeitsfunktion des Gesetzgebungsverfahrens Grund für die Notwendigkeit gesetzlicher Regelung ist. Zwar kann eine gesetzliche Fixierung in Rechtsbereichen, die ständig neuer Entwicklung und Erkenntnis unterworfen sind, dem Grundrechtsschutz auch abträglich sein. Der dort tragende Gedanke dynamischen Grundrechtsschutzes kann dem Gesetzeserfordernis hier aber nicht entgegengehalten werden. Die Herausforderung liegt nicht darin, zum Schutz der Grundrechte regulatorisch mit Entwicklung und Erkenntnis Schritt zu halten, sondern es geht vielmehr darum, weitere Entwicklungen zum Schutz der Grundrechte regulatorisch überhaupt erst zu ermöglichen.

BVerfG, Beschluss vom 27. September 2022 – 1 BvR 2661/21 – BVerfGE 163, 1 - 42

Amtliche Leitsätze einer erfolgreichen Verfassungsbeschwerde gegen ausnahmsloses Verbot von Windkraftanlagen in Waldgebieten mit Blick auf Gewährleistung von Flächen für den natürlichen Klimaschutz:

1. Bodenrecht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG ist die flächenbezogene Ordnung der Nutzung von Grund und Boden durch öffentlich-rechtliche Normen, die Grund und Boden unmittelbar zum Gegenstand haben; also Normen, welche die rechtlichen Beziehungen des Menschen zum Grund und Boden regeln, indem sie den Flächen Nutzungsfunktionen zuweisen und diese voneinander abgrenzen. Prägend ist die Flächenzuweisung für eine bestimmte Nutzung, die andere Nutzungen an diesem Standort im Wesentlichen ausschließt.

2. Die Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 29 GG für Naturschutz und Landschaftspflege umfasst sowohl den Schutz durch Abwehr von Gefahren für Natur und Landschaft als auch die Pflege durch gestaltende Tätigkeit des Staates, die darauf abzielt, den Zustand von Natur und Landschaft zu verbessern. Gegenständlich an Bodenflächen ansetzende Regelungen im Bereich von Naturschutz und Landschaftspflege unterscheiden sich von bodenrechtlichen Regelungen durch ihre spezifischere Ausrichtung an den Schutzgütern Natur und Landschaft. Sie weisen nicht bestimmte Nutzungsarten oder -funktionen dem Grunde nach flächenhaft zu, sondern setzen an der Eigenart oder der besonderen Lage konkreter Teile der Natur und Landschaft an, die wegen ihrer ökologischen oder auch ästhetischen Funktionen besonders schutz- oder entwicklungsbedürftig sind.

3. Für die Zuweisung von Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen im Außenbereich hat der Bundesgesetzgeber von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht im Baugesetzbuch Gebrauch gemacht. Eine Öffnung, aus der der Landesgesetzgeber eine Kompetenz für einen generellen Ausschluss von Windenergieanlagen auf Waldflächen herleiten könnte, enthält das Baugesetzbuch nicht. Gegen eine Durchbrechung der in § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geregelten Privilegierung der Windkraft im Außenbereich durch pauschale landesrechtliche Verbote von Windenergieanlagen im Wald spricht auch, dass der Ausbau der Nutzung der Windkraft einen faktisch unverzichtbaren Beitrag zu der verfassungsrechtlich durch Art. 20a GG und durch grundrechtliche Schutzpflichten gebotenen Begrenzung des Klimawandels leistet und zugleich die Sicherung der Energieversorgung unterstützt.

OVG Saarlouis, Urteil vom 9. Oktober 2025 – 2 C 168/24 – juris

Aus den amtlichen Leitsätzen der erfolgreichen Normenkontrolle eines Bebauungsplans zur Überplanung eines bewaldeten Gebietes (hier: Belange des Arten- und Klimaschutzes):

10. Für den Fall der Umwandlung als Wald genutzter Flächen wird von der planenden Gemeinde im Rahmen der Begründung des Bauleitplans zusätzlich eine besondere Begründung der diesbe-

züglichen Notwendigkeit verlangt (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Bei einer Begründung der Inanspruchnahme dieser Flächen sollen des Weiteren Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

11. Aus § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB folgt, dass die planende Gemeinde basierend auf einer Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft sowie unter Erfassung und Bewertung der aus der Umsetzung des Bebauungsplans insoweit resultierenden Eingriffe abwägend entscheiden muss, ob und in welchem Umfang die Zurückstellung der Belange des Naturschutzes sich überhaupt durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe rechtfertigen lässt.

12. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt im Zusammenhang der Entwässerung, dass der Plangeber die durch seine Planung ausgelöste Entwässerungsproblematik grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren löst und nicht hier: zu Lasten des Artenschutzes letztlich offenlässt.

13. Die aus dem Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG resultierende Pflicht zur Ermittlung der CO_2-relevanten Auswirkungen gilt auch für das Verfahren der Bauleitplanung.

03.21 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

03.21.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[131]

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- nach Buchst. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
- nach Buchst. b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen,
- nach Buchst. c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen und
- nach Buchst. d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Wasserflächen sind oberirdische, natürliche und künstliche, stehende und fließende Gewässer.

Unter **„Flächen für die Wasserwirtschaft“** fallen z. B. Talsperren oder Stauseen, die der Trinkwassergewinnung, der Elektrizitätserzeugung, der Regulierung des Wasserabflusses oder der Wasserreinhaltung dienen. Soweit sie der Elektrizitätsversorgung dienen, kommt jedoch eher eine Festsetzung als Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) in Betracht.

Im Wasserrecht sind praktisch alle Regelungserfordernisse durch einschlägige bundes- oder landesrechtliche Vorschriften abgedeckt und auch die ökologischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkte berücksichtigt. So bleibt regelmäßig eine Bedeutung der Festsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan auf solche Wasserflächen beschränkt, die keine wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Bedeutung haben.

Sofern es sich bei den Gewässern also um planfestgestellte Bundeswasserstraßen oder Landesgewässer handelt, werden diese im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für nach dem WHG planfestgestellte Wasserflächen (vgl. ➤ 05.02). Unabhängig davon, ob die Fläche festgesetzt oder nachrichtlich übernommen wird, ist diese in der Planzeichnung blau anzulegen.

Es ist im Land Berlin davon auszugehen, dass Wasserflächen nahezu ausnahmslos eine wasserwirtschaftliche Bedeutung aufweisen. Die Entscheidung darüber trifft die bei der zuständigen Senatsverwaltung angesiedelte Wasserbehörde. Sie entscheidet nach § 54 BWG ggf. auch über die Einleitung von Planfeststellungsverfahren.

Die Buchstaben c) und d) wurden nach den Extremwetterereignissen 2016 und 2017 mit dem Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes eingeführt. Seither ist es auch **Aufgabe der Bauleitplanung**, bei der Bestimmung der baulichen Nutzung der Grundstücke i. S. d. Vorsorgeprinzips die baulichen **Anlagen vor Hochwasser bzw. Schäden durch Starkregen zu schützen** und ggf. entsprechende Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festzusetzen.

03.21.02 Umsetzung im Bebauungsplan

Festsetzungen über **Wasserstraßen** einschließlich Kanälen werden, soweit das entsprechende Fachplanungsrecht nicht greift oder Festsetzungen im Bebauungsplan zulässt, nicht **nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, sondern § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB getroffen.**

Folgende Planzeichen sieht die Anlage zur PlanZV vor:

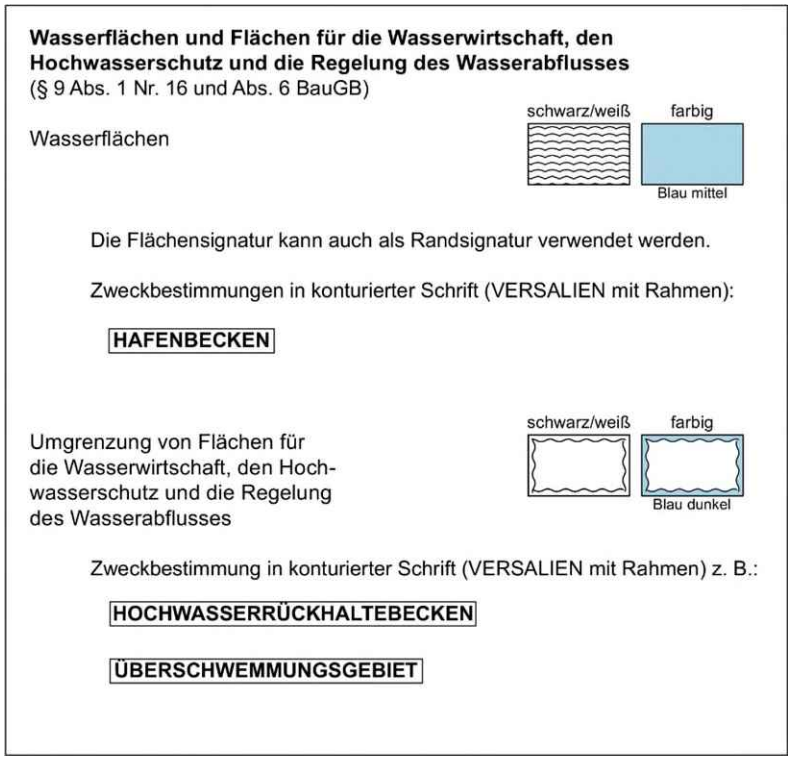


Abbildung 03-102: Planzeichen für Wasserflächen (Nrn. 10.1 und 10.2 der Anlage zur PlanZV)

Nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a**) BauGB können Wasserflächen (z. B. Seen, Teiche, Flüsse, Kanäle) und Flächen für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt werden. Wasserflächen sind oberirdische, natürliche und künstliche, stehende und fließende Gewässer. Wird ohne weitere Zweckbestimmung nur eine Wasserfläche festgesetzt, ist eine Bebauung der Fläche (z. B. Bootsliegeplätze und Anlegestege) unzulässig.

Unter Flächen für die Wasserwirtschaft ist die wirtschaftliche Nutzung des Wassers wie etwa Talsperren, Stauseen, die der Trinkwassergewinnung als auch der Regulierung des Wasserabflusses dienen, u. a. zu verstehen.

Insbesondere bei der Festsetzung von Wasserflächen sind mögliche vorrangige Planungen nach § 38 BauGB zu beachten.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BauGB)** sind vor allem solche für Dämme, Deiche, Gräben, Kanäle sowie für künstliche Vorfluter, aber auch Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG und § 63 BWG. Nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiete sind von den Flächen für nachrichtlich übernommene Hochwasserschutzanlagen zu trennen, obwohl sich die Signatur gleicht. Überschwemmungsgebiete sind mit anderen Arten der Nutzung überlagerungsfähig (bei Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes), Flächen für Hochwasserschutzanlagen dagegen nicht.

Natürliche Vorfluter fallen regelmäßig unter den Begriff der Wasserflächen. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Nr. 16 b)) sind erfasst, wenn der **Wasserabfluss** reguliert, also im Abflussumfang gesteuert und damit etwa das Hochwasserrisiko vermindert werden soll. Dies betrifft auch Flächen für die Regelung des Abflusses von Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen (Nr. 16 b)). Zu den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses zählen nicht nur die insoweit erforderlichen Bodenflächen, sondern auch Retentionsflächen sowie Flächen, die im Bedarfsfall geflutet werden können. Ebenso kann festgesetzt werden, Flächen am Ufer eines Flusses von Bebauung freizuhalten, um eine Verschlechterung des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Soweit es um die Regulierung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen geht, können z. B. „Hochwasserrückhaltebecken“ oder „Retentionsflächen“ festgesetzt werden.

Mit der Festsetzungsmöglichkeit nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB** besteht ein planerisches Instrument, um vor allem in Überschwemmungsgebieten Hochwasserschäden zu vermeiden oder zu verringern. Die Festsetzungsmöglichkeit flankiert die wasserfachrechtlichen Anforderungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, etwa zur konkreten Ausführung von Bauvorhaben, zur städtebaulichen Gestalt oder zur Höhe einzelner Anlagen. Die Festsetzungen sind jedoch nicht für das gesamte Stadtgebiet möglich, sondern nur für bestimmte Gebiete.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB beziehen sich ausschließlich auf die Errichtung baulicher Anlagen. Nicht erfasst werden also Änderungen einer baulichen Anlage und Nutzungsänderungen.

Festsetzbar sind bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen, die sich auf die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gebiets beziehen. Unter bauliche Maßnahmen fallen etwa Vorkehrungen für die Standfestigkeit und Standsicherheit baulicher Anlagen, wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten, die Festlegung von bestimmten (wasserfesten) Bauteilen, von Wanddicken oder Größen von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich sowie die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen.

Beispiel für eine Festsetzungsmöglichkeit:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:

- Bis zu einer Höhe von 47,9 m über NHN sind Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster nicht zulässig.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB

Schließlich ist auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB auch die Festsetzung von **Retentionsdächern** möglich, die im Unterschied zur „normalen“ Dachbegrünung hauptsächlich

auf die Funktion der Niederschlagsrückhaltung mit dem Nebeneffekt abstellt, dass diese auch bepflanzt werden können – und nicht umgekehrt. Die Bepflanzung verstärkt also den Verdunstungseffekt.

Als Beispielfestsetzung kommt in Betracht:

„In dem mit MI 1 bezeichneten Teil des Mischgebiets sind 60 % der jeweiligen Dachflächen auf den Baugrundstücken als Retentionsdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser abzubilden. Das Speichervolumen muss mindestens 50 l Wasser je m^2 Dachfläche betragen. Die Retentionsdächer sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für Dachflächen von untergeordneten Nebenanlagen. Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für Dachterrassen und Belichtungsflächen. Der Anteil von Dachterrassen und Belichtungsflächen darf 30 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB oder bzw. ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Zu berücksichtigen ist, dass eine plankonkrete Ermittlung des Speichervolumens und somit des Flächenbedarfs i. d. R. erst nach abgestimmter Freiraum- und Hochbauplanung und entsprechender Festsetzung der Nutzungsmaße und überbaubarer Flächen im Bebauungsplan erfolgen kann. Grundlage hierfür ist ein entsprechendes Fachgutachten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, das parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben wird.

Zur Vorbeugung insbesondere von Hochwasserschäden sowie von Schäden durch Starkregen, können gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB** Flächen festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen. Die Umsetzung im Bebauungsplan erfolgt über eine Umgrenzung der Fläche z. B. mit einer Buchstabenkette auf dem jeweiligen Baugrundstück i. V. m. einer textlichen Festsetzung.

Folgende Festsetzung kann als Beispiel dienen:

„In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist auf der Fläche ABCDA zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen 80 % der Fläche für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB

03.21.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[132]

Wird im Bebauungsplan eine **Wasserfläche** festgesetzt, so ist eine Bebauung (auch Pfahlbauten oder mit dem Ufer fest verbundene Wohnschiffe u. ä.) unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 1973, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Eine Untergliederung der Wasserfläche, z. B. in Boots-

liegeplatz, Badefläche u. ä. ist möglich. Knotenlinien oder entsprechend bestimmte textliche Festsetzungen, ggf. mit zusätzlicher Verwendung einer „Buchstabenkette“, kommen zur Abgrenzung von Wasserflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung in Betracht.

Bei der **Vorbeugung von Hochwasserschäden** geht es um die Festsetzung von eher kleinteiligen Flächen auf dem einzelnen Baugrundstück. Werden solche Flächen festgesetzt, müssen sie von Bebauung freigehalten werden. Da es sich um eine städtebaurechtliche Regelung handelt, bleiben die wasserfachrechtlichen Bestimmungen gemäß § 29 Abs. 2 BauGB unberührt. Während nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt werden können, die in erster Linie der Erschließung dienen, ermöglicht § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB die Festsetzung von Flächen auf Baugrundstücken, die für die „natürliche“ Versickerung von Niederschlägen aus übergeordneten Gründen, insbesondere des Hochwasserschutzes, freizuhalten sind. Es bedarf keiner ergänzenden Bestimmung hinsichtlich konkreter Versickerungsmaßnahmen, da nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB die Versickerungsart schon gesetzlich festgelegt ist. Da es insoweit keiner speziellen Versickerungsanlagen bedarf, ist das Versickern zudem gemäß § 46 Abs. 2 WHG erlaubnisfrei.

In der Praxis könnten insbesondere bei Festsetzung von Versickerungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB Abgrenzungsprobleme zu Festsetzungen mit gleichem Zweck, die aber aus anderen städtebaulichen Gründen getroffen werden, auftreten. Zu nennen sind hier insbesondere Festsetzungen über die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, wenn diese nicht getroffen werden, um Hochwasserschäden – einschließlich Schäden durch Starkregenereignisse – zu vermeiden, was dann auf Baugrundstücken nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB zu erfolgen hätte.

Die Festsetzung setzt voraus, dass die betreffenden Flächen auch bei kurzfristig einsetzenden Niederschlagsereignissen eine hinreichende Versickerungs- und Speicherfähigkeit aufweisen, um so zumindest zu einer Reduzierung von Schäden aufgrund von Hochwasser- oder Starkregenereignissen beitragen zu können.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen, **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teilen davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.21.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 – 4 C 33.71 – BVerwGE 44, 59-64:

Bei Beschränkung der Festsetzung auf „Wasserflächen“ ist jede Bebauung ausgeschlossen, so auch die Errichtung baulicher Anlagen auf Pfahlbauten und mit dem Land verbundene oder dauerhaft verankerte Wohnschiffe, die in diesem Sinne ebenfalls bauliche Anlagen darstellen.

VGH München, Urteil vom 14. Juli 2006 – 2 N 05.1273 – BeckRS 2009, 36582:

Aus den Entscheidungsgründen: Im entschiedenen Fall war die Festsetzung „Wasserfläche“ für das Grundstück der Antragstellerin hinreichend bestimmt. Die bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB erforderliche Zweckbestimmung lag damit vor. Bei den nach dieser Vorschrift festsetzbaren Wasserflächen handelt es sich in der Regel um öffentliche Flächen, so dass bereits der in der Legende des Bebauungsplans gegebene Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als gewichtiges Indiz für die gewollte Festsetzung als öffentliche Wasserfläche spricht. Darüber hinaus kommt die auch aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung durch Auslegung des Bebauungsplans ableitbare Zweckbestimmung in der Begründung des Bebauungsplans bei der Darstellung der zukünftigen Nutzung hinreichend klar zum Ausdruck mit der Aussage, der Weiher solle entsprechend früherer Jahre wieder bespannt werden und im Sinne einer öffentlichen Grün- bzw. Wasserfläche erhalten bleiben.

03.22 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

03.22.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[133]

Die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen hat eine eigenständige, wenn auch für die Praxis im Land Berlin nicht ausgeprägte städtebaurechtliche Bedeutung. Das Planungsziel besteht darin, die Flächen vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen planungsrechtlich zu schützen. Die dabei gegenwärtig vorhandene Nutzung bleibt bis zur Inangriffnahme des Vorhabens unberührt.

Für erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen nach anderen Gesetzen, z. B. für Straßen und Eisenbahnen nach FStrG, BerlStrG und AEG kommt § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB als Rechtsgrundlage nicht in Betracht. Hier gilt der **Vorrang der Fachplanung nach § 38 BauGB**.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur insoweit Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, soweit es sich um **Maßnahmen größeren Umfangs i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB** handelt. Das bedeutet, dass für Aufschüttungen und Abgrabungen im Falle ihrer städtebaulichen oder sonstigen bodenrechtlichen Bedeutsamkeit – bei größerem Umfang – eine bauplanungsrechtliche Beurteilung am Maßstab der §§ 30 bis 37 BauGB stattfindet.

Größere Lagerflächen von Gewerbebetrieben für Einsatz- oder Abfallstoffe der eigenen Produktion sind z. B. nicht Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, weil diese Flächen unselbstständige Bestandteile der jeweiligen Gewerbebetriebe sind.

Auch Aufschüttungen und Abgrabungen kleineren Umfangs, etwa im Zuge von Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB.

03.22.02 Umsetzung im Bebauungsplan[134]

Obwohl die PlanZV nur eine gemeinsame Signatur für „Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ vorschlägt, wird im Interesse der Normenklarheit eine **konkrete Bezeichnung durch Beschriftung** erwartet, einschließlich einer Abgrenzung der hierfür vorgesehenen Fläche sowie deren Höhe, Tiefe und Verwendung. Durch textliche Festsetzungen können ggf. weitere Konkretisierungen bestimmt werden, z. B. zu den innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zulässigen Nutzungen. Bei kleinen Flächen kann u. U. auf die Randsignatur verzichtet werden.

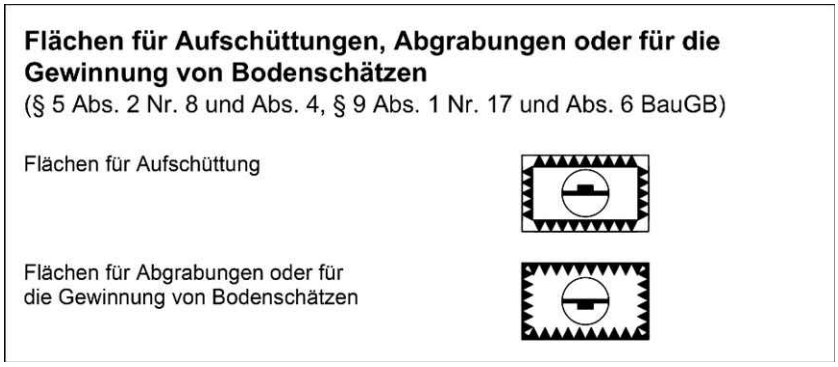


Abbildung 03-103: Planzeichen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (Nrn. 11.1 und 11.2 der Anlage zur PlanZV)

Unabhängig vom Umfang handelt es sich bei Aufschüttungen und Abgrabungen nach der Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauO Bln um bauliche Anlagen, die nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 BauO Bln bis zu einer Höhe oder Tiefe von 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m² zu den verfahrensfreien Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Sinne zählen.

Bauplanungsrechtlich werden Aufschüttungen und Abgrabungen von den §§ 30 ff. BauGB nur erfasst, wenn sie einen größeren Umfang einnehmen. An welchen Merkmalen der Begriff „größerer Umfang“ zu orientieren ist, wird im Gesetz nicht gesagt. Hiervon ist auszugehen, wenn sie nach ihrem Standort, dem mit ihnen verfolgten Zweck und unter Berücksichtigung ihrer Größe für die rechtliche oder tatsächlich vorhandene städtebauliche Ordnung relevant sind.[135] Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die in der BauO Bln genannten Maße für verfahrensfreie Vorhaben überschritten werden. Im Einzelfall kann ein städtebauliches Regelungserfordernis bei Aufschüttungen oder Abgrabungen kleineren Umfangs greifen (z. B. bei Baumaßnahmen in Einfamilienhausgebieten).

Damit ist letztlich – wie bei der baulichen Anlage i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB – ausschlaggebend, ob der durch die Maßnahme zu schaffende Zustand planungsrechtlich relevant ist, d. h. die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer seine Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen.

03.22.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[136]

Die Festsetzung von Flächen für **Aufschüttungen** kommt insbesondere für Abraumhalden, aber auch für die Auffüllung von Grundstücken oder die Anschüttung an Grundstücke in Betracht. Denkbar wäre auch die Anlage eines Rodelberges oder die Geländemodellierung eines Golfplatzes als Festsetzungsgegenstand für Aufschüttungen.

Abgrabungen können ebenfalls zur Herstellung einer ebenen oder besonders modellierten Geländeoberfläche dienen, stehen aber häufiger auch im Zusammenhang mit der oberirdischen Gewinnung von Bodenschätzen (z. B. Sand-, Lehm-, Ton- und Kiesgruben, Steinbrüche, Torfabbauflächen), was verdeutlicht, dass die Festsetzung nur geringe Relevanz für die Planungspraxis im Land Berlin hat.

Sowohl Aufschüttungen wie auch Abgrabungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind selbstständige, d. h. nicht mit der Ausführung einer Baumaßnahme verbundene, und für eine längere Zeitdauer bestimmte künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Absenkung des Bodenniveaus.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon **nach § 40 Abs. 1 Nr. 9 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.22.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1990 – 4 B 156.89 – BauR 1990, 694-697:

Der Begriff des Vorhabens i. S. d. § 29 BauGB in § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst auch die in § 29 Satz 3 BauGB genannten Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

03.23 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

03.23.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[137]

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft. Die Festsetzung dient dazu, die so ausgewiesenen Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und damit zugleich landwirtschaftsfremde Nutzungen auszuschließen. Für die Ausweisung von Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB gilt insoweit nichts anderes.

Der **Begriff der Landwirtschaft** umfasst nach der Definition des **§ 201 BauGB** insbesondere den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau, den Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB mögliche **Festsetzung von Wald** schließt die in der **Begriffsbestimmung nach § 2 BWaldG** enthaltenen Merkmale und Funktionen des Waldes ein. Sie umfasst daher neben der forstwirtschaftlichen Nutzung auch die Erholungs- und Schutzfunktion des Waldes. Die in § 2 BWaldG enthaltene Definition wird durch die Landeswaldgesetze in Teilen konkretisiert. Nach § 2 Abs. 2 LWaldG Bln gehören zum Wald auch darin gelegene Flächen mit forstlichen Baulichkeiten, Erholungseinrichtungen, Gaststätten und Parkplätze sowie Moore, Heiden, Ödlandflächen und sonstige naturnahe Flächen.

03.23.02 Umsetzung im Bebauungsplan[138]

Folgende Planzeichen werden verwendet:

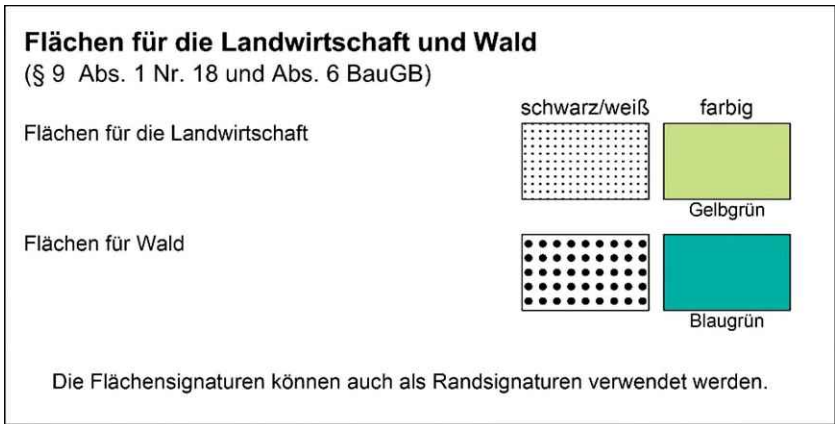


Abbildung 03-104: Planzeichen für Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (Nrn. 12.1 und 12.2 der Anlage zur PlanZV)

Wenn erforderlich, kann die genaue Zweckbestimmung im Bebauungsplan mit Bezug auf die in § 201 BauGB vorgesehene Differenzierung der Formen der **Landwirtschaft** konkretisiert werden, auch wenn § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) BauGB keine entsprechende beispielhafte Aufzählung enthält. Das BVerwG hat in seiner Rechtsprechung bislang offengelassen, ob eine solche Konkretisierung zulässig ist oder nicht. Gründe, bei der Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft eine Konkretisierung der Nutzung auszuschließen, sind aber nicht erkennbar. Anderes gilt, wenn Bepflanzungsvorgaben geregelt werden sollen. Dies ist vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, der landwirtschaftliche Flächen und Wald ausdrücklich aus seinem Anwendungsbereich ausnimmt, auf diesen Flächen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB ermöglicht die Festsetzung von **„Wald"** nach der Definition des LWaldG Bln. Für Wald kann **keine „konkretisierende" Zweckbestimmung** aus landschaftspflegerischen Gründen, etwa als „Laubwald", „Nadelwald", „Mischwald" oder „Waldrand" vorgenommen werden. Eine Befugnis zur „Konkretisierung" dieses Begriffs, die es rechtfertigen könnte, ihn einzuengen und die Festsetzung auf Unterkategorien wie „Laubmischwald" zu begrenzen, räumt die Vorschrift, insbesondere auch vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, nicht ein. Eine Differenzierung nach den verschiedenen Zwecken des Waldes i. S. d. § 2 BWaldG (forstwirtschaftliche Nutzung, Erholungsfunktion, Schutzfunktion) ist hingegen in der PlanZV ausdrücklich vorgesehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2014, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Eine Kombination der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) und Nr. 18 Buchst. b) BauGB mit anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ist, wie auch in anderen Fällen, grundsätzlich möglich, wenn die jeweils im Gesetz genannten Tatbestandsmerkmale vorliegen (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. April 2008 – 4 BN 6.08), die Festsetzungen miteinander vereinbar sind und die Zweckbestimmung der Flächen gewahrt bleibt. Zu beachten ist jedoch, dass nähere Bestimmungen über die Art der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und von Wald nach dem BauGB nicht zu den zentralen städtebaulichen Aufgaben gehören, die Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein können. Dies findet seinen Ausdruck in den Eingangsworten zu § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, nach denen Festsetzungen zum Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen für Flächen, die für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzt sind, ausdrücklich ausgenommen sind. Dies ist zu übertragen auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (landschaftspflegerische Maßnahmen), soweit mit diesen die Sperrwirkung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB umgangen werden soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2014, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

03.23.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[139]

Für beide Nutzungsarten gilt, dass sie im Außenbereich ohne weiteres – einschließlich der privilegierten Wohn- und Betriebsgebäude – zulässig sind. Eine Festsetzung von Flächen durch Bebau-

ungsplan muss daher in besonderem Maße erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB sein. Die Erforderlichkeit kann sich aus speziellen Funktionen ergeben, z. B. als Naherholungsgebiet oder zur Klimaverbesserung. Ziel einer solchen Festsetzung kann es aber auch sein, gerade die Landwirtschaft oder den Wald wegen besonderer Gegebenheiten zu sichern und zu fördern. Keinesfalls darf damit lediglich versucht werden, Teile des Stadtgebiets i. S. einer „Negativplanung" von einer Bebauung freizuhalten (vgl. hierzu auch ➤ 01.02.01).

Andererseits ist die Sicherung von Bestandsflächen in Teilen des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, der im Übrigen vor allem Siedlungszusammenhänge regelt, nicht kritisch zu sehen. Auch die Sicherung eines hochwertigen Landschaftsbilds kann ein legitimer Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB sein, wenn dessen Beeinträchtigung durch die Beantragung von nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben zu befürchten ist.

Da landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässig sind, bedarf die gesonderte Festsetzung von Landwirtschaftsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a) BauGB in einem Bebauungsplan anderer städtebaulicher Gründe als dem, Flächen für ohnehin zulässige Landwirtschaftsbetriebe sichern zu wollen (etwa: Sicherung eines Kaltluftstroms, Standortsicherung, Ausschluss anderer privilegierter Vorhaben).

Im Kontext der großen Wohnungsbauvorhaben an der Peripherie des Landes Berlin sind insbesondere die Anforderungen an die Konfliktbewältigung bei einer Annäherung von Wohnnutzungen an vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen zu berücksichtigen. Insbesondere das Interesse, die Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebs von Wohnbebauung freizuhalten, gehört dabei zu den Belangen, die bei der Abwägung über einen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, weil gerade bei landwirtschaftlichen Betrieben die Betriebsweise weitgehend von den Gegebenheiten des Marktes abhängt und daher einem ständigen Anpassungsdruck unterworfen ist. Eventuelle Erweiterungsinteressen sind deshalb im Rahmen einer Bauleitplanung für eine immissionsempfindliche Wohnbaunutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen grundsätzlich in die Abwägung einzustellen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. Februar 2006, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Soll Wald umgewandelt werden, ist diese Waldumwandlung nach Maßgabe des LWaldG Bln zu kompensieren, wobei die forstrechtliche Kompensation den Anforderungen des § 6 LWaldG Bln genügen muss (vgl. hierzu auch den **Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin**).

03.23.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2014 – 4 CN 4.13 – ZfBR 2014, 763:

Die Festsetzung einer Fläche als „Laubmischwald“ findet in § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB keine Rechtsgrundlage.

Auf Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB können wegen der Sperrwirkung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB keine landschaftspflegerischen Maßnahmen festgesetzt werden.

Aus den Entscheidungsgründen: Soweit den Vorschriften der §§ 1 und 11 ff. BWaldG in Verbindung mit landesrechtlichen Regelungen unterschiedliche Zweckbestimmungen des Waldes als Nutz-, Schutz- oder Erholungswald zu entnehmen sind, können diese Gegenstand bauplanerischer Festsetzungen sein, wie Nr. 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung – Erholungswald – zeigt.

Eine Kombination einer Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB mit Bepflanzungsvorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kommt wegen der darin enthaltenen Ausnahmeregelung für nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB festgesetzte Flächen von vornherein nicht in Betracht. Diese Inkompatibilität darf durch eine Kombination von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB mit Bepflanzungsvorgaben nach Nr. 20 dieser Vorschrift nicht umgangen werden.

BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 2011 – 4 CN 7.10 – ZfBR 2012, 151-153:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b) BauGB können in einem ausgewiesenen Waldgebiet nur Flächen für bauliche Nutzungen festgesetzt werden, die mit den Funktionen des Waldes (Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion) verbunden sind und ihnen dienen. Wohn- und Wochenendhausnutzungen erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Sie können auch nicht nach § 1 Abs. 10 BauNVO (direkt oder analog) zugelassen werden.

Hinweis: Der sogenannte erweiterte Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO gilt grundsätzlich nur für zum Zeitpunkt der Planung überwiegend bebaute Gebiete.

BVerwG, Beschluss vom 27. Januar 1999 – 4 B 129.98 – NVwZ 1999, 878:

Verfolgt die Gemeinde mit der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese) maßgeblich auch landschaftspflegerische und klimatologische Zwecke (Kaltluftschneise), so liegt allein darin noch keine sog. Negativplanung, die – weil lediglich „vorgeschoben“ – nach § 1 Abs. 3 BauGB unzulässig wäre.

Soll die bisherige landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche unter Ausschluss jeglicher Bebauung, auch solcher, die landwirtschaftlichen Zwecken dient, gesichert werden, so bedarf es außer einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB auch der Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. Februar 2006 - 2 A 16/05 - LSK 2007, 310015:

Ein Bebauungsplan, der eine Fläche für die Landwirtschaft und ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar nebeneinander festsetzt, ohne die landwirtschaftliche Nutzung auf eine wohnverträgliche Art der landwirtschaftlichen Nutzung (§ 201 BauGB) zu beschränken, verstößt gegen den Trennungsgrundsatz und ist unwirksam.

03.24 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)

03.24.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[140]

Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen einer selbstständigen planungsrechtlichen Festsetzung die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung zu schaffen. Sie gilt nicht für landwirtschaftliche Tierzuchtanlagen oder gewerblich betriebene Intensivtierhaltungen. § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB nennt beispielhaft Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen. Denkbar wären auch Festsetzungen für Hundeübungsplätze.

Die Relevanz der Festsetzung ist in der Planungspraxis des Landes Berlin gering.

03.24.02 Umsetzung im Bebauungsplan[141]

Die flächenmäßige Festsetzung erfolgt zeichnerisch und kann als selbstständige Festsetzung ohne Überlagerung mit anderen Flächenfestsetzungen, z. B. eines Baugebiets, erfolgen. Wird eine Fläche für die Kleintierhaltung in einem Baugebiet festgesetzt, ist im Wege der Abwägung insbesondere die Gebietsverträglichkeit sicherzustellen. Da die PlanZV hierfür kein Planzeichen enthält, kann die Fläche weiß bleiben und sollte zusätzlich mit einer näheren Bestimmung zur Art der Kleintiere und Anlagen versehen werden. Denkbar wären z. B. Zweckbestimmungen wie Hundeübungsplatz, Taubenzuchtanlage oder Vogelwarte.

03.24.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[142]

Bevor im Bebauungsplan gezielt Flächen für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, sollte im Wege der Abwägung zunächst geprüft werden, ob der Festsetzungszweck nicht auch durch eine Zulassung als Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO erreicht werden kann.

Im Gegensatz zu Hühnern, Kaninchen, Schweinen, Ziegen und Schafen gehören nach einer Entscheidung des OVG Lüneburg Pferde und Ponys nicht mehr zu den Kleintieren. Gleiches gilt nach der Rechtsprechung des VG Berlin für Tiger (siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

03.24.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 5. März 1984 – 4 B 20/84 – NVwZ 1984, 647:

Ein Puma ist kein Kleintier i. S. d. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

VG Berlin, Beschluss vom 27. Juni 1983 – 13 A 152/83 – NJW 1984, 140:

Das Halten von Tigern unterfällt nicht der Hunde- und Kleintierhaltung.

Hinweis: Es handelt sich um eine Entscheidung zur planungsrechtlichen (Un)Zulässigkeit des Haltens von Tigern im allgemeinen Wohngebiet.

OVG Lüneburg, Urteil vom 23. November 1979 – I A 183/78 – NJW 1980, 1408:

Ponys gehören – im Gegensatz zu Hühnern, Kaninchen, Schweinen, Ziegen und Schafen – nicht mehr zu den „Kleintieren" i. S. dieser Bestimmung (gemeint ist § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO in der hier maßgebenden Fassung von 1968). Ponys sind zwar kleine Pferde, aber keine Kleintiere.

03.25 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

03.25.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[143]

Mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird per Gesetz ermöglicht, dass auch das Städtebaurecht einen Beitrag zum Umweltschutz und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leisten soll. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB schafft die Rechtsgrundlage dafür, mit der Bauleitplanung nicht nur die bauliche, sondern auch die sonstige Bodennutzung im Berliner Stadtgebiet zu regeln.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind damit Festsetzungen möglich, die Boden, Natur und Landschaft in seiner ursprünglichen Funktion wieder herstellen oder erhalten. Dazu zäh-

len **Flächen und Maßnahmen, die Boden, Natur und Landschaft schützen, pflegen und entwickeln**, die auch Inhalte der Landschaftsplanung nach § 7 NatSchG Bln sein können (zum Verhältnis von Bebauungs- und Landschaftsplan im Land Berlin vgl. ➤ 01.05.06).

Allein die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verpflichtet eine Grundstückseigentümerin und einen Grundstückseigentümer aber noch nicht zur Durchführung und Unterhaltung der festgesetzten Maßnahme. Wird etwa zur Beseitigung von Niederschlagswasser ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt, ist Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans, dass die Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundstückseigentümer rechtlich abgesichert ist, z. B. durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB (BVerwG, Urteil vom 30. August 2001, siehe ➤ Entscheidungsauswahl und ➤ 03.17).

03.25.02 Umsetzung im Bebauungsplan[144]

Die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche mit einer Randsignatur gemäß PlanZV und darf sich mit anderen Flächenfestsetzungen, z. B. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) überlagern.

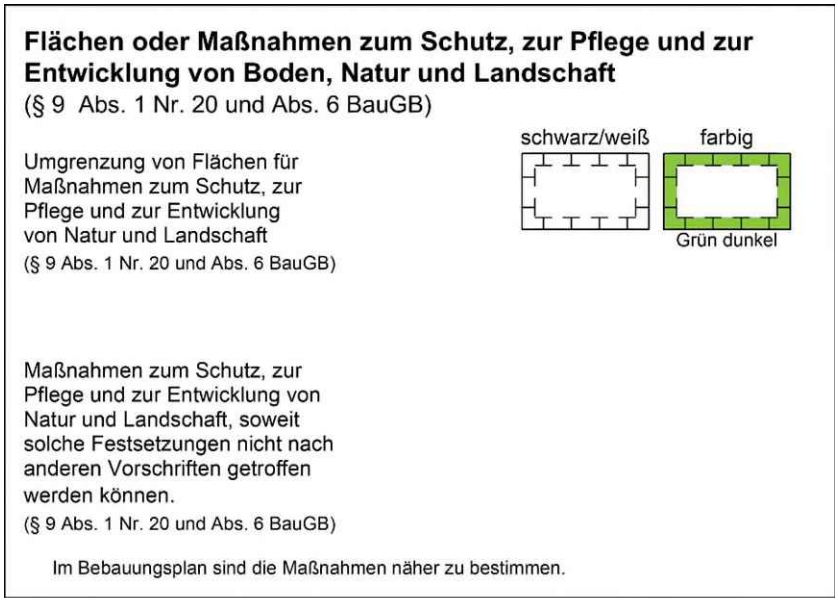


Abbildung 03-105: Planzeichen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Nr. 13.1 der Anlage zur PlanZV)

In der Praxis des Landes Berlin wird zum einen die zeichnerische Festsetzung einer Fläche mit konkretisierenden textlichen Festsetzungen zur Art der durchzuführenden Maßnahme, die sowohl räumlich wie sachlich hinreichend bestimmt sein müssen, kombiniert.



Abbildung 03-106: Beispiel für eine zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die zeichnerische Festsetzung kann bspw. durch die nachfolgende textliche Festsetzung konkretisiert werden:

„Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein wechselfeuchter Lebensraum mit einem teils offenen besonnten und temporär überstauten Feuchtbiotop anzulegen, der auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser dient."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

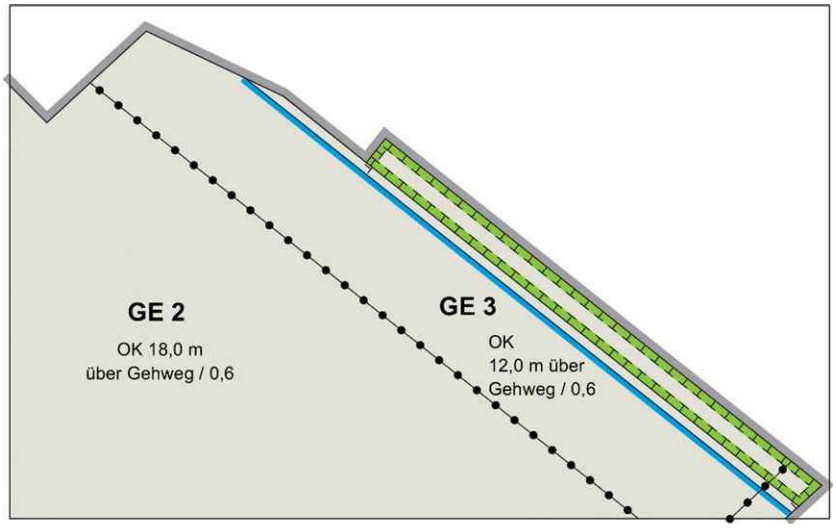


Abbildung 03-107: Weiteres Beispiel für eine zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die zeichnerische Festsetzung kann bspw. durch die nachfolgende textliche Festsetzung konkretisiert werden:

„Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Charakter der überwiegend offenen Rasenfluren mit Solitärgehölzen und Gehölzgruppen zu erhalten und zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Es kann aber zum anderen auch die Festsetzung von Flächen ohne gleichzeitige Festsetzung von Maßnahmen oder umgekehrt, die Festsetzung von Maßnahmen ohne gleichzeitige Festsetzung von Flächen erfolgen, wie z. B. zur Befestigung von Wegen und Zufahrten.

„In dem mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Einschränkend ist zu beachten, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmen nur in Betracht kommen, soweit sie die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke regeln. So sind z. B. bestimmte **verhaltenssteuernde Maßnahmen** wie Betretungsverbote **nicht festsetzbar.**

Unter der Voraussetzung der bodenrechtlichen Relevanz kommen in Anlehnung an die nach § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere in Betracht:

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,

- Maßnahmen zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG (§§ 20 bis 30 BNatSchG) sowie der Biotope, Lebensgemeinschaften und Lebensstätten der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten,
- Maßnahmen auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Einsatz natur- und landschaftsbezogener Fördermittel besonders geeignet sind,
- Maßnahmen zum Aufbau und Schutz eines Biotopverbunds, der Biotopvernetzung und des Netzes „Natura 2000“ (vgl. §§ 31 bis 36 BNatSchG),
- Maßnahmen zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
- Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.

03.25.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[145]

Mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird insbesondere Bezug auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Belange genommen, die die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt betreffen. Sie entsprechen weitgehend den Schutzgütern des BNatSchG.

Im Ergebnis der Abwägung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus unterschiedlichen städtebaulichen Gründen getroffen werden. Wesentliche Anwendungsbereiche von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Bewältigung des Eingriffs i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB, die Integration von Landschaftsplänen in die Bauleitplanung, insbesondere soweit Landschafts- und Grünordnungspläne gemäß § 11 BNatSchG eigenständig aufgestellt werden, sowie die Umsetzung von boden-, naturschutz- und landschaftsbezogenen Zielsetzungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Zielsetzung.[146] Für die in § 11 Abs. 3 BNatSchG aufgeführten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen gilt jedoch neben dem in der Vorschrift selbst genannten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB), dass es sich zunächst um solche Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen handeln muss, die die bauliche und/oder sonstige Nutzung der Grundstücke regeln (bodenrechtlicher Bezug). Außerdem müssen die getroffenen Festsetzungen – wie alle anderen nach § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen auch – sowohl sachlich wie auch räumlich hinreichend bestimmt sein (vgl. hierzu ➤ 01.02.05).

Über die genannten städtebaulichen Zielsetzungen für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB hinaus sind noch weitere denkbar, die über den Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hinausgehen. Diese können z. B. im sogenannten „funktionellen Landschaftsschutz“ einer Erholungslandschaft oder in Flächen für Aufforstungen bestehen.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind neben der Sicherung und Entwicklung von Natur- und Grünpotenzialen nach anderen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB (insbesondere nach den Nrn. 4, 5, 10, 15, 16, 18, 24 und 25) die **zentrale Möglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung, Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichend zu begegnen**. Spezifische Hinweise zur Handhabung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung enthält der „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“.

Die bauplanerische Festsetzung von Maßnahmen und Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB löst jedoch noch keine unmittelbare Verpflichtung der Grundstückseigentümerin und des Grundstückseigentümers aus, sondern kommt i. d. R. erst beim Planvollzug zum Tragen.

Darüber hinaus haben städtebauliche Vertragsvereinbarungen nach § 11 BauGB eine praktische Bedeutung, was auch an der namentlichen Nennung der „Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ als möglicher Vertragsbestandteil deutlich wird (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und ➤ 03.32).

Möchte die plangebende Stelle Eigentümerin von benötigten Grundstücken für die dem Ausgleich von Eingriffen dienenden Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB werden, kann sie hierfür auch das allgemeine **Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** ausüben.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB** ergeben, die als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.25.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 – 4 CN 9.00 – ZfBR 2002, 164:

Zur Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Neubaugebiet kann nach § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt werden.

Die planerische Festsetzung eines derartigen Entwässerungskonzepts setzt unter anderem voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des Plans dauerhaft gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarten Baugebieten nicht zu besorgen sind.

BVerwG, Beschluss vom 3. Dezember 1998 – 4 BN 24.98 – NVwZ-RR, 1999, 423:

Aus den Entscheidungsgründen: Bei der Steuerung der zulässigen Bodennutzung muss sich die Gemeinde nicht auf die Festsetzung baulicher Nutzungen beschränken; sie kann auch die mit der Bebauung in Verbindung stehenden nicht-baulichen Formen der Bodennutzung regeln. Ein Bebauungsplan kann sich sogar in Festsetzungen für Zwecke der Landschaftspflege und Erholung im Vorfeld städtischer Verdichtungsräume erschöpfen, ohne die vom Bundesgesetzgeber vorgegebene städtebauliche Ausrichtung der gemeindlichen Bauleitplanung zu überschreiten.

Die zu diesem Zweck getroffenen, auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB a. F. gestützten Festsetzungen (im vorliegenden Fall Schutz der Weide-Hütungsflächen, Schutz der bestehenden und Anpflanzung neuer Gehölze auf bestimmten Flächen, Ausweisung von Flächen für gelenkte Sukzession – Sukzessionsziel Wald, Magerrasen, Feuchtgebiet sowie Grünstreifen entlang von Straßen und Wegen mit Gehölzpflanzungen) verlassen den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen nicht.

VGH Kassel, Urteil vom 17. Juni 2010 – 4 C 713/09.N – BauR 2011, 795:

Aus den Entscheidungsgründen: Der Bebauungsplan verstößt gegen höherrangiges Recht soweit die textliche Festsetzung 6.2 die Regelung enthält: Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Charakter einer parkähnlichen Struktur herzustellen. Entgegen der Meinung der Antragstellerin kann sich die Antragsgegnerin allerdings für diese Festsetzung auf eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage stützen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermächtigt nämlich die Gemeinden, im Bebauungsplan auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die oben wiedergegebene Festsetzung verstößt aber gegen den allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz; denn ihr ist nicht einmal ansatzweise zu entnehmen, welche konkreten Maßnahmen von der Antragstellerin im Einzelnen verlangt werden. Es bedürfte insoweit präziser Angaben darüber, welche Pflegemaßnahmen etwa zur Erhaltung prägender Bäume oder sonstiger Bepflanzungen ergriffen und welche landschaftsgärtnerischen Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Gebiets umgesetzt werden sollen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., § 9 Rn. 158). Auch die textliche Festsetzung 6.4 (Der W-bach ist innerhalb der Grünfläche (s. Ziff. 6.1) zu renaturieren.) ist nicht mit dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot vereinbar. Da die Renaturierung des Fließgewässers im vorliegenden Fall der Antragsgegnerin selbst obliegt, ist schon unklar, wer überhaupt Adressat der Regelung sein soll. Es kommt hinzu, dass unklar ist, auf welchen Teil des W-baches sich die Regelung bezieht, ob also der bereits oberirdisch verlaufende Teil verändert werden soll oder ob angestrebt ist, den im südlichen Teil des Plangebiets verrohrten Bach freizulegen.

03.26 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

03.26.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[147]

Die Festsetzung ermöglicht die Ausweisung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten oder einer Kombination davon zugunsten der Allgemeinheit, einer Erschließungsträgerin und eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet werden sollen. Mit dieser Festsetzungsmöglichkeit lassen sich die Festsetzungen zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB ergänzen.

Häufiger Einsatzzweck von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind z. B. die Begründung von Geh- und ggf. Radfahrrechten, die z. B. aus Wohngebieten zu den Haltestellen des ÖPNV oder zu öffentlichen Spielplätzen führen oder auch die (straßen-)verkehrsfreie Erschließung von Schulstandorten ermöglichen.

Alleine die Festsetzung solcher Flächen begründet diese Rechte noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten i. S. d. §§ 1018 ff. BGB) oder von öffentlich-rechtlichen Baulasten (§ 84 BauO Bln).

03.26.02 Umsetzung im Bebauungsplan[148]

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der betreffenden Fläche mit einer Randsignatur gemäß PlanZV. Je nach Breite der zu belastenden Fläche bietet die PlanZV dazu 2 verschiedene Planzeichen an. In der Praxis des Landes Berlin wird bei einem Bebauungsplan im Regelmaßstab 1 : 1.000 bei zu belastenden Flächen mit einer Breite von weniger als 5 m (in der Planzeichnung weniger als 5 mm) i. d. R. das Planzeichen für schmale Flächen verwendet.



Abbildung 03-108: Planzeichen für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Nr. 15.5 der Anlage zur PlanZV)

Für die Planzeichnung hat sich im Land Berlin außerdem die Kennzeichnung unterschiedlicher Benutzungsrechte mittels Kennbuchstaben, ggf. in Kombination mit einer Zahl, bewährt. Bestandteil der Festsetzung ist immer auch die bzw. der von der Festsetzung Begünstigte, z. B. die Allgemeinheit oder die zuständige Versorgungsträgerin und der zuständige Versorgungsträger etc.

Wegen der eigentumsrechtlichen Wirkung der Festsetzungen sind bei der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G/F/L-Rechten) insbesondere folgende **Anforderungen** zu berücksichtigen:

- die Führung des G/F/L-Rechts muss nach Anfangs- und Endpunkt festgelegt werden;
- die Gesamtfläche – das Ausmaß der Inanspruchnahme –, innerhalb derer ein G/F/L-Recht begründet werden kann, muss bestimmt werden;
- die maximale Breite des tatsächlich einzuräumenden Rechts muss festgesetzt werden

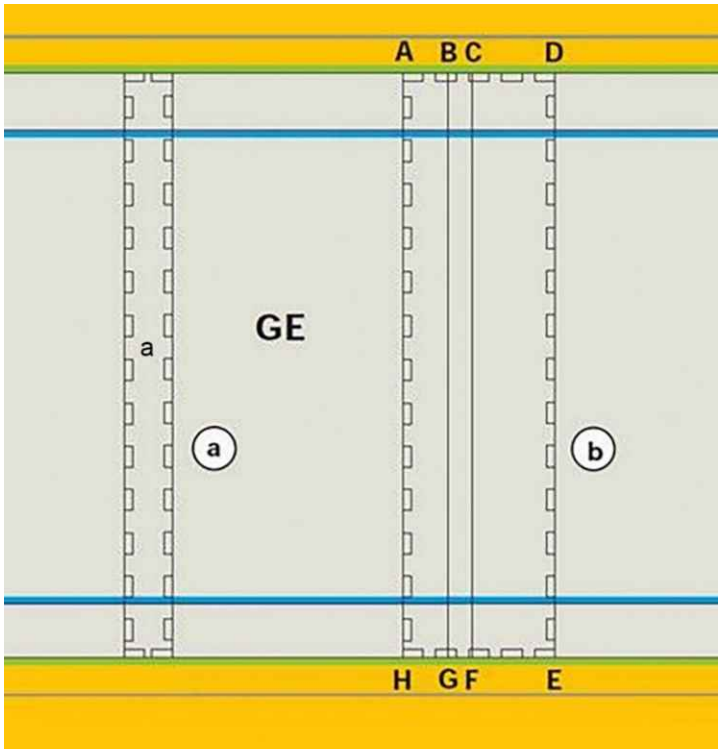


Abbildung 03-109: Beispiele für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einem Gewerbegebiet

Umgrenzung von Flächen mit

a) einzelnen oder sich überlagernden Rechten: z. B. *Fläche a* - Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträgerin oder des zuständigen Unternehmensträgers

b) sich überschneidenden Rechten: z. B. Fläche

ACFHA – Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträgerin oder des zuständigen Unternehmensträgers

ABGHA – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

BDEGB – Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Das auf dieser Grundlage zu begründende Recht kann die festgesetzten Flächen voll ausschöpfen oder räumlich dahinter zurückbleiben. Ein Anspruch darauf, die festgesetzten Flächen zu überschreiten, besteht hingegen nicht.

Das Recht ist hinsichtlich der Nutzung weiter zu konkretisieren. So kann z. B. ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit oder ein Leitungsrecht für Wasserleitungen zu Gunsten einer Unternehmensträgerin oder eines Unternehmensträgers festgesetzt werden. Die Festsetzung

eines bloßen Wegerechts reicht dagegen nicht aus, weil dieses entweder ein Geh- oder ein Fahrrecht sein kann und damit sein Inhalt für die spätere Begründung des Rechts nicht eindeutig genug bestimmt ist.

Die **Bestimmung der Höhenlage kann erforderlich sein**, wenn Geh- und Leitungsrechte nicht ebenerdig verlaufen sollen, wie z. B. eine oberirdische Fernwärmeleitung oder ein unterirdischer Abwasserkanal.

Einen weiteren **Anwendungsfall** stellen **Gehrechte in Arkaden** und Durchgängen oder unter Gebäudeauskragungen in den Obergeschossen dar. Hier kommt zum einen die Festsetzung der genannten Bauteile mit ergänzender textlicher Festsetzung des Rechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und – aus Gründen der Planklarheit – zusätzlich der Anfertigung einer Nebenzeichnung in Betracht (siehe ➤ 03.15.02), so dass verschiedene Festsetzungen für die Nullebene und die darüber oder darunterliegenden Geschosse getroffen werden können.

Alternativ kann die zeichnerische Festsetzung der Arkaden auch allein mit ergänzender textlicher Festsetzung des Rechtes ohne Nebenzeichnung erfolgen. Soweit planungsrelevant, sollte auch die lichte Mindesthöhe der Arkaden festgesetzt werden.

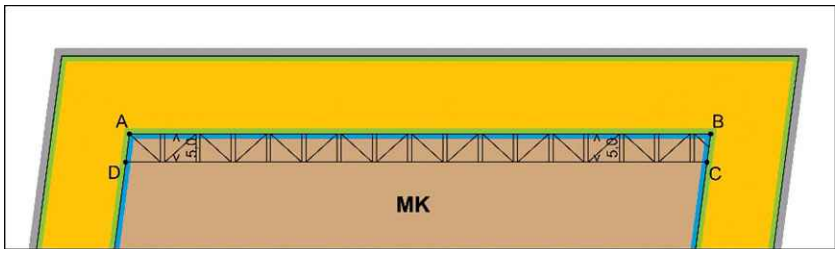


Abbildung 03-110: Beispiel für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit unter Arkaden ohne Nebenzeichnung

Beispiel für eine ergänzende textliche Festsetzung:

„Die Fläche ABCDA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträgerinnen und Unternehmensträger zu belasten. Die lichte Höhe der Arkaden darf 6,0 m nicht unterschreiten."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

03.26.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[149]

Bei der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Eigentümerin und dem Eigentümer noch eine ausreichende Nutzungsmöglichkeit ihres oder seines Eigentums verbleibt. Ist dies nicht der Fall, kann die Belastung im Ergebnis objektiv unzumutbar und deshalb abwägungsfehlerhaft sein. Dominiert das öffentliche Erschließungsinteresse die Privatnützigkeit der Fläche deutlich, muss dies auch in den Festsetzungen zum Ausdruck kommen, die dann nach sorgfältiger Abwägung z. B. eher in Verkehrsflächen

bestehen. Anderenfalls droht im Fall der Normenkontrolle die Unwirksamkeit des Bebauungsplans wegen eines sogenannten „Etikettenschwindels“ (siehe die beiden Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg in der ➤ Entscheidungsauswahl).

Rein private Erschließungsinteressen, z. B. bei einem sogenannten „Hinterliegergrundstück“ reichen ebenfalls nicht aus, wenn es in der gegebenen Planungssituation nicht auch städtebauliche Gründe für eine der betroffenen Eigentümerin und dem betroffenen Eigentümer zumutbare (öffentliche) Wegeerschließung gibt. Für solche Fälle kommt eine privatrechtliche Vereinbarung, z. B. in Form der bereits angesprochenen Grunddienstbarkeit nach den §§ 1018 ff. BGB in Betracht.

Für öffentliche Leitungen besteht ein städtebaulich begründetes Festsetzungsinteresse vor allem für private Grundstücke. Am Rand der Baugrundstücke ist dies i. d. R. unproblematisch, ggf. auch noch in größeren Baufeldern eines Gewerbegebiets. In jedem Fall wird die Grundstücksnutzung aber eingeschränkt, weshalb Trassenalternativen in Abstimmung mit den Unternehmensträgerinnen und Unternehmensträgern sorgfältig geprüft werden sollten. Bestandsleitungen sind in aller Regel bereits anderweitig gesichert (durch Baulast, Grunddienstbarkeit, Planfeststellungsverfahren). Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob diese festgesetzt werden sollen.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, **Entschädigungserfordernisse** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 41 Abs. 1 BauGB** ergeben, sofern die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB vorliegen. Diese sind als Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen.

03.26.04 Entscheidungsauswahl

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. Oktober 2010 – 2 A 15.09 – LKV 2011, 280; bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 11. Juli 2011 – 4 BN 5/11 – BeckRS, 52773:

Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil der Plangeber ihnen durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit in Verbindung mit Grünfestsetzungen dauerhaft die Funktion einer öffentlich zugänglichen Grünfläche zuweist, dürfen – auch ohne eine förmliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. Dezember 2007 – OVG 2 A 3/07 – BeckRS 2008, 31324:

Die Festsetzung einer bisher als öffentliches Straßenland gewidmeten Fläche als für die Bebauung vorgesehene Fläche im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 und § 7 BauNVO (Kerngebiet) statt als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ist unzulässig, wenn die Fläche weiterhin ausschließlich Verkehrszwecken dienen soll.

Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie der straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks dienen, dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden.

OVG Münster, Urteil vom 7. April 2011 – 2 D J 7/09.NE – JurionRS 2011, 15502; bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 2011 – 4 BN 26.11 – JurionRS 2011, 20608:

Aus den Entscheidungsgründen des OVG: Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können die Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) nicht ersetzen, wenn diese wegen der vollumfänglichen Inanspruchnahme zu diesem Zweck mit nachfolgender Widmung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich sein sollten, wenn also den Grundstückseigentümern keine sinnvolle Grundstücksnutzung mehr möglich ist.

OVG Schleswig, Urteil vom 12. August 2004 – 1 KN 13/03 – BeckRS 2005, 25849:

Ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht umfasst diejenigen Leitungen, die zur normalen Erschließung und Versorgung der betreffenden Grundstücke erforderlich sind (Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen).

Wird in einem Bebauungsplan zwar ein Geh-, nicht aber ein Fahrrecht festgesetzt, ist dies abwägungsfehlerhaft, wenn ein privatrechtliches Wegerecht (Fahrrecht) unberücksichtigt bleibt und das Interesse anderer Planbetroffener an einer Nichtbefahrbarkeit des Weges objektiv geringwertig ist.

03.27 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

03.27.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[150]

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche festgesetzt werden. Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Gara-

gen werden in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB beispielhaft als mögliche Typen von Gemeinschaftsanlagen genannt. Wie in § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist auch hier Voraussetzung, dass die Gemeinschaftsanlagen aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Im Land Berlin kommen aus diesem Grund vornehmlich Flächen für Kinderspielplätze, Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze in Betracht. Hauptzweck der Vorschrift ist eine gezielte Standortplanung in gebündelter Form für die genannten Anlagen, die nach den Vorschriften der §§ 2 ff. BauNVO in den Baugebieten ansonsten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein können.

03.27.02 Umsetzung im Bebauungsplan[151]

Als Planzeichen ist die Nr. 15.3 der Anlage der PlanZV mit der Bezeichnung der Gemeinschaftsanlage zu verwenden.



Abbildung 03-111: Planzeichen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen (Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV)

Bauliche Anlagen, die auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zulässig sind, können u. U. auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sein. In diesem Fall sind sie auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können sie nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, es sei denn, der Bebauungsplan schließt dies durch textliche Festsetzung aus, wie im nachfolgenden Beispiel:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Falls steuerungsbedürftig können zusätzlich auch die maximale Grundfläche und Höhe der Anlagen, ggf. auch die Art der Einfriedung unter Zuhilfenahme der jeweiligen Rechtsgrundlage festgesetzt werden.

Im Hinblick auf das **Bestimmtheitsgebot** ergeben sich „handwerklich" insbesondere **2 Anforderungen**: Zum einen ist die Art der Gemeinschaftsanlage eindeutig zu bestimmen; zum anderen ist die eindeutige Zuordnung der Anlagen zu dem Personenkreis bzw. den Baugrundstücken, für die die Anlagen gemeinschaftlich hergestellt werden sollen, erforderlich. Zumindest muss aus der Anordnung der Baufelder auf den Baugrundstücken im Verhältnis zu den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen eindeutig erkennbar sein, wem die Anlage dienen soll (vgl. VGH Mannheim, Urteil

vom 22. Oktober 1990, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). In ➤ Abbildung 03-112 ist eindeutig erkennbar, wem die Anlage dienen soll. Ist dies nicht der Fall, ist eine sogenannte Zuordnungsfestsetzung erforderlich, wie im nachstehenden Beispiel:

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist der festgesetzte Gemeinschaftsspielplatz zugunsten der Baugrundstücke in den mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets zu nutzen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

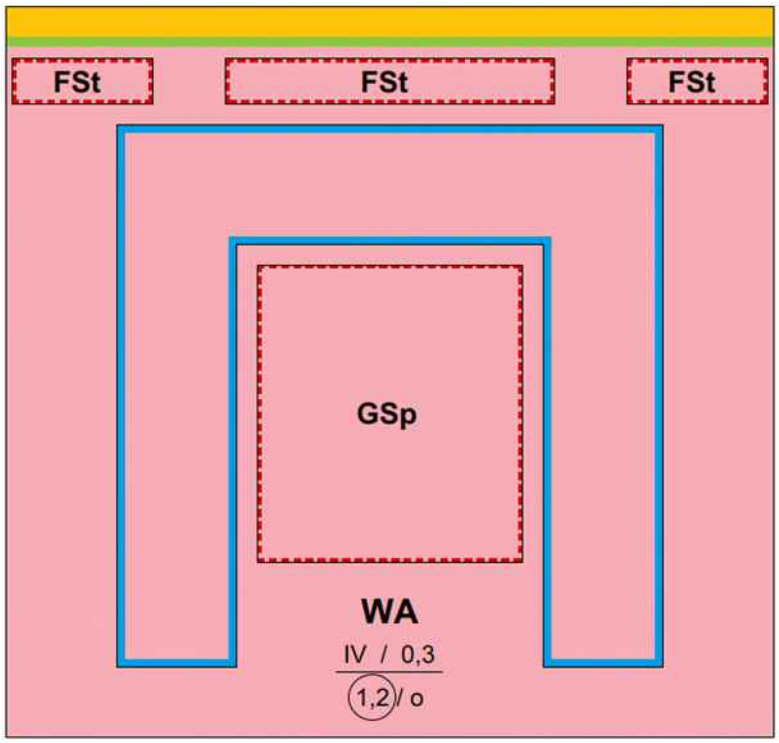


Abbildung 03-112: Festsetzungsbeispiel für Fahrradstellplätze und für einen Spielplatz als Gemeinschaftsanlage im Blockinnenbereich

Die Festsetzungsmöglichkeit beschränkt sich überwiegend auf Gemeinschaftsanlagen, die bauordnungsrechtlich erforderlich sind. Es können aber auch Lärmschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Alt. 2 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Gemeinschaftsanlagen sein.

Auf Quartiersgaragen wird unter ➤ 03.01.06.02.02 näher eingegangen.

03.27.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[152]

In der Abwägung dürfte das Hauptanliegen für eine Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen regelmäßig in der **Bündelung** solcher Nutzungen **an dafür besonders geeigneten Standorten** bestehen. Sind Gemeinschaftsanlagen unterschiedlicher Art geplant, kann sich eine gemeinsame Festsetzung verschiedener Anlagentypen auf einer Fläche anbieten, wenn Nutzungsunverträglichkeiten und Zuordnungsprobleme nicht dagegensprechen. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB enthält keine

Vorschriften zur Größe von Gemeinschaftsanlagen und ihrer Entfernung zu den Hauptanlagen, denen sie dienen sollen. Einzugsbereich und zumutbare Entfernungen hängen von der Anlagenart ab und können insofern auch bei gemeinsamer Festsetzung von 2 Arten von Gemeinschaftsanlagen auf einer Fläche unterschiedlich sein.

Die Abwägung sollte sich neben der **Zuordnung** der Gemeinschaftsflächen zu den entsprechenden (Bedarfs-)Grundstücken auch mit der Zahl der Betroffenen auseinandersetzen, deren praktische Folge die gemeinschaftliche Herstellung der Anlagen, z. B. durch eine Bauträgerin oder einen Bauträger bzw. eine Baugemeinschaft ist. Für eine zu große Zahl von Beteiligten, bspw. bei einer Angebotsplanung für ein neues Wohngebiet, das in der Folge grundstücksweise bebaut wird, empfiehlt sich die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen wegen der dann häufigen Probleme im Planungsvollzug eher nicht.

Eine Option, sich an der Herstellung der Anlagen zu beteiligen oder nicht, besteht nicht. Die **Herstellung der Gemeinschaftsanlagen muss** deshalb **rechtlich erforderlich sein**, z. B. um den Bedarf der nach § 8 Abs. 2 BauO Bln erforderlichen privaten Spielflächen zu befriedigen.

Schließlich können sich aus der Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 11 BauGB** ergeben, die als Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.27.04 Entscheidungsauswahl

OVG Münster, Urteil vom 17. Februar 2012 – 2 D 49/10.NE - juris:

Gemeinschaftsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind alle Anlagen, die einer Mehrheit von Beteiligten zur gemeinsamen Benutzung dienen.

Wie bei § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, dessen Unterfall § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB darstellt, können als Gemeinschaftsanlagen nur solche Nebenanlagen festgesetzt werden, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Als derartige „andere Vorschriften“ kommen wiederum die bauordnungsrechtlichen über die Stellplatzpflicht wie § 51 BauO NRW in Betracht.

Der Bebauungsplan muss die Gemeinschaftsanlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinreichend bestimmt festsetzen, indem er sie "parzellenscharf" einem bestimmten räumlichen Bereich - einem „Versorgungsbereich“ beziehungsweise „Bedarfsgrundstücken“ - zuordnet, dem sie dienen soll. Durch diese Zuordnung wird auch der Kreis der Beteiligten - die „Gemeinschaft“ - bestimmt, der die Gemeinschaftsanlage zur (privaten) Nutzung zur Verfügung stehen soll.

VGH Mannheim, Urteil vom 22. Oktober 1990 – 8 S 2207/90 – BRS 1990, 70-71:

Die Festsetzung einer Fläche für eine Gemeinschaftsgarage entspricht dem in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG/BauGB bezeichneten Erfordernis „für bestimmte räumliche Bereiche“ jedenfalls dann, wenn sich durch die Auslegung des Plans der Einzugsbereich der Anlagen eindeutig ermitteln lässt.

03.28 Festsetzung von Gebieten zur Luftreinhaltung und zur Nutzung regenerativer Energien sowie von Gebieten mit Schutzvorkehrungen im Umfeld von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Vorschrift untergliedert sich in 3 Optionen, die nachfolgend näher erläutert werden. Möglich ist die Festsetzung von Gebieten, in denen:

a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (➤ 03.28.01),
b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (➤ 03.28.02),
c) bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen (➤ 03.28.03).

03.28.01 Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen für bestimmte luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB)

03.28.01.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[153]

Mit § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB kann das städtebauliche Ziel des gebietsgezogenen Immissionsschutzes mit den Mitteln des Städtebaurechts verfolgt werden. In vorbelasteten Gebieten – im Land Berlin im FNP als **Vorranggebiete für die Luftreinhaltung** dargestellt – kann die Regelung solche Immissionen erfassen, die von einer Vielzahl kleiner Emittenten, z. B. Heizanlagen (von Gebäuden) ausgehen und i. d. R. keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Grundsätzlich können nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB in Bebauungsplänen **Festsetzungen zu Heizstoffverwendungsverboten** getroffen und damit ein – wenn auch begrenzter – Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, indem Emissionen und die damit verbundene Feinstaubbelastung eingeschränkt werden.

Wird die Festsetzung bei einem Bebauungsplan innerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung nicht aufgenommen, so ist in der Begründung darzulegen, wie dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB auf andere Weise Rechnung getragen wird. Außerhalb des Vorranggebiets Luftreinhaltung kann eine Anwendung bei begründetem städtebaulichen Erfordernis bspw. durch eine hohe Schutzbedürftigkeit eines Gebiets vor Luftschadstoffimmissionen oder bei der Gefahr einer Überschreitung der Grenzwerte im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen (z. B. durch bei austauscharmen Wetterlagen auftretende Anhäufungen und Verfrachtungen von Luftschadstoffen) in Betracht kommen.

Der **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** i. S. d. BImSchG meint nach § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Luftverunreinigende Stoffe sind nach § 3 Abs. 4 BImSchG Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

03.28.01.02 Umsetzung im Bebauungsplan[154]

Die Festsetzung erfolgt innerhalb des im FNP dargestellten Vorrangsgebiets für die Luftreinhaltung mittels einer ergänzenden textlichen Festsetzung mit Bezeichnung des Bereichs, für den die Verwendungsverbote und -beschränkungen gelten sollen und der Stoffe, deren Einsatz beschränkt werden soll. Die Beschränkungen müssen im Umfang oder im Gegenstand ausreichend bestimmt und städtebaulich gerechtfertigt werden.

Auf die zusätzliche Verwendung des entsprechenden Planzeichens wird innerhalb des Vorranggebiets in Bebauungsplänen in der Berliner Praxis verzichtet. Die zeichnerische Darstellung im FNP ist für das Verständnis als auch für die städtebauliche Beurteilung hinreichend.

Die Festsetzbarkeit von „Gebieten“ macht deutlich, dass sich die Möglichkeit nicht auf einzelne Flächen, Einzelgrundstücke bzw. -vorhaben bezieht, sondern auf größere Flächenzusammenhänge. Wohl aber können einzelne Grundstücke eines größeren Gebiets von Verpflichtungen oder Beschränkungen ausgenommen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16. Dezember 1988, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Der „Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ kann sowohl die Verbesserung einer bestehenden Belastungssituation als auch das vorbeugende Verhindern ihrer Entstehung bedeuten.

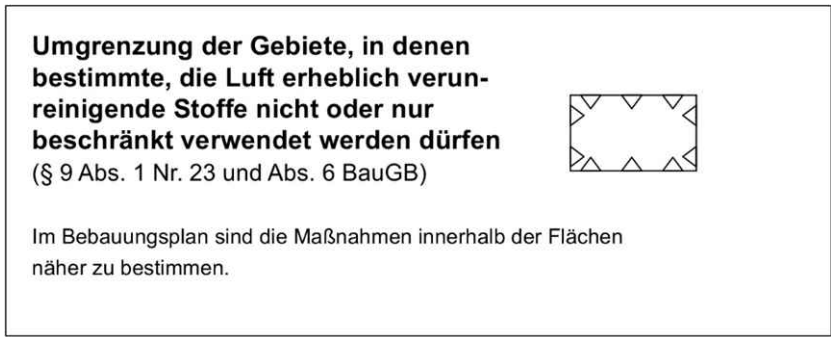


Abbildung 03-113: Planzeichen für die Umgrenzung von Gebieten mit Verwendungsbeschränkungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB (Nr. 15.7 der Anlage zur PlanZV)

Folgende textliche Festsetzung wird bspw. im Land Berlin verwendet:

„Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB

Im Regelfall kommt die Festsetzung im **Vorranggebiet Luftreinhaltung** zum Einsatz, sonst nur bei besonders zu begründendem städtebaulichen Erfordernis durch eine hohe Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen oder bereits erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen (z. B. bei austauscharmen Verhältnissen auftretender Luftströmungen). Wird die Festsetzung auf Teile des Plangeltungsbereichs beschränkt, sind diese näher zu bezeichnen.

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Verwendung von Stoffen, deren Einsatz zu Emissionen nachfolgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft -

TA Luft - in der Fassung vom 18. August 2021 (GMBl. S. 1050) führt, in immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen insoweit zu beschränken, dass die Emissionswerte der TA Luft eingehalten werden.

- Nr. 5.2.7.1.1 Krebserzeugende Stoffe,
- Nr. 5.2.2, Klasse I und II, staubförmige anorganische Stoffe,
- Nr. 5.2.4, Klasse I gasförmige anorganische Stoffe,
- Nr. 5.2.5, Klasse I und II, organische Stoffe."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB

Die Festsetzung kommt vorwiegend in Gebieten mit einer nachweislich erhöhten örtlichen Grundbelastung aus bestehenden gewerblichen Anlagen bei gleichzeitig besonders zu begründendem städtebaulichen Erfordernis durch hohe Schutzbedürftigkeit vor zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in angrenzenden Bereichen in Betracht. Insbesondere begründet sich der Regelungsbedarf für immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die nicht von der TA Luft erfasst werden, wie z. B. kleinere Handwerksbetriebe. Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen müssen die Vorgaben der TA Luft nach dem geltendem Immissionsschutzrecht ohnehin einhalten.

Die Festsetzungsbeispiele machen auch deutlich, dass mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB nur stoffbezogene, aber keine anlagenbezogenen Festsetzungen getroffen werden können. „Ebenso ist es nicht möglich, Grenzwerte für die Emission durch Heizungsanlagen festzusetzen. Demgegenüber begegnet die Festsetzung von sogenannten Positivlisten, also einer Liste mit Stoffen, die in dem Gebiet als Heizstoffe exklusiv zulässig sind, keinen rechtlichen Bedenken. Entscheidend für die Rechtmäßigkeit der Festsetzung ist, dass hinreichend bestimmt wird, welche konkreten Stoffe in ihrer Verwendung beschränkt oder ausschließlich zugelassen sind. Dabei wären sogar im Bebauungsplan festgesetzte stoffbezogene Grenzwerte realisierbar."[155]

03.28.01.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[156]

Mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB kann mit den Mitteln des Städtebaurechts Immissionsschutz betrieben werden. In der Abwägung kann hierzu insbesondere die **„Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt"** sowie der **„Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen"** angeführt werden. Nicht ausreichend sind dagegen zu allgemeine Zielstellungen, wie etwa die Energieeinsparung.

Das Erfordernis von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB richtet sich vor allem nach der planerischen Konzeption, die der Minderung lufthygienischer Vorbelastungen im Stadtgebiet in bebauten wie in künftig zu bebauenden Bereichen dienen soll. Dieses Konzept ist das **Vorranggebiet Luftreinhaltung des FNP**, mit dem räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie gesetzt werden, jedoch ohne entsprechende Maßnahmen zu benennen (vgl. hierzu auch AV FNP). Dies können dann die nach § 9

Nr. 23 Buchst. a) BauGB möglichen Verwendungsverbote oder Verwendungsbeschränkungen sein. Nicht möglich ist es jedoch, eigene technische Anforderungen an Heizanlagen zu stellen, etwa bezogen auf die bei ihrem Betrieb auftretenden Abgasverluste und den Ausstoß bestimmter Schadstoffkonzentrationen (OVG Münster, Urteil vom 17. Oktober 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Die **Ermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB erfasst nur die zu verwendenden Einsatzstoffe**, was für die Planung in den Vorranggebieten für Luftreinhaltung in der Abwägung besonderes Gewicht erlangen kann. In bestandsgeprägten Gebieten, z. B. den Quartieren der Berliner Gründerzeit, ist für die Beurteilung der Wirkungen im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass durch die Festsetzung lediglich Neubauvorhaben erfasst werden oder solcher Gebäudebestand erfasst wird, der nicht oder nicht mehr dem Bestandsschutz unterliegt (BVerwG, Beschluss vom 16. Dezember 1988, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Je bestandsgeprägter das Plangebiet also ist, desto weniger sachgerecht erscheint das Verwendungsverbot oder die Verwendungsbeschränkung, weil sich signifikante Verbesserungen des Umweltzustandes dann hierdurch nicht (mehr) oder erst auf lange Sicht erreichen lassen.

03.28.01.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 14. September 2017 – 4 CN 6/16 – NVwZ 2018, 322:

Der Gemeinde ist es verwehrt, die Verwendung fossiler Brennstoffe in Anlagen, die dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz unterliegen, im Bebauungsplan davon abhängig zu machen, dass die eingesetzten Stoffe bestimmte CO2-Emissionsfaktoren nicht überschreiten. Eine solche Festsetzung widerspricht dem Regelungskonzept des Treibhausgas-Emissionshandelsgesetzes, das der Regelung in § 5 Abs. 2 BImSchG zugrunde liegt und auch bei der Auslegung der Ermächtigung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB zu beachten ist.

BVerwG, Beschluss vom 16. Dezember 1988 – 4 NB 1.88 – NVwZ 1989, 664:

Bei der Festsetzung eines Verwendungsverbotes oder einer Verwendungsbeschränkung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG/BauGB braucht der Bestandsschutz im Rahmen der Abwägung regelmäßig nicht besonders berücksichtigt zu werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG/BauGB hindert nicht, einzelne Flächen oder Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes von dem Verwendungsverbot oder der Verwendungsbeschränkung auszunehmen.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. Mai 2003 – 6 A 12.03 – BeckRS 2014, 45698:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB bedürfen der städtebaulichen Rechtfertigung; der Verweis auf Belange der Umwelt allein genügt nicht. Ein örtlich ausgerichtetes Konzept zur Ver-

besserung der lufthygienischen Verhältnisse in Teilen des Gemeindegebiets stellt eine städtebauliche Rechtfertigung dar (Bielenberg/Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 9 Rn. 191). Das Plangebiet liegt in einem großflächig ausgewiesenen Bereich der nach Darstellungen des Flächennutzungsplans ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung ist.

OVG Münster, Urteil vom 17. Oktober 1996 – 7a D 164/94.NE – UPR 1997, 338:

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ermächtigt die Gemeinden nicht dazu, eigene technische Anforderungen an Heizanlagen zu stellen, etwa bezogen auf die bei ihrem Betrieb auftretenden Abgasverluste und den Ausstoß bestimmter Schadstoffkonzentrationen.

03.28.02 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zugunsten der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB)

03.28.02.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[157]

Nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB** können aus städtebaulichen Gründen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte **bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien**, z. B. der Solarenergie, getroffen werden. Festsetzungsgegenstand sind also Maßnahmen, die getroffen werden müssen, um die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu ermöglichen. **Die Nutzung dieser Energieträger selbst kann nicht vorgeschrieben werden.**

03.28.02.02 Umsetzung im Bebauungsplan[158]

Die Festsetzung erfolgt textlich unter Bezeichnung der Gebiete, für die die bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden gelten sollen.

Beispiele für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB können – je nach Art der erneuerbaren Energien – vielfältig sein, wie z. B. die Festsetzung einer Lärmschutzwand nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, auf der als sonstige bauliche Anlage Photovoltaikanlagen angebracht werden.

Folgende textliche Festsetzungen kommen in Betracht:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden für die Installation von Solaranlagen die Dachflächen in Ost-West-Richtung auszurichten und mindestens 240 m² groß auszubilden. Die Neigung der Dachflächen muss mindestens 30° betragen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachfirste für den Einsatz erneuerbarer Energien mit der Längsachse in Nord-Süd-Richtung auszurichten. Das gilt nicht für Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 50 m²."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB

03.28.02.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[159]

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB beziehen sich ausschließlich auf die **Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;** sie können also nicht auf den Gebäudebestand bezogen werden. Gleiches gilt im Fall einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, weil es bereits errichtet ist. Wird ein Gebäude erweitert, kann sich die Festsetzung auf den neuen Gebäudeteil beziehen.

Durch § 1a Abs. 5 BauGB (**„Klimaschutzklausel"**) müssen Maßnahmen nicht ausschließlich auf die örtlichen Umstände des Einzelfalls abstellen, sondern können auch dem allgemeinen Klimaschutz dienen und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ausdrücklich zu berücksichtigen. **Das Anliegen, durch Regelungen zur örtlichen Bodennutzung dem globalen Klimaschutz zu dienen, kann städtebauliche Gründe i. S. d. § 9 Abs. 1 Hs. 1 BauGB konstituieren.**[160] Der Klimaschutz kann in der Abwägung auch als bedeutender Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i. S. d. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB „gewichtet" werden, der nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern ist.

Gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB könnten in der Abwägung Aspekte der städtebaulichen Erscheinung von Gebäuden und damit negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und/oder nicht hinreichend gewürdigte Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege sprechen. Dies gilt insbesondere für (großflächige) Photovoltaikanlagen, wenn diese auf Dachflächen in unmittelbarer Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden oder in einem Denkmalensemble ermöglicht werden sollen (VGH München, Beschluss vom 22. Januar 2014, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

In der Begründung sollte je nach getroffener Festsetzung dargelegt werden, dass dem **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** folgend, die wirtschaftlichen Belange als private Belange nicht unzumutbar betroffen sind und die technischen Voraussetzungen, wie z. B. die optimale Dachneigung, die erforderliche Statik der Dächer o. ä. hinreichend berücksichtigt wurden.

Gemäß § 3 Abs. 1 SolarG BE müssen Eigentümerinnen und Eigentümer von nichtöffentlichen Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m^2 sicherstellen, dass auf ihrem Gebäude Photovoltaikanlagen mit einer bestimmten Mindestgröße installiert und betrieben werden, wenn

1. mit der Errichtung des Gebäudes nach dem 31.12.2022 begonnen wird oder
2. nach dem 31.12.2022 wesentliche Umbauten des Daches erfolgen.

Für Neubauten gilt für Photovoltaikanlagen bspw. eine Mindestgröße von 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes (vgl. § 4 Abs. 1 SolarG BE). Hiernach dürfte das städtebauliche Erfordernis für Festsetzungen dieser Art nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB in Zukunft auf wenige Fälle beschränkt sein.

03.28.02.04 Entscheidungsauswahl

VGH München, Beschluss vom 22. Januar 2014 – 1 ZB 11.2164 – BeckRS 2014, 46418:

Aus den Entscheidungsgründen: Im entschiedenen Fall wurde festgestellt, dass eine beantragte Dachflächenphotovoltaikanlage ein vorhandenes Denkmalensemble erheblich beeinträchtigt und sich trotz der bereits vorhandenen Dachaufbauten als Fremdkörper darstellte, der insbesondere von höher gelegenen Standorten aus störend in Erscheinung trat.

03.28.03 Gebiete, in denen störfallschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) BauGB)

03.28.03.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[161]

Nach **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c)** BauGB können analog zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a) BauGB Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der **Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen** dienen, getroffen werden müssen.

Diese Festsetzungsmöglichkeit ist im Zusammenhang mit **§ 9 Abs. 2c BauGB** zu sehen (vgl. ➤ 02.01.07).

Im Unterschied zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) BauGB, nach dem bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen festgesetzt werden können, ist es auf der Grundlage von § 9 Abs. 2c BauGB möglich, die Ansiedlung von Nutzungen bzw. Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben planungsrechtlich zu steuern.[162]

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) BauGB ermöglicht Differenzierungsmöglichkeiten unter dem besonderen Blickwinkel des Störfallrechts. Neben flächenbezogenen Festsetzungen sind danach auch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen möglich, zu denen auch die von Störfallbetrieben ausgehenden Gefahren gehören können (vgl. hierzu ➤ 03.29).

03.28.03.02 Umsetzung im Bebauungsplan[163]

Analog zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB erfolgt die Festsetzung textlich unter Bezeichnung der Gebiete, für die die bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen gelten sollen.

Zu denken ist hier z. B. an die Festsetzung eines störfallspezifischen Warnsystems, von Zugängen bzw. Zufahrten für Notfallkräfte, eine besondere Fluchtwegequalität oder bauliche Schutzmaßnahmen, z. B. zur Abdichtung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage gegen das Eindringen gefährlicher Stoffe.

So kommen auch abwehrende oder abschirmende Bauweisen an Außenwänden von Gebäuden, in denen sich Menschen aufhalten, einschließlich der Öffnungen wie Türen, Fenstern und Lüftungsanlagen oder gut erreichbare Schutzräume und Fluchtwege in Betracht.

03.28.03.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[164]

Die tragenden Abwägungsgesichtspunkte für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) BauGB sind, wie die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen oder zur Nutzungsintensität nach § 9 Abs. 2c BauGB, eng verbunden mit der **Zielrichtung der Seveso-III-Richtlinie**, die Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu beherrschen.

Die zu bestimmenden baulichen und technischen Maßnahmen müssen geeignet sein, der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen zu dienen. Sie können auch dazu beitragen, dass die Zulassung eines Vorhabens innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes vertretbar ist.

In der Abwägung dürften Aspekte, wie die ganztägige oder zeitlich begrenzte Nutzung, die Mobilität von Menschen, das Verhältnis ortskundiger Personen zu Ortsfremden, die besondere Schutzbedürftigkeit betroffener Personengruppen, oder die Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte am schutzbedürftigen Objekt eingreifen können, eine bisher nicht gekannte Bedeutung erlangen.[165]

03.28.03.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 20. Dezember 2012 – 4 C 11/11 – NVwZ 2013, 719:

(zum angemessenen Abstand zwischen Störfall-Betrieben und öffentlich genutzten Gebäuden im Rahmen der Zulassung von Vorhaben; hier Gartencenter im angemessenen Abstand einer Chemiefabrik, Fall „Mücksch/Merck“)

Der Begriff des „angemessenen“ Abstands i. S. d. Art. 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG ist ein zwar unbestimmter, aber anhand störfallspezifischer Faktoren technisch-fachlich bestimmbarer Rechtsbegriff. Die behördliche Festlegung des angemessenen Abstands unterliegt der vollen gerichtlichen Überprüfung; ein Beurteilungs- oder Ermessensspielraum kommt der Genehmigungsbehörde insoweit nicht zu.

Ist der angemessene Abstand schon bisher nicht eingehalten, greift der Wertungsspielraum, den der EuGH den Genehmigungsbehörden im Rahmen des Artikel 12 Abs. 1 der Richtlinie 96/82/EG zuerkannt hat. Die Richtlinie gestattet es, den störfallspezifisch ermittelten angemessenen Abstand zu unterschreiten, wenn im Einzelfall hinreichend gewichtige nicht störfallspezifische Belange – insbesondere solche sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Art („sozioökonomische Faktoren“) – für die Zulassung des Vorhabens streiten. Unionsrechtlich gefordert, aber auch ausreichend ist insoweit eine „nachvollziehende“ Abwägung; sie ist sachgeleitete Wertung und unterliegt ebenfalls der vollen gerichtlichen Kontrolle.

Hintergrund der o. g. Entscheidung:
Auf Anfrage des BVerwG (Beschluss vom 3. Dezember 2009 – 4 C 5.09 – ZfBR 2010, 262) formulierte der Europäische Gerichtshof (Urteil vom 15. September 2011 – C-53/10 – ZfBR 2011, 763) **2 Grundregeln**, die der obigen erneuten Entscheidung des BVerwG aus dem Jahr 2012 zu Grunde lagen:

Die Abstandsanforderungen der Seveso-III-RL gelten nicht nur für die Bauleitplanung, sondern auch für die Vollzugsebene, also das Baugenehmigungsverfahren. Auch geringere, als die nach der Kommission für Anlagensicherheit (2018, Leitfaden KAS-18) vorgesehenen und für die Praxis maßgeblichen Abstände können noch das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, wenn „sozio-ökonomische“ Gründe dafürsprächen.[166]

Hierdurch im Regelfall nicht gedeckt ist aber die erstmalige Schaffung einer Gemengelage – im störfallrechtlichen Sinne – also **die erstmalige Unterschreitung der angemessenen Sicherheitsabstände durch eine schutzbedürftige Nutzung**, weil ein angemessener Abstand, der in diesem angenommenen Einzelfall bisher eingehalten worden ist, auch in Zukunft – langfristig – gewahrt bleiben muss. „Ist der angemessene Abstand demgegenüber schon bisher nicht eingehalten, greift [dagegen] der Wertungsspielraum, den der EuGH den Genehmigungsbehörden im Rahmen des Erfordernisses, der Wahrung angemessener Abstände Rechnung zu tragen, zuerkannt hat“.

03.29 Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, Flächen für Schutzanlagen und -vorkehrungen, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

03.29.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[167]

Generelles Ziel der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglichen Festsetzungen ist der **Immissionsschutz**, mit dem insbesondere den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) in besonderer Weise Rechnung getragen werden soll.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB enthält insgesamt 3 Festsetzungsalternativen:

- die **von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (Alt. 1)**;
- die **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG **(Alt. 2)**;
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden **baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Alt. 3)**.

Mit **„schädlichen Umwelteinwirkungen“** sind solche Immissionen gemeint, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Das BImSchG nennt in seinem § 3 Abs. 2 folgende Arten von Immissionen: Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ä. Umwelteinwirkungen, deren Merkmal es ist, auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einzuwirken. **Immissionen** wirken also auf bestimmte Rechtsgüter, z. B. Pflanzen ein, während **Emissionen** (§ 3 Abs. 3 BImSchG) von einem bestimmten Verursacher – einer Anlage – ausgehen.

Bei der städtebaulichen Planung stehen der **Lärmschutz** und die **Reinhaltung der Luft** im Vordergrund. Darüber hinaus sind **Lichtimmissionen**, z. B. durch Werbeanlagen, oder der Erschütterungsschutz relevant.

Mit Schutzflächen nach der **Alternative 1** kann auch den von Störfallbetrieben ausgehenden Gefahren begegnet werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten der Nr. 24 reichen aber insgesamt nicht so weit, wie die störfallspezifischen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c) BauGB oder § 9 Abs. 2c BauGB (vgl. ➤ 03.28.03) und lassen z. B. die Gliederung eines Baugebiets oder gebäudebezogene Festsetzungen, die die Nutzungsintensität zum Gegenstand haben, nicht zu.

Der beabsichtigte Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen grenzt die Festsetzungsmöglichkeit im Übrigen von der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ab (vgl. ➤ 03.14), nach der zum Hauptzweck der Freihaltung von Sichtbeziehungen oder Kaltluftschneisen „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung“ festgesetzt werden können.

Unter Anlagen nach der **Alternative 2** sind bauliche und sonstige Anlagen i. S. d. § 29 BauGB zu verstehen. Vorkehrungen sind hingegen keine solchen Anlagen, sondern Einrichtungen bzw. Maßnahmen, die z. B. in, an oder auf diesen Anlagen zum Zweck des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren durchgeführt oder angebracht werden, bspw. die Festsetzungen zur Grundrissgestaltung (vgl. ➤ 03.29.02).

Insbesondere für den **Schallschutz** gelten außerdem nach den verschiedenen technischen Regelwerken unterschiedliche **Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte**, die bei der Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bedeutung haben.

Baugebietsform	DIN 18005		16. BImSchV	18. BImSchV	TA Lärm
	Verkehrs-lärm	andere Lärmarten*			
Gewerbegebiete					
tags	65 dB(A)	65 dB(A)	69 dB(A)	65/60dB(A)	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)	50 dB(A)	59 dB(A)	50 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebiete					
tags	63 dB(A)	63 dB(A)	64 dB(A)	60/55 dB(A)	60/55 dB(A)
nachts	53 dB(A)	48 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete					
tags	60 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)	63 (58**) dB(A)	63 dB(A)
nachts	50 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)
Dörfliche Wohnge-biete, Mischgebiete					
tags	60 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)	60/55 dB(A)	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)
Allgemeine Wohnge-biete, Kleinsiedlungs-gebiete					
tags	55 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)	55/50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)	40 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete					
tags	50 dB(A)	50 dB(A)	59 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)
nachts	40 dB(A)	35 dB(A)	49 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Abbildung 03-114: Baugebiete nach BauNVO und geltende Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte

** Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen*

*** tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen*

Zur Erläuterung in Kurzform noch Folgendes:

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau enthält die für die Abwägung maßgeblichen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gelten für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 BImSchG nicht bedürfen (vgl. § 1 Abs. 1 der 18. BImSchV).

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erfasst nahezu alle Arten industriell und gewerblich genutzter Anlagen, von denen relevante Geräuschemissionen ausgehen. Methodisches Problem für die städtebauliche Planung: Der maßgebliche Immissionsort liegt nach Punkt 2.3 i. V. m. Anhang A.1.3 bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes außerhalb des Gebäudes.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen u. Schienenwege, § 1 Abs. 1 der 16. BImSchV). Da eine verbindliche Bauleitplanung auch reine Straßenbebauungspläne zum Gegenstand haben kann, kann die 16. BImSchV unmittelbar und ohne „Umweg“ über das ansonsten anlagenbezogene Immissionsschutzrecht für die Bebauungsplanung gelten.

Diese und die weiteren Ausführungen zum Lärm bzw. Lärmschutz in diesem Kapitel stellen kurze Informationen i. S. d. **Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“** dar. Für konkrete Fragestellungen wird auf den Leitfaden verwiesen. Dieser enthält darüber hinaus grundlegende Informationen zu den verschiedenen Lärmarten sowie zahlreiche planungspraktische **Hinweise**, u. a. zur **Konfliktbewältigung in der Abwägung (Kapitel V). Ergänzend sind** mögliche **textliche Festsetzungen formuliert**, die nach Planungsaufgaben und Abwägungsgesichtspunkten sortiert sind **(Kapitel VI)**.

03.29.02 Umsetzung im Bebauungsplan[168]

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können je nach Regelungsgegenstand zeichnerisch, textlich oder als Kombination einer zeichnerischen mit einer ergänzenden textlichen Regelung erfolgen.

Festsetzungsgegenstände können in Anlehnung an die genannten 3 Festsetzungsalternativen im Einzelnen sein:

1. **Schutzflächen**, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung, vorzugsweise solche, die nicht den ständigen Aufenthalt von Menschen implizieren, z. B. Flächen für Aufschüttungen, Wald, landwirtschaftliche Nutz- oder Wasserflächen;



Abbildung 03-115: Planzeichen für die Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV)

Nicht immer steht der für die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes erforderliche Raum auch zur Verfügung oder seine Einhaltung ist städtebaulich nicht sinnvoll, weil dies z. B. im Konflikt mit dem Vorranggebot der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) steht. Dann kommen die Festsetzungsmöglichkeiten nach den Alternativen 2 und 3 in Betracht.

2. **Flächen für besondere Lärmschutzanlagen oder -vorkehrungen** wie Lärmschutzwände oder -wälle;

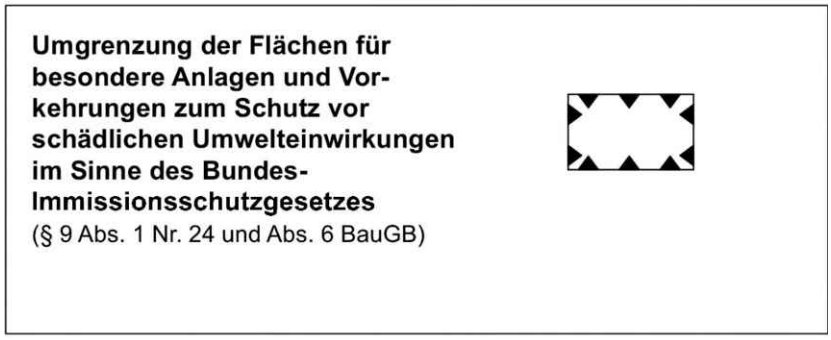


Abbildung 03-116: Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen (Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV)

Folgende textliche Festsetzungen kommen z. B. in Betracht:

„Auf der Fläche ABCDEFA ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 56,0 m über NHN zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB aufweisen und ist straßenseitig hoch schallabsorbierend auszuführen. Es können hinsichtlich der Schallabschirmung auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

„Auf der Fläche ABCDA ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 56,0 m über NHN zu errichten und beidseitig zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m Nr. 25 Buchst. a) BauGB

3. **bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen** zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von Lärm, wie Einhausungen von Lärmquellen, besondere Fensterkonstruktionen, Grundrissorientierung, geschlossene Laubengänge/Loggien, verglaste Vorbauten.

Vorkehrungen im immissionsschutzrechtlichen Sinn sind emissions- oder immissionshemmende Maßnahmen, die entweder am Entstehungsort selbst oder dem Ausbreitungsweg (Emissionsminderung, aktiver Schutz, Lärmschutzwand mit Planzeichen 15.6 der PlanZV) oder am Ort der Einwirkungen (Immissionsminderung, passiver Schutz) ansetzen. Da die Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Alt. 3 BauGB baulicher und technischer Art sein müssen, können keine Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebsablaufs oder zu einer bestimmten Fertigungsart getroffen werden. Auch Regelungen zu Betriebs- oder Produktionszeiten, z. B. zur Anlieferung von Materialien oder zur Entsorgung von Abfällen, sind unzulässig.

Alternative 3 ermöglicht, dass neben flächenbezogenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen durch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen werden können, zu denen auch die von Störfallbetrieben ausgehenden Gefahren gehören können (vgl. hierzu auch ➤ 03.28.03).

Passive Schallschutzmaßnahmen können in der städtebaulichen Planung z. B. in der von der Lärmquelle abschirmenden Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück, kombiniert mit der von der Lärmquelle abgewandten Lage der Aufenthaltsräume oder dem Ausschluss von Fensteröffnungen in Richtung der Lärmquelle bestehen. Eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt zumeist textlich. **Festsetzungsmuster** zu Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in **Kapitel VI des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021** zu finden. Es wird an dieser Stelle nur darauf hingewiesen, dass auch bei umfangreichen Festsetzungen diese hinreichend bestimmt und widerspruchsfrei sein müssen.

Folgende textliche Festsetzungen kommen z. B. in Betracht:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Müllerstraße

- in Wohnungen mit 1 oder 2 Aufenthaltsräumen mindestens 1 Aufenthaltsraum
- in Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens 1 Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wo städtebaulich und aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, können die **Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO**, die Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24

BauGB im Einzelfall sinnvoll ergänzen (vgl. Kapitel III.1.1.4 des Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021).

03.29.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[169]

Werden **freizuhaltende Schutzflächen (Alt. 1)** festgesetzt, kann hierdurch vor allem der ersten Stufe des Immissionsschutzes, nämlich der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen unverträglichen Nutzungen, Rechnung getragen werden. Der in diesem Zusammenhang relevante sogenannte **„Trennungsgrundsatz" des § 50 BImSchG** besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. d. Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der **Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung** in die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln) vom 24. Juli 2020 (ABl. Nr. 31, S. 4017) konnte auf Regelungen zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile verzichtet werden. Der Schallschutznachweis war im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen. Diese uneingeschränkte Nachweispflicht besteht mit der VV TB Bln vom 25. April 2022 (Abl. Nr. 18, S. 1096) nicht mehr. Anlage A 5.2/1 Punkt 5 des Kapitel A 5 der VV TB Bln besagt, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich ist, wenn

a) der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz von Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
b) der „maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärmminderung gleich oder höher ist als
    - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u. ä. Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
    - 66 dB(A) bei Büroräumen.

Hintergrund dieser beschränkten Nachweispflicht ist, dass mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel unterhalb dieser Werte immer sichergestellt wird. Die in der VV TB Bln genannten

Schwellenwerte sind also der Höhe nach so festgelegt, dass unterhalb dieser Werte auskömmliche Innenpegel am Tag und in der Nacht bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weitere Anforderungen an das Schalldämm-Maß gewahrt sind.

Mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben im Plangebiet ungefähr zu rechnen ist, muss daher nur noch ermittelt werden, wenn die o. g. Außenlärmpegel erreicht oder überschritten werden und demzufolge die Lärmbelastung ein höheres Dämm-Maß erfordert, als es sich nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung ergibt. Die Ergebnisse sind in die Abwägung einzustellen. Werden die o. g. Außenlärmpegel unterschritten, ist das aus der Energieeinsparverordnung resultierende Dämm-Maß ausreichend für den Schallschutz der Außenbauteile. Bei einem Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) ist dies für alle schutzwürdigen Aufenthaltsräume der Fall. Bei einem Wert zwischen 61 dB(A) und 66 dB(A) kann auf eine Ermittlung nur verzichtet werden, wenn mit keiner der unter Buchst. b) 1. Spiegelstrich der Anlage A 5.2/1 Punkt 5 des Kapitel A 5 der VV TB Bln genannten schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen ist. Dies dürfte i. d. R. nur für wenige Baugebiete in Betracht kommen wie Industriegebiete und bestimmte Sondergebiete.

Ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans anzunehmen, dass aus der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung bereits ein ausreichender baulicher Schallschutz für die ermöglichten Nutzungen resultiert, genügt in der Begründung ein schlichter Hinweis darauf.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (z. B. Regelungen zur Grundrissorientierung oder zum teilgeöffneten Fenster) bleiben hiervon unberührt und sind zur Bewältigung von Lärmkonflikten zu treffen, soweit sie erforderlich sind.

Schließlich können sich aus der Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen (Alternative 1 und 2) **Entschädigungserfordernisse in Geld oder durch Übernahme** für die hiervon betroffenen privaten Grundstücke oder Teile davon nach **§ 40 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** ergeben, die als Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen sind.

03.29.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7.16 – NVwZ 2018, 499:

Emissionskontingente sind keine baulichen oder technischen Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, weil sie nicht für sich geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen abzuwehren, wie dies beispielsweise bei einer Lärmschutzwand oder Schallschutzfenstern der Fall ist. Vielmehr legen sie nur das Ziel des Immissionsschutzes fest.

BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2.06 – ZfBR 2007, 466:

Weist ein Bebauungsplan ein neues Wohngebiet (WA) aus, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen ausgesetzt wird, die an den Gebietsrändern deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, ist es nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwälle oder -wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalls, z. B. in dicht besiedelten Räumen, kann es abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen durch eine Kombination von passivem Schallschutz, Stellung und Gestaltung von Gebäuden sowie Anordnung der Wohn- und Schlafräume zu erreichen.

BVerwG, Beschluss vom 7. Juli 2004 – 4 BN 16/04 – ZfBR 2005, 71:

Eine Gemeinde ist bei der Planung eines neu anzulegenden, der Wohnbebauung benachbarten Gewerbe- und Industriegebiets nicht von der Pflicht entbunden, die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in ihre Abwägung einzustellen. Zwar können Eigentümer von Grundstücken am Rande eines Außenbereichs nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder höchstens ebenfalls nur eine Wohnnutzung entsteht; sie dürfen indes darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Besteht eine derartige unverträgliche Nutzung, so muss die Gemeinde durch planerische Festsetzungen den künftigen Konflikt auflösen und damit vermeiden. Dazu können beispielsweise auch planerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gehören. Die Gemeinde hat als Ortsgesetzgeber ihre Festsetzungsmöglichkeiten zu nutzen, um im Rahmen sachgerechter Abwägung vor solchen Einwirkungen zu schützen, sie tunlichst zu vermeiden oder jedenfalls zu vermindern. Das gilt erst recht, wenn die Gemeinde durch ihre eigene Planung derartige Störungen in rechtlich zulässiger Weise ermöglichen will. In diesem Falle hat sie durch planerische Maßnahmen - soweit wie möglich - dafür zu sorgen, dass entstehende schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG nicht hervorgerufen werden können. Das folgt unmittelbar aus § 50 BImSchG, aber auch aus dem Gebot sachgerechter Konfliktbewältigung.

BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 – NVwZ 1991, 881:

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG/BauGB gestattet nicht die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten durch einen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Derartige Festsetzungen können aber nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO [1977/1990] getroffen werden.

Die tatsächliche Vorbelastung eines Wohngebiets durch Immissionen eines außerhalb des Gebiets gelegenen bestandsgeschützten Gewerbebetriebs entbindet die Gemeinde bei der Planung eines neu anzulegenden, der Wohnbebauung benachbarten Gewerbegebiets nicht von der Pflicht, die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung in die Abwägung einzustellen.

Im Rahmen einer gerechten Abwägung können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets als Orientierungshilfe herangezogen

werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.

OVG Lüneburg, Urteil vom 9. September 2020 – 1 KN 71/18 - BauR 2021, 52:

Eine erhebliche auf ein Baugebiet einwirkende Lärmvorbelastung ist nicht nur bei erstmaliger Ausweisung eines dem Wohnen dienenden Baugebiets, sondern auch dann zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen, wenn die Überplanung einer bestehenden Gemengelage eine Intensivierung der Wohnnutzung erwarten lässt.

Das kann auch bei der Änderung eines Kerngebiets mit zugelassenem Wohnen in den Obergeschossen zu einem Mischgebiet der Fall sein.

03.30 Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

03.30.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[170]

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht flächen- und anlagenbezogene **Festsetzungen zum Anpflanzen (Nr. 25 Buchst. a)** und von **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (Nr. 25 Buchst. b)** aus städtebaulichen Gründen, zu denen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch der Umweltschutz zählt.

Eine trennscharfe Abgrenzung zwischen städtebaulichen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen ist in der Praxis schwierig, da meist verschiedene Funktionen mit der Festsetzung erfüllt werden, wie z. B. mit einer festgesetzten Hecke und/oder Baumreihe am Siedlungsrand, die zugleich eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darstellen wie auch als städtebauliche Zäsur zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft bedeutsam sein kann. Landschaftspflegerische Maßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug können auch auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden (vgl. hierzu ➤ 03.25). Noch weiter reichende Landschaftsplanung wird im Land Berlin mit dem Instrument des Landschaftsplans betrieben, dessen Festsetzungen denen eines Bebauungsplans nicht widersprechen dürfen (vgl. „Kollisionsnorm“ des § 9 Abs. 2 NatSchG Bln und ➤ 03.30.03).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ergänzen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, während Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB regelmäßig eine unmittelbare und

vollständige oder teilweise Begrünung zum Gegenstand haben. Dessen ungeachtet können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus landschaftspflegerischen Gründen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen zum Gegenstand haben.

Vom Anwendungsbereich der Norm ausgenommen sind für landwirtschaftliche Nutzungen oder als Wald festgesetzte Flächen. Für diese können jedenfalls aus städtebaulichen Gründen keine Vorgaben nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB gemacht werden, die der Regulierung des land- oder forstwirtschaftlichen Anbaus dienen.

03.30.02 Umsetzung im Bebauungsplan[171]

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB erfolgen zeichnerisch und werden regelmäßig zusätzlich durch textliche Festsetzung näher bestimmt. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können beliebig miteinander verbunden werden, so dass für eine Fläche zur Neuanpflanzung von Sträuchern zugleich die Erhaltung von Bäumen festgesetzt werden kann.

In den stets geltenden Grenzen des § 1 Abs. 3 und Abs. 7 BauGB ist es auch möglich, das **Anpflanzen bestimmter Arten** von Bäumen und Sträuchern **in einer bestimmten Dichte** und **in einem bestimmten Mischungsverhältnis** im Bebauungsplan festzusetzen.

Denkbar sind z. B. Regelungen zur **Sicherstellung eines bestimmten Durchgrünungsgrades durch** die **Festsetzung einer bestimmten Baum-/Pflanzenzahl pro Quadratmeter Grundstücksfläche**, i. d. R. differenziert nach Baugebieten bzw. Teilen von Baugebieten. Eine solche Begrünungsverpflichtung allgemeiner Art bezieht sich regelmäßig auf Baugebiete. Für Wohngebiete sind Pflanzdichten von einem Baum pro angefangener 300 bis 400 m^2 Grundstücksfläche gängig. Bei der Bemessung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann auch auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche abgestellt werden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume empfiehlt es sich, dass ggf. bereits vorhandene Bäume mitgezählt werden, um eine ungleiche Pflanzdichte auf den Baugrundstücken und damit eine Ungleichbehandlung der (späteren) Eigentümerinnen und Eigentümer zu vermeiden.

Vermieden werden sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bezugsfläche, weil dann auch Flächen einbezogen werden müssten, die ggf. überhaupt nicht begrünt werden sollen, wie z. B. Straßenverkehrsflächen. Zur Begrünung von Straßenverkehrsflächen können ggf. gesonderte Festsetzungen getroffen werden, z. B. um eine alleeartige Bepflanzung planungsrechtlich abzusichern.

Auch wenn es zu den Pflichten, die sich aus einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB gestützten Erhaltungsfestsetzung ergeben, gehören kann, im Fall des Verlustes des geschützten Grüns auch Ersatzpflanzungen vornehmen zu müssen (BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 2014, siehe

➤ Entscheidungsauswahl), empfiehlt sich die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die diese Pflicht für den Fall des Abgangs der zu erhaltenden Bepflanzung ausdrücklich benennt.

Für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB gilt dies zwar ohnehin, weil eine Festsetzung über anzupflanzende Bäume nicht mit ihrer erstmaligen Herstellung erlischt. Trotzdem sollte auf die klarstellende Wirkung des Nachsatzes, dass diese Bäume bei Abgang zu ersetzen sind, auch hier nicht verzichtet werden.

Für die Verortung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB sowie für die Festsetzung oder den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sieht die PlanZV folgende Planzeichen vor:

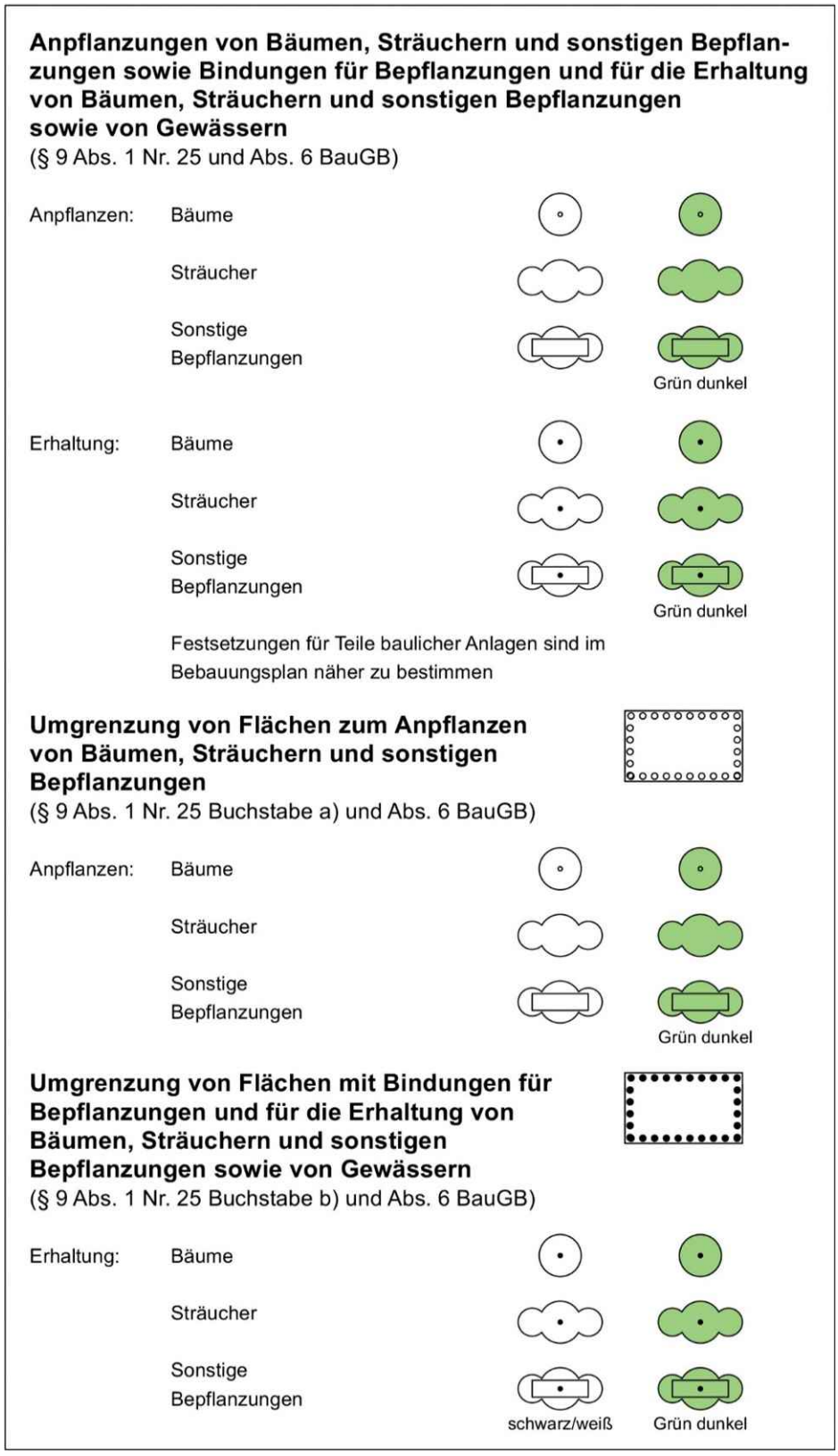


Abbildung 03-117: Planzeichen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 13.2 der Anlage zur PlanZV)

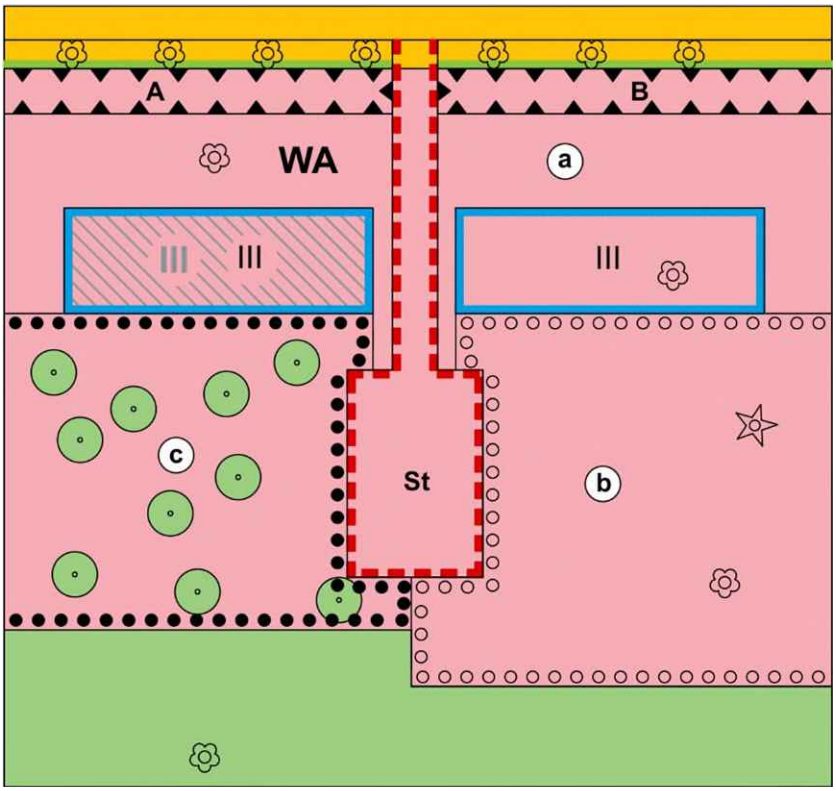


Abbildung 03-118: Festsetzungsbeispiele nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB im Kontext mit weiteren Festsetzungen

Die zeichnerische Festsetzung des Festsetzungsbeispiels wird durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen konkretisiert:

„Auf der Fläche a ist pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 18 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB

„Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind mindestens 8 hochstämmige, heimische und standortgerechte Laubbäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 16 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mitzuzählen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

„Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB

Die Festsetzungen könnten auch pauschal auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder hinreichend bestimmte Teile davon bezogen werden (vgl. OVG Berlin, Urteil vom 31. Mai 1991, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Da sich die Festsetzung auch auf Teile baulicher Anlagen beziehen kann, kommen im Land Berlin auch Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung häufig zum Einsatz. Folgende Beispiele kommen in Betracht:

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB

„Im Gewerbegebiet sind die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Aussenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB

Sollte im Einzelfall eine verbindliche Pflanzliste erforderlich sein, kann diese abhängig von ihrem Umfang entweder in das Plandokument, z. B. als Abs. 2 in die textliche Festsetzung aufgenommen oder gesondert dem Bebauungsplan beigefügt werden. Bei der 2. Alternative ist in den Bebauungsplan – zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen – folgender Text aufzunehmen: „Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom .... (Datum)." Verbindliche Pflanzlisten werden i. d. R. nur in besonders gelagerten Fällen zum Einsatz kommen können, da auch hier insbesondere die städtebaulichen Gründe vorliegen müssen.

Stellt die Pflanzliste eine „unverbindliche Empfehlung" dar, ist auf dem Bebauungsplan folgender Hinweis aufzunehmen: „Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. ... wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom ... empfohlen."

03.30.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[172]

Legitime städtebauliche Gründe für die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen können sein:

- die Sicherung einer bestimmten Prägung von Baugebieten durch Bäume und Gehölze, z. B. als Waldbaumsiedlungsbereich;
- die Gestaltung des Ortsbilds, z. B. durch die Festlegung eines bestimmten Durchgrünungsgrades oder die gezielte Festsetzung von Baumpflanzungen an städtebaulich geeigneten Stellen;
- die Strukturierung und Abschirmung von Baugebieten, z. B. als Sichtschutz (auch zum Schutz vor Immissionen wie Staub, Licht u. ä.);

- die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft, indem eine markante Baumreihe festgesetzt wird;
- die Gestaltung von Straßen- und Platzräumen, anhand der Vorgabe einer alleeartigen Baumbepflanzung;
- die Unterstützung der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebiets und weitere gebietsbezogene (mikro-) klimatische Gründe.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB werden regelmäßig auch zum **Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** getroffen.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind bereits nach § 8 Abs. 1 BauO Bln

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

Wird keine differenziertere Begrünung der genannten Flächen angestrebt, bedarf es auch keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan. Gleichwohl sollte in der Planbegründung darauf hingewiesen werden, dass hier - dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend - von Festsetzungen abgesehen wird, gleichwohl aber die bauordnungsrechtlichen Regelungen zu beachten sind.

Positive Auswirkungen auf das Mikroklima können z. B. durch **Dach- und Fassadenbegrünungen** erreicht werden. Diese resultieren einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte bei der aktiven Verdunstung von Wasser durch Pflanzen. Gleichzeitig tragen die Pflanzen zu einer Erhöhung der Luftfeuchte bei. Der Tatsache, dass aus funktionalen Gründen Teilflächen von diesen Verpflichtungen ausgenommen werden müssen, sollte durch entsprechende **Einschränkungen für technische Aufbauten und Flächen zur Beleuchtung, konzeptbedingt ggf. auch Terrassen** bzw. Wegeflächen Rechnung getragen werden.

Die Festsetzung von Bepflanzungen kann bauaufsichtlich durch ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB oder auch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung durchgesetzt werden.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können einen **Entschädigungsanspruch in Geld** nach sich ziehen, wenn eine der beiden Voraussetzungen des **§ 41 Abs. 2 BauGB** vorliegt. Diese sind als Auswirkungen des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen.

03.30.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 8. Oktober 2014 – 4 C 30.13 – BauR 2015, 450-452:

Zu den Pflichten, die sich aus einer auf § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gestützten Erhaltungsfestsetzung ergeben, können im Fall des Verlusts des geschützten Grüns auch Ersatzpflanzungen gehören.

OVG Berlin, Urteil vom 31. Mai 1991 – 2 B 11/89 – LKV 1991, 411:

Zur Abwägung bei der planerischen Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit Pflanzgebot und Bindungen für Bepflanzungen in einem von Wohnbebauung und Grünflächen (Parkanlage, Uferschutzstreifen) umgebenen Gewerbegebiet.

Die Anordnung der Behörde, aus städtebaulichen Gründen einen 5 m breiten Geländestreifen an der Grundstücksgrenze im Gewerbegebiet nicht mehr als Lagerplatz zu nutzen und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bepflanzen zu lassen, ist nicht deshalb rechtswidrig, weil sie zu Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeit führen kann.

Ein im Bebauungsplan festgesetztes Pflanzgebot, das zur Abschirmung eines Gewerbegebiets gegenüber angrenzenden anders genutzten Flächen dient, kann auch im Wege der Ersatzvornahme durchgesetzt werden.

03.31 Ergänzungsflächen für die Herstellung von Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

03.31.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[173]

In den meisten Fällen werden Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Land Berlin als **Bestandteil festgesetzter Straßenverkehrsflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB berücksichtigt, innerhalb derer es keiner besonderen Flächenfestsetzung für die zur Straßenherstellung benötigten Anlagen im Einzelnen bedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB ist eine zusätzliche Regelungsmöglichkeit für Flächen, die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Die Flächen müssen sich außerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB befinden.

Im Gegensatz zur Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sollen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB im Eigentum der Grundeigentümerin und des Grundeigentümers verbleiben und dieser oder diesem im Grundsatz auch weiterhin zur privatnützigen Verwendung zur Verfügung stehen.

03.31.02 Umsetzung im Bebauungsplan[174]

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch, indem die für die Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern erforderlichen Flächen bestimmt werden. Falls erforderlich, ist der „Maßnahmentyp" – Aufschüttung, Abgrabung, Stützmauer oder eine Kombination hiervon – festzulegen.

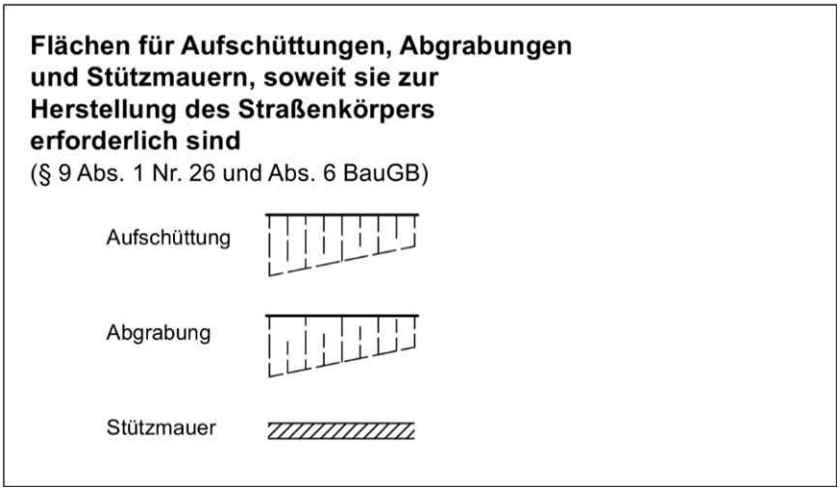


Abbildung 03-119: Planzeichen für straßenkörperbezogene Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Nr. 15.9 der Anlage zur PlanZV)

Folgende beispielhafte textliche Festsetzung kommt ggf. ergänzend in Betracht:

„Zur Herstellung des Straßenkörpers ist auf der Fläche ABCDA die Errichtung einer Stützmauer zulässig. Anstelle von Stützmauern können auch Böschungen angelegt werden, sofern der Böschungswinkel 30° nicht überschreitet."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

03.31.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[175]

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB kommen nur dann in Betracht, wenn die so in Anspruch genommenen Grundstücksflächen zumutbar privat weitergenutzt werden können, etwa für Anpflanzungen oder als Garten- und Freizeitfläche. Selbst bauliche Nutzungen, wie etwa die Errichtung einer Grundstückszufahrt, eines Stellplatzes oder einer Garage, können auf derartigen Flächen möglich sein, solange diese Anlagen die Funktion der Aufschüttung, Abgrabung oder Stützmauer nicht beeinträchtigen. Stützmauern können in diesem Zusammenhang den Flächenbedarf reduzieren und sind als „milderer Eingriff" in das Privateigentum deshalb eine Alternative zur Festsetzung von Aufschüttungen und Abgrabungen.

Hat die Maßnahme aber durch ihre Art und/oder ihren Umfang enteignenden Charakter oder führt sie zu unverhältnismäßigen oder gleichheitswidrigen Belastungen, ist sie eher als Straßenverkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wäre dann – im Unterschied zur Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB – eine Entschädigung in Geld

oder durch Übernahme die Folge, die dann als Auswirkung des Bebauungsplans in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen wären.

03.31.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 27. August 2009 – 4 CN 5.08 – NVwZ-RR 2010, 304:

Die Festsetzung von Flächen für Straßenböschungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB setzt nicht voraus, dass der betroffene Grundeigentümer mit der Festsetzung einverstanden ist.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB begründen für sich genommen noch keine unmittelbare Rechtspflicht der betroffenen Grundeigentümer, die Errichtung und Unterhaltung der Straßenböschung durch den Straßenbaulastträger auf ihren Grundstücken zu dulden.

Weitere Hinweise aus den Entscheidungsgründen:

Die erforderliche Berechtigung zur Verwirklichung und Unterhaltung des Vorhabens kann sich der Straßenbaulastträger bzw. die Baulastträgerin auf vielfältige Weise verschaffen. Neben der Möglichkeit des freihändigen Erwerbs des betreffenden Grundstücks oder anderer auf die Rechtsübertragung gerichteter vertraglicher Instrumente kommt - als Ultima Ratio - auch die planakzessorische städtebauliche Enteignung des Grundstücks (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in Betracht, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB). In aller Regel ist dieser Rechtstransfer nicht ohne Gegenleistung zu haben, sondern - im Falle des freihändigen Erwerbs - nur gegen Zahlung des vereinbarten Kaufpreises oder - im Fall der hoheitlichen Enteignung - gegen Zahlung der im Enteignungsbeschluss festzusetzenden Enteignungsentschädigung (Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG, § 93 Abs. 1, § 113 Abs. 2 Nr. 8, § 117 Abs. 1 BauGB).

Bei der planakzessorischen städtebaulichen Enteignung ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass die Enteignung grundsätzlich nicht zu einem Vollrechtsentzug führt, weil ein Grundstück gemäß § 92 Abs. 1 BauGB nur in dem Umfang enteignet werden darf, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht für die Zweckverwirklichung – wie bei § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB regelmäßig der Fall – die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) aus, darf angesichts der Verpflichtung der Enteignung auf das Interventionsminimum (Artikel 14 Abs. 3 Satz 1 GG, § 87 Abs. 1 BauGB) nur die Übertragung dieses Rechts hoheitlich durchgesetzt werden. Aber auch für diesen Teilrechtsentzug ist im Enteignungsbeschluss eine nach dem Verkehrswert des Rechts zu bestimmende (§ 95 Abs. 1 BauGB) Enteignungsentschädigung festzusetzen.

03.32 Festsetzung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

03.32.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[176]

§ 9 Abs. 1a BauGB ergänzt die Vorschrift des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, nach der Festsetzungen zum Ausgleich ausdrücklich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB können nach § 9 Abs. 1a BauGB auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können dabei den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Alternativ oder ergänzend können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB zum Tragen kommen. Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Ausgleichsmaßnahmen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Eingriff stehen und Ersatzmaßnahmen, die ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriff erfolgen. Diese räumliche Entkoppelung eröffnet der plangebenden Stelle die Möglichkeit, die Ausgleichsmaßnahmen räumlich vom Eingriffsort zu trennen.

Weitere Fachinformationen hierzu enthält der **„Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“**.

Die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung des § 135a Abs. 2 BauGB (Durchführung durch das Land Berlin) zur Refinanzierung der dem Land Berlin entstandenen Kosten, also für die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrags. Grundlage hierfür ist die **Verordnung zur Erhebung des Kostenerstattungsbetrags nach §§ 135a bis c des Baugesetzbuchs** (VO KEB); weitere Erläuterungen, insbesondere zu berlinweit einheitlichen Maßstäben können der entsprechenden Arbeitshilfe (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04) entnommen werden. Dies gilt auch für Maßnahmen auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen. Die §§ 135a bis c BauGB regeln in dem Zusammenhang den Vollzug von Festsetzungen nach § 9 BauGB (insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 bis 18, 20 und 25 BauGB) in Bebauungsplänen für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten darf nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Die Zuordnung über städtebauliche Verträge, die der „Regelfall“ im Land Berlin ist, bleibt davon unberührt.

03.32.02 Umsetzung im Bebauungsplan[177]

Die Ausgleichsmaßnahmen – die gemäß § 200a BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfassen – werden so wie sonst üblich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplan können Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB besonders gekennzeichnet werden. Für diese Zuordnungsfestsetzung wird im Land Berlin eine Randsignatur verwendet. Diese wird i. d. R. mit anderen Signaturen städtebaulicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB überlagert.

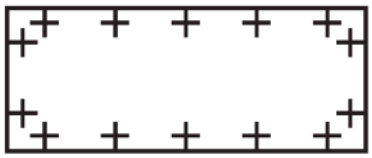


Abbildung 03-120: Im Land Berlin verwendetes Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB (Kennzeichnung der Ausgleichsfläche)

Folgende textliche Festsetzungen kommen z. B. in Betracht:

„Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als wechselfeuchter Lebensraum mit einem teils offenen besonnten und temporär überstauten Feuchtbiotop, Röhricht, Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte sowie gehölzbestandenen Bereichen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, der auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 Buchst. a) und Nr. 14 BauGB

„Auf den vom Land Berlin bereitgestellten Flächen im Bezirk XY, Gemarkung YZ, Flur 000 (Flurstücke 0 tlw., 00 tlw. und 000), sind als Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen einschließlich der fünfundzwanzigjährigen Entwicklungspflege durchzuführen:

- Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur Anlage von Feldlerchenstreifen durch Entwicklung von Flächen mit lückiger, niedriger Vegetation mit kleinteiligen offenen Bodenstellen auf einer Fläche von 1,69 ha;
- PIK-Maßnahmen zur Anlage von mehrjährigen Blühstreifen (Gras- und Staudenflur) auf einer Fläche von 0,52 ha und ein- bis zweijährigen Blühstreifen (Ackerwildkräuter) auf einer Fläche von 0,89 ha entlang der Feldränder;
- Instandsetzung der Bestandswege und Überfahrten auf einer Fläche von 0,41 ha sowie Anlage von 0,61 ha artenreicher Säume entlang der Wege;
- Gruppenweise verteilte (Obst-)Gehölzpflanzungen entlang der Bestandswege auf einer Fläche von 0,30 ha;

- Entwicklung von Platzsituationen ("Feldplätze") mit Baumpflanzungen auf einer Fläche von 0,04 ha.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Zur beispielhaften Aufzählung der Maßnahmen vgl. ➤ 03.25.02.

Die eigentliche Zuordnungsfestsetzung kann sich direkt anschließen. Hierfür gibt es 2 Varianten:

Wenn der **Ausgleich innerhalb des Eingriffsbebauungsplans** erfolgen soll, **aber außerhalb des Eingriffsgrundstücks** (bzw. der Eingriffsgrundstücke) und zugeordnet werden soll, kann folgende Festsetzung getroffen werden:

„Diese Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu je 50 % den Baugrundstücken Musterstraße 1 (Flur 000, Flurstücke 0 und 00 teilweise) und Musterstraße 2 (Flur 000, Flurstücke 0 und 00 teilweise) zugeordnet."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Wird der **Ausgleich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem eigenständigen Ausgleichsbebauungsplan** festgesetzt **oder ist der Ausgleich auf vom Land Berlin bereitgestellten Flächen bereits planungsrechtlich gesichert** worden und soll dieser zugeordnet werden, kann nachstehende textliche Festsetzung in den Eingriffsbebauungsplan aufgenommen werden:

„Diese Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zu 93,8 % den Baugrundstücken zugeordnet, wobei auf den Ausgleich in den Naturhaushalt 84,3 % und auf den Ausgleich in das Landschaftsbild 9,5 % entfallen."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Die Zuordnung der Art der Ausgleichsmaßnahme und die räumliche Verortung regeln sowohl innerhalb als auch außerhalb des Eingriffsbebauungsplans nur, welches Grundstück ausgleichspflichtig ist; der Maßstab für die Abrechnung ergibt sich aus der Kostenerstattungsbetragsverordnung. Das Gebot der Bestimmtheit von Festsetzungen hat zur Folge, dass alle Flächen konkret benannt oder bestimmt sein müssen.

03.32.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[178]

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 2 BauGB können zur Festlegung von Standorten für Ausgleichsflächen und -maßnahmen auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Diese Flächen müssen im Eigentum des Landes Berlin stehen oder mit einem dinglich oder durch Baulast gesicherten Nutzungsrecht belegt sein, weil ohne Bebauungsplan nur so die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hinreichend sicher gewährleistet ist.

Wird der Ausgleich von Eingriffen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen, knüpft schon § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise an die Vereinbarkeit mit

einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes.

03.32.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 19. September 2002 – 4 CN 1.02 – ZfBR 2003, 150:

Eine „sonstige geeignete Maßnahme“ im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme jedenfalls dann, wenn die planende Stelle im Eigentum der dafür vorgesehenen Grundstücksfläche ist, sie die Maßnahmen im Verfahren der Planaufstellung näher beschrieben, sich zur Durchführung der Maßnahme selbst verpflichtet hat und die Fläche Gegenstand der (überörtlichen) Regionalplanung ist.

03.33 Festsetzung befristeter oder bedingter Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

03.33.01 Ziele, Zweck und Grenzen der Vorschrift[179]

Mit § 9 Abs. 2 BauGB werden in der Hauptsache folgende Ziele und Zwecke verfolgt:[180]

- die Festsetzung einer befristeten Nutzung als Zwischennutzung bei von vornherein zeitlich befristeten Nutzungen (z. B. Zweckbauten) sowie Festsetzung der Anschlussnutzung, um nachteilige städtebauliche Entwicklungen nach Aufgabe der Zwischennutzung zu vermeiden oder die planungsrechtliche Grundlage für nachfolgende Nutzungen zu schaffen;
- die Festsetzung von Maßnahmen, die für die Verwirklichung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zeitlich vorhergehend erforderlich sind (z. B. Errichtung von Lärmschutzwällen und -wänden vor Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung);
- die Festsetzung von Ereignissen, die zur Unzulässigkeit einer Nutzung führen (z. B. soll eine Fläche auf Dauer zu einem Naherholungsgebiet entwickelt werden; bis das entsprechende Bebauungsplanverfahren einen bestimmten Stand erreicht hat, wird auflösend bedingt eine andere Nutzung zugelassen).

Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB kommen in besonderen Fällen (nur in bestimmten Planungssituationen) – also nicht generell – zur Anwendung. Ein besonderer Fall bedarf jedoch keiner außergewöhnlichen städtebaulichen Situation. Regelmäßig genügt es, wenn die bedingte Festsetzung durch städtebauliche Gründe ausreichend gerechtfertigt und damit i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. März 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 2 BauGB bezieht sich auf die im Bebauungsplan festsetzbaren baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen und erweitert somit nicht den Katalog

der in den übrigen Absätzen des § 9 BauGB sowie der BauNVO festgelegten planerischen Festsetzungsmöglichkeiten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Dezember 2010, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Anwendungsbeispiele sind zeitlich befristete oder bedingte Festsetzungen für temporäre Veranstaltungen, wie Gartenschauen oder größere Ausstellungen, deren zum Teil erheblicher Vorbereitungsaufwand auch aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nach einer planerisch sinnvollen Folgenutzung „verlangt". Auch um eine Reihenfolge bei der Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet aus Immissionsschutzgründen zu gewährleisten oder im Fall von Flächen, die mit Altlasten belastet sind, kann eine solche Festsetzung zum Einsatz kommen.

Befristungen durch ein „Baurecht auf Zeit" setzen voraus, dass von vornherein nur eine in absehbarer Zeit auslaufende (Zwischen-)Nutzung beabsichtigt ist.

Im Falle **bedingter Festsetzungen** nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB müssen die Umstände, die maßgeblich sein sollen, und die Voraussetzungen ihres Eintritts eindeutig bestimmt sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 7. März 2017, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Der Eintritt der Bedingung bzw. des Umstands muss hinreichend wahrscheinlich sein, damit der Bebauungsplan umsetzbar ist. Dies ist anzunehmen, wenn z. B. die Freistellung in der Trägerbeteiligung in Aussicht oder ein Antrag auf Freistellung gemäß § 23 AEG gestellt wurde.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann bspw. auch für noch nicht entwidmete Bahnflächen insbesondere auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans festgesetzt werden, dass die festgesetzten Nutzungen erst am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheids nach § 23 AEG zulässig werden. Die Festsetzungsmöglichkeit trägt dem Umstand Rechnung, dass Bahnflächen als privilegierte Fachplanung nach § 38 BauGB bis zu ihrer Freistellung einen Vorrang vor der Bauleitplanung genießen. Bei gegebenem Planerfordernis kann ein Planungsverfahren auf diese Weise zum Abschluss gebracht werden, bevor die Freistellung der in Rede stehenden Flächen nach § 23 AEG förmlich vollzogen ist, um im Ergebnis zeitliche Verzögerungen beim Vollzug der Planung zu vermeiden.

Die Vorschrift ist dagegen nicht geeignet,

- um eine andere Nutzung für den Fall zuzulassen, dass die festgesetzte Erstnutzung innerhalb einer bestimmten Frist keine Abnehmerin und keinen Abnehmer findet,
- um die Errichtung von Gebäuden an die aufschiebende Bedingung zu knüpfen, dass zuvor die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert worden sind oder
- um die Ausübung einer festgesetzten Nutzung auf bestimmte Tages-, Wochen- oder Jahreszeiten zu beschränken.

Es ist auch nicht zulässig, das Wirksamwerden des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 BauGB zu bedingen oder dessen Wirksamkeit zu befristen.

03.33.02 Umsetzung im Bebauungsplan[181]

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nach den in § 9 Abs. 2 BauGB genannten Anwendungsfällen differenziert und unterscheidet dementsprechend **Festsetzungen für befristete, bedingte oder aufschiebend bedingte Nutzungen bzw. Festsetzungen für auflösend bedingte Nutzungen.** Diese erfolgen i. d. R. textlich und können durch zeichnerische Festsetzungen ergänzt werden.

Der Zeitpunkt des Erlöschens der Zulässigkeit muss bei Befristungen exakt festgelegt werden. Die Befristung kann dabei durch ein bestimmtes Datum oder auch eine bestimmte Zeitspanne fixiert werden. Die Regelung ist unproblematisch, wenn bestimmte Bereiche vorübergehend z. B. für Sonderereignisse genutzt werden sollen und anschließend der festgesetzten Nutzung zugeführt werden. Die Folgenutzung sollte zur Vermeidung eines planlosen Zustands festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan (Hauptzeichnung) ist die künftig dauerhaft zulässige Nutzung festzusetzen. In der Nebenzeichnung wird die zeitlich befristet zulässige Nutzung („Zwischennutzung“) festgesetzt. Ergänzend erfolgt durch eine textliche Festsetzung die erforderliche Konkretisierung.

Eine textliche Festsetzung für eine befristete Nutzung kann bspw. lauten:

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist der in der Nebenzeichnung 1 festgesetzte besondere Nutzungszweck „Messehallen“ für 18 Monate ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

„In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist der in der Nebenzeichnung 1 festgesetzte besondere Nutzungszweck „Messehallen“ nur bis zum 31.10.2024 zulässig.“
Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bedingte Festsetzungen kommen unter einer aufschiebenden und einer auflösenden Bedingung in Betracht.

Die textliche Festsetzung für eine aufschiebend bedingte Nutzung kann bspw. lauten:

„Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheids nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) zulässig.“
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die zunächst regelmäßig zulässige Zwischennutzung sollte festgesetzt werden, um einen planlosen Zustand zu vermeiden. Nach Bedingungseintritt gilt die Festsetzung wie eine „normale“ Festsetzung ohne Zeitbegrenzung fort.

Bei Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung ist in der Hauptzeichnung des Bebauungsplans die künftig zulässige Nutzung festzusetzen. Wenn die bislang ausgeübte Nutzung mit den Planfest-

setzungen unvereinbar ist, ist eine zulässige Zwischennutzung bis zum Eintritt der Bedingung in einer Nebenzeichnung (z. B. Kleingartenanlage) festzusetzen. Ergänzend erfolgt die erforderliche Konkretisierung durch eine textliche Festsetzung.

Die textliche Festsetzung für eine auflösend bedingte Nutzung kann bspw. lauten:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist die in der Nebenzeichnung 1 festgesetzte Nutzung als Kleingartenanlage nur bis zum Erwerb der Flächen durch das Land Berlin zulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es besteht auch die Möglichkeit, temporär genutzte Flächen unmittelbar in den Bebauungsplan zu integrieren bzw. zu überlagern und mit einer textlichen Festsetzung klarzustellen, wie und bis wann die Fläche zu nutzen ist. Dann ist keine Nebenzeichnung erforderlich.

Im Bebauungsplan XIV-245ba-1 wurde dies bspw. mit folgender Festsetzung geregelt:

„Auf den mit R, S und T bezeichneten Flächen (planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche der Autobahn) ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung bis zur Aufhebung des planfestgestellten Zwecks unzulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im Land Berlin werden entsprechende Festsetzungen regelmäßig aufgrund des Immissionsschutzes angewendet. Weitere Informationen sind dem Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung zu entnehmen.

03.33.03 Folgenabschätzung und Abwägungsaspekte[182]

Die Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB beschränkt sich auf „besondere Fälle", für die die zeitliche Realisierungsperspektive der Planung aus bestimmten Gründen verbindlich geregelt werden soll.

Sowohl für die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten. Lediglich bei zeitlich kurzen Zwischennutzungen erscheint eine Lockerung möglich, auch wenn die Nutzung nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann. Dies muss jedoch im Einzelfall mit der zuständigen Stelle abgestimmt werden.

Bedingte Festsetzungen kommen unter einer auflösenden und einer aufschiebenden Bedingung in Betracht:

- Bei aufschiebender Bedingung gilt, dass die bedingt zulässige Nutzung erst bei Eintritt der Bedingung genehmigt werden kann.
- Bei auflösender Bedingung erlischt das Baurecht mit Eintritt der Bedingung. Der Bedingungseintritt muss dabei von der Eigentümerin und dem Eigentümer unter Berücksichtigung des Artikel 14 GG zumindest kalkulierbar sein, damit sie und er Planungssicherheit hat.

Die sich aus § 42 BauGB ergebenen Zusammenhänge und die unterschiedliche planungsschadensrechtliche Beurteilung von ausgeübter und nicht ausgeübter Nutzung auf den betroffenen Grundstücken sind zu beachten.

03.33.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 7. März 2017 – 9 C 20/15 - KommJur 2017, 314:

Regelmäßig genügt es, wenn die bedingte Festsetzung durch städtebauliche Gründe ausreichend gerechtfertigt und damit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist.

BVerwG, Beschluss vom 8. Dezember 2010 – 4 BN 24/10 – juris:

§ 9 Abs. 2 BauGB eröffnet keine selbständigen inhaltlichen Festsetzungsmöglichkeiten, sondern modifiziert Festsetzungen nach Abs. 1 dieser Vorschrift, auf den sich § 9 Abs. 2 BauGB als Folgeregelung bezieht und dessen Anwendbarkeit diese Vorschrift voraussetzt.

OVG Lüneburg, Urteil vom 8. Dezember 2009 – 1 KN 355/07 – ZfBR 2010, 474:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB können einander überlagern.

03.34 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)[183]

Über § 9 Abs. 3 BauGB kann die Höhenlage bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. Aufgrund der Bindung an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB ist eine selbstständige Festsetzung der Höhenlage nicht zulässig.

Festgesetzt werden kann eine Höhenlage für die überbaubare Grundstücksfläche oder eine andere nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässige Nutzung (z. B. Verkehrsfläche).

Die Bestimmung der Höhenlage kann auch erforderlich sein, wenn Geh- und Leitungsrechte nicht ebenerdig verlaufen sollen, wie z. B. eine im Bestand vorhandene oberirdische/unterirdische Fernwärmeleitung, die nicht verlegt werden soll oder kann.

Darüber hinaus kommt die Festsetzung der Höhenlage bei der Festsetzung von Brücken und Unterführungen zur Anwendung, um z. B. eine Mindesthöhe planungsrechtlich abzusichern (vgl. ➤ 03.15.02.04).

Gemäß dem Höhenbezugssystem DHHN2016 handelt es sich um **Höhen über Normalhöhennull (NHN)**.

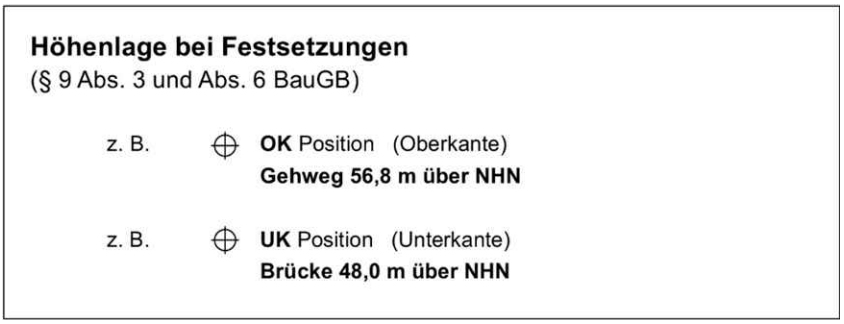


Abbildung 03-121: Planzeichen für die Festsetzung der Höhenlage (Nr. 15.10 der Anlage zur PlanZV)

Neben den zu verwendenden Planzeichen mit ggf. konkretisierenden textlichen Regelungen kommen festsetzungstechnisch aus Gründen der Planklarheit Nebenzeichnungen und insbesondere bei verschiedenen Festsetzungen für zueinander versetzte Ebenen eines Geschosses auch Schnittzeichnungen zur Verdeutlichung des Regelungsinhalts in Betracht.

Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können nach § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB getroffen werden. Zweck dieser Vorschrift ist es, in baulichen Anlagen in verschiedenen Geschossen, unterschiedliche Nutzungen regeln zu können. Eine vertikal differenzierende Planung nach § 9 Abs. 3 BauGB kommt in Betracht, wenn sich z. B. (auch unterirdische) Verkehrsflächen mit Baugebieten oder Grünflächen überlagern oder wenn nur auf einer bestimmten räumlichen Ebene oder in abgegrenzten Teilen baulicher Anlagen spezielle Nutzungsausweisungen (z. B. Flächen für Versorgungsanlagen oder für Gemeinbedarfsanlagen) festgelegt werden sollen.[184] Typisches Beispiel im Land Berlin ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche und eine darüber liegende anderweitige (bauliche) Nutzung, für die die Höhenlage bestimmt wird.

Möglich ist es, wie z. B. beim Bebauungsplan II-201a, die Höhenlage von Tiefgaragen unterhalb eines Kerngebietes festzusetzen, wie in ➤ Abbildung 03-122 vereinfacht aufgezeigt wird:

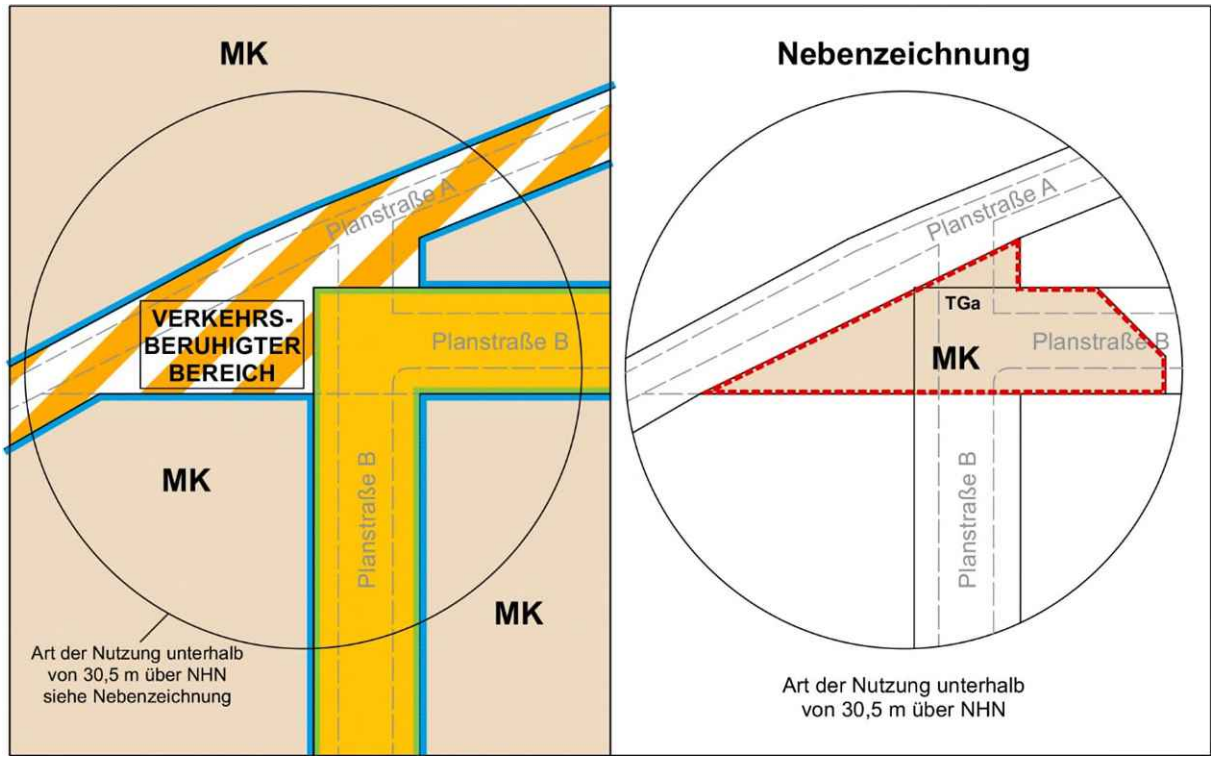


Abbildung 03-122: Beispiel für die Festsetzung der Höhenlage von Tiefgaragen

03.35 Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB)[185]

Mit **§ 9 Abs. 4 BauGB** ist bundesrechtlich normiert, dass auch auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Der dahinterstehende Gedanke ist, aus Gründen des Sachzusammenhangs unterschiedliche Regelungen mit Einfluss auf die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke zusammenführen zu können.

Voraussetzung für Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB ist, dass eine Rechtsvorschrift des Landes die inhaltliche Übernahme ihres materiell-rechtlichen Regelungsgehalts in den Bebauungsplan ausdrücklich vorsieht und die Regelungen auch außerhalb eines Bebauungsplans getroffen werden können. Beispiele sind in § 9 Abs. 2 NatSchG Bln, in § 36a BWG zur Niederschlagswasserbewirtschaftung oder in § 12 AGBauGB zu besonderen Gestaltungsanforderungen zu finden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen werden Festsetzungen des Bebauungsplans, behalten jedoch materiell ihren landesrechtlichen Charakter. Damit wird deutlich, dass es sich nur um Regelungen handeln kann, die auch im Landesrecht normativen Charakter haben, d. h. rechtsverbindlich für alle gelten. Landesrechtliche Empfehlungen oder (Absichts-)Erklärungen (z. B. als Selbstbindung) sind auf diesem Wege nicht zur Norm zu erheben.

03.36 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)[186]

Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist so abzugrenzen, dass das Planerfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB innerhalb des abgegrenzten Bereichs auch sinnvoll ausgefüllt werden kann. Der Begriff „soweit" erhält hier seine „räumliche Dimension". Ist oder sind die Planerfordernisse räumlich sehr umfangreich, kann sich die plangebende Stelle auch auf Teile eines solchen Gebiets beschränken und insofern Prioritäten setzen. Vorschriften über eine „Mindestgröße" von Plangeltungsbereichen bestehen nicht.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereichs erfolgt zeichnerisch, mit durchgängiger dunkelgrauer Linie in einer Stärke von 3,0 mm (im Maßstab 1 : 1.000). In der Planungspraxis des Landes Berlin hat sich zur besseren Lesbarkeit ein mittelgrauer Farbton etabliert. An der für die Grenze maßgeblichen Innenseite ist eine Bestimmungslinie zu führen und ggf. zu bemaßen.

Der Linienzug der Geltungsbereichsgrenze muss nach außen geschlossen sein. Sollen nach innen Teile ausgespart werden, sind diese ebenso eindeutig zu bezeichnen und mit geschlossenem Linienzug auszuschließen.



Abbildung 03-123: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (Nr. 15.13 der Anlage zur PlanZV)

Die Geltungsbereichsgrenze soll in der Straßenmitte verlaufen. Die Maßgabe der Erforderlichkeit („... aufzustellen, sobald und soweit es ... erforderlich ist", § 1 Abs. 3 BauGB) reicht regelmäßig nicht über die Straßenmitte hinaus. Gegen eine Erfassung der vollen Straßenbreite spricht, dass ein späterer Bebauungsplan für den angrenzenden Bereich nicht „qualifiziert" i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB wäre.

Die Abgrenzung muss eindeutig sein: Ungefähre räumliche Lagebezeichnungen sind genauso unzulässig wie Widersprüche zwischen dem zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich und seiner textlichen Bezeichnung im Titel des Bebauungsplans. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs müssen sich nicht mit Grundstücks- oder Flurstücksgrenzen decken. Ein Plangebiet kann auch aus mehreren Geltungsbereichen bestehen, die die genannten Anforderungen erfüllen, wenn die verschiedenen Teilbereiche durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander verbunden sind,[187] wie im nachstehenden Beispiel des Bebauungsplans 4-7 am Stuttgarter Platz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf des Landes Berlin.



Abbildung 03-124: Planzeichnung des Bebauungsplans 4-7 mit 2 Geltungsbereichen (GVBl. 2006, S. 559)

03.37 Die Abgrenzung der Festsetzungen untereinander

Wenn differenzierte Geschosszahlen oder Höhen festgesetzt werden sollen, werden i. d. R. Baugrenzen und Baulinien zur Abgrenzung ausreichend sein. Die höheren Bauteile erhalten dabei die innenliegenden Farbstreifen entlang der Bestimmungslinien.

Ist die Abgrenzung und damit die räumliche Bestimmtheit durch Farbabgrenzung oder Liniensignaturen wie Baugrenze und Baulinie nicht eindeutig, kann die „Knotenlinie“ (Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV) verwendet werden. In der Planungspraxis des Landes Berlin kommt bei Abgrenzungen bzw. Überlagerungen auch häufig das Instrument der Buchstabenkette zum Tragen.

In der Planzeichnung muss immer klar erkennbar sein, für welche Fläche eine Festsetzung gelten soll.

03.37.01 Die Verwendung von Knotenlinien

Die PlanZV stellt mit der sogenannten „Knotenlinie“ oder „Perlenschnur“ ein Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. namentlich von Baugebieten, oder der Abgrenzung verschiedener Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets zur Verfügung (vgl. z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, die in der Anlage zur PlanZV genannt werden). Das Planzeichen ist, wie der Klammerzusatz aus der der Anlage zur PlanZV deutlich macht, hinsichtlich seines Anwendungsgebiets nicht eindeutig festgelegt. Es dient sowohl der **Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art der Nutzung** bei farbgleicher Darstellung (z. B. zwischen WR und WA) als auch zur **Abgrenzung einer differenzierten Festsetzung der Nutzungsart innerhalb einer Fläche oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der gleichen Gebietsart.**

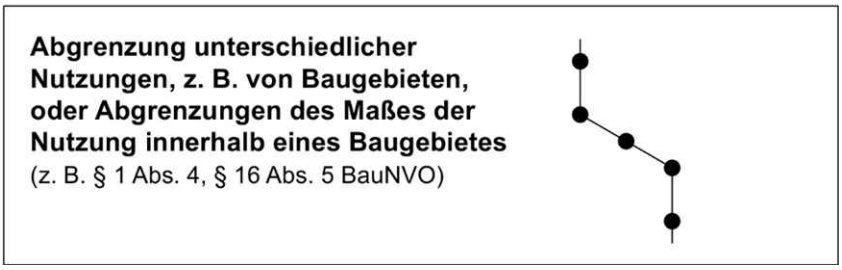


Abbildung 03-125: Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Nr. 15.14 der Anlage zur PlanZV)

Zur Anwendung kommt die Knotenlinie insbesondere:

1. zwischen unterschiedlichen Baugebieten mit gleicher Flächenfarbe,

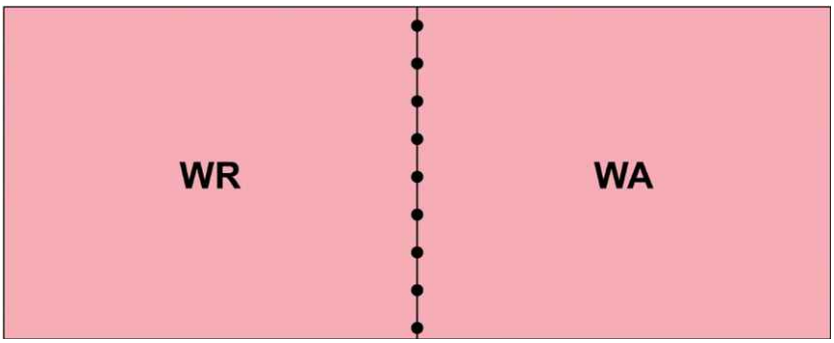


Abbildung 03-126: Abgrenzung von Baugebieten mit gleicher Flächenfarbe

2. bei Gliederung eines Baugebiets hinsichtlich der Nutzungsarten,

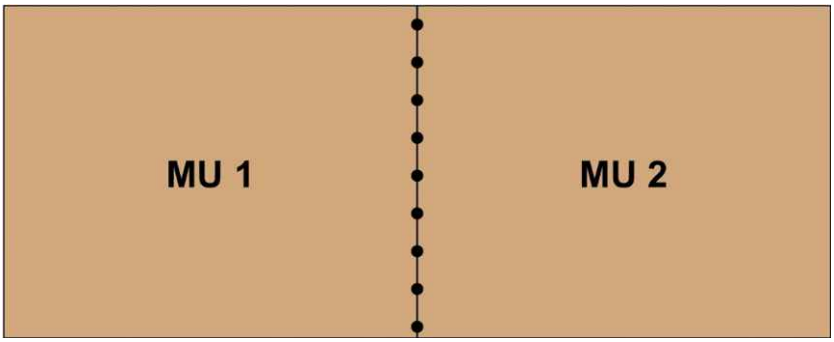


Abbildung 03-127: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung i. V. m. nachstehender textlicher Festsetzung

Bei Gliederung eines Baugebiets nach Nr. 2 ist hinsichtlich der Nutzungsarten eine textliche Festsetzung ergänzend zur Knotenlinie erforderlich, um die Nutzungen für Teilflächen eines Baugebiets zu bestimmen. Als nähere Bezeichnung haben sich wie vorstehend nummerierte (Teil-)Gebiete bewährt.

Die textliche Festsetzung kann z. B. lauten:

„In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig."

Des Weiteren kommt die Knotenlinie vornehmlich zum Einsatz:

3. zwischen unterschiedlichen Maßfestsetzungen im gleichen Baugebiet, insbesondere bei flächenmäßiger Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, z. B. bei Festsetzungen für Vollgeschosse unterschiedlicher Zahl, aber auch zwischen deren Festsetzungen als Höchstgrenze, als Mindest- und Höchstgrenze oder als zwingende Zahl (gilt analog auch für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen),

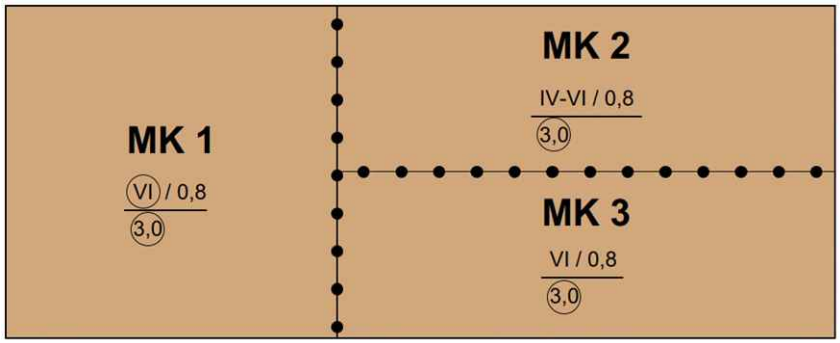


Abbildung 03-128: Abgrenzung unterschiedlicher Maßfestsetzungen im gleichen Baugebiet

4. zwischen Flächen unterschiedlicher Bauweise oder unterschiedlicher Festsetzungen einer Form der offenen Bauweise als Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen bzw. Zusammenstellungen daraus,

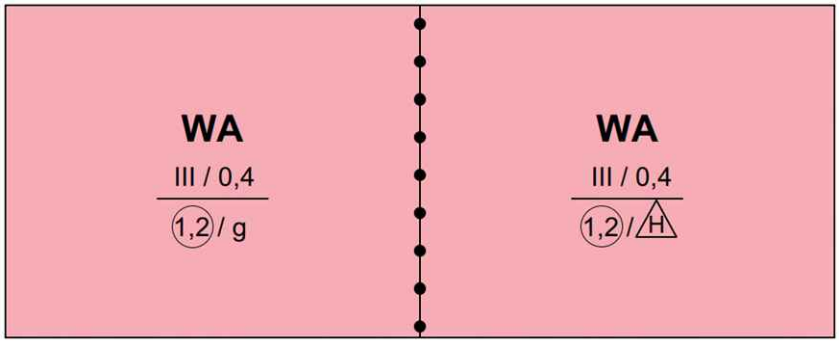


Abbildung 03-129: Abgrenzung von geschlossener Bauweise und Hausgruppen als Hausform der offenen Bauweise

5. zwischen Flächen mit flächenmäßiger Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und solchen mit Baukörperfestsetzung,

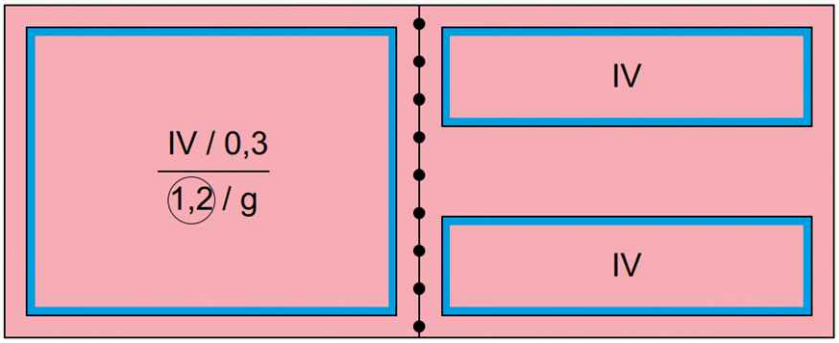


Abbildung 03-130: Abgrenzung zwischen flächenmäßiger Festsetzung und Baukörperfestsetzung

6. zur Binnendifferenzierung auf Flächen gleicher Art der Nutzung, soweit verschiedene Zweckbestimmungen oder Bedarfsträger vorgesehen sind (z. B. innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf oder der Ver- oder Entsorgung),

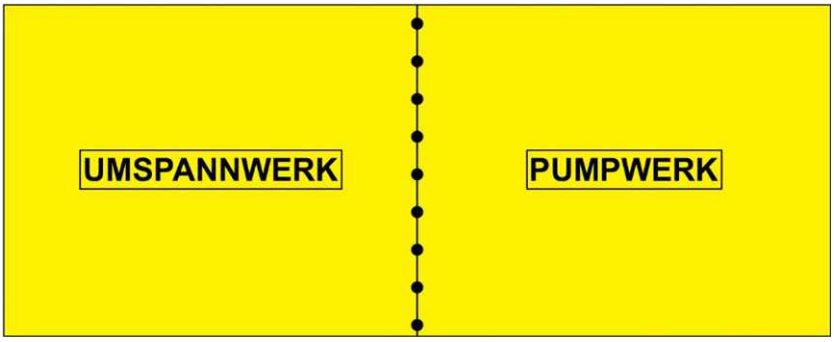


Abbildung 03-131: Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen von Ver- und Entsorgungsanlagen

7. zur Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zur Binnendifferenzierung dieser Flächen bei unterschiedlichen Nutzungszwecken (z. B. private Dauerkleingärten oder öffentliche Parkanlage mit abgegrenztem Standort für einen öffentlichen Spielplatz),

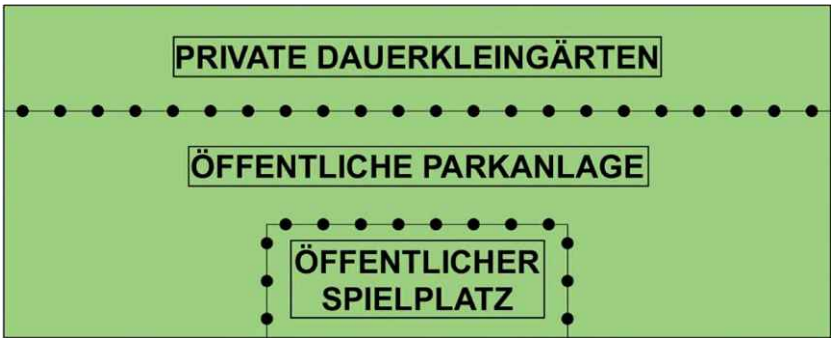


Abbildung 03-132: Abgrenzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

8. zur Binnendifferenzierung von Bauflächen für Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 bis 9 BauGB.

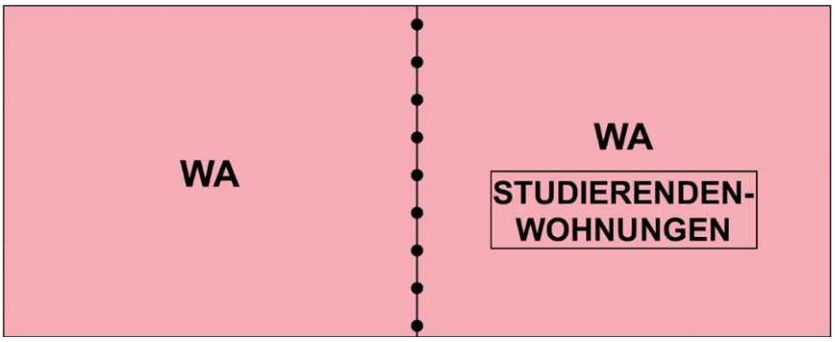


Abbildung 03-133: Beispiel für die Abgrenzung einzelner Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Die Knotenlinie ist nicht geeignet, Baugrenzen oder Baulinien zur Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zu ersetzen, weil sie dazu nicht bestimmt ist.

Die Knotenlinie dient nicht dazu, überbaubare Grundstücksflächen abzugrenzen. Sie kann unterschiedliche Nutzungsmaße abgrenzen. Insbesondere bei Höhenstaffelungen bei Baukörpern ist die Anwendung von Baugrenzen und Knotenlinie möglich. Im Land Berlin wird dies üblicherweise durch Baugrenzen vorgenommen.

Auf eine ergänzende textliche Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die unterschiedlichen Festsetzungen der Planzeichnung selbst eindeutig entnommen werden können, z. B. bei unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

03.37.02 Die Verwendung von Buchstabenketten

Baugebiete sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung zu gliedern, ist in Bebauungsplänen des Landes Berlin üblich. Häufig werden zusätzlich zur Knotenlinie lineare oder flächige Bereiche mittels Buchstabenbezeichnung abgegrenzt, um z. B. den Standort einer Kindertagestätte innerhalb eines WA zu bestimmen oder Festsetzungen zum Lärmschutz auf bestimmte Bereiche zu beschränken.

Die Verwendung der Buchstabenkette ist stets mit einer textlichen Festsetzung zu kombinieren, z. B.:

„Zum Schutz vor Gewerbelärm sind auf den Flächen ABCDEFA und GHIJG Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und vergleichbaren Räumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (z. B. geschlossene Laubengänge). In diesen Wohnungen muss in mindestens 1 Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen müssen in mindestens 2 Aufenthaltsräumen jeweils mindestens 1 Fenster außerhalb der Flächen ABCDEFA und GHIJG angeordnet sein.“

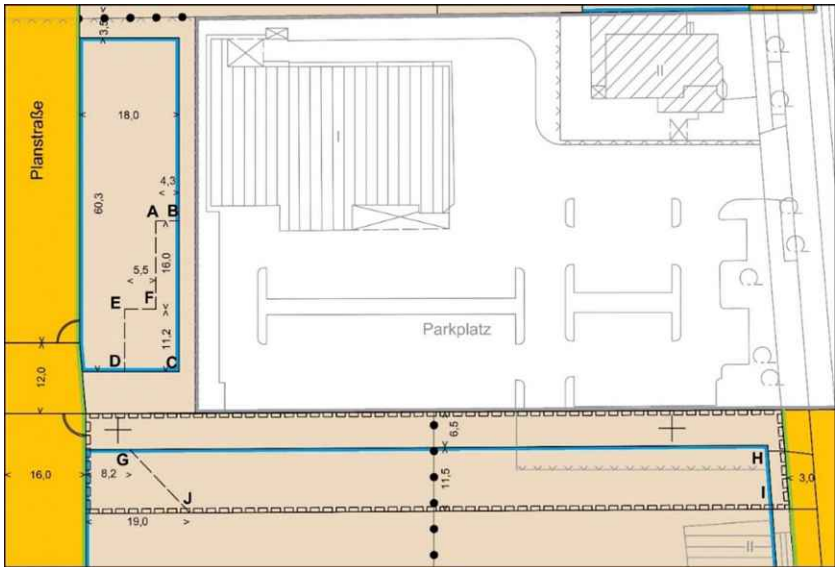


Abbildung 03-134: Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan 9-50a (GVBl. 2021, S. 1109) zu den in der vorstehenden textlichen Festsetzung bezeichneten Flächen

---

[33] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 1-6.
[34] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 37.
[35] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 40, 41.
[36] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 2 BauNVO Rn. 1-5, 19, 20.
[37] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 3 BauNVO Rn. 1-5a, 15-20, 60-68f, 71ff.
[38] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 4 BauNVO Rn. 1-5a, 17-22, 31ff.
[39] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 4a BauNVO Rn. 1-5a, 12-34, 55ff.
[40] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 4a BauNVO Rn. 92.
[41] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 4a BauNVO Rn. 78.
[42] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 4a BauNVO Rn. 79.
[43] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 5 BauNVO Rn. 1-3b, 14-19.
[44] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 6 BauNVO Rn. 1, 2, 9-12a, 22ff.
[45] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 6a BauNVO Rn. 6-22.
[46] Vgl. BR-Drs. 806/16, S. 24.
[47] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 7 BauNVO Rn. 1-2a, 9-14, 19-44, 47-53.
[48] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 8 BauNVO Rn. 1, 7-47.
[49] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 9 BauNVO Rn. 1, 7-13, 19-27.
[50] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 10 BauNVO Rn. 1a-1f, 3-24c.
[51] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 11 BauNVO Rn. 1, 2, 19-39.
[52] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 11 BauNVO Rn. 40ff.
[53] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 8-16.
[54] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 44-54a.
[55] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 55-63.
[56] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 64-77.

[57] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 79-85.
[58] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 87-95.
[59] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 97-97b.
[60] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 98-105.
[61] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 1 BauNVO Rn. 106-116.
[62] Vgl. bereits BT-Drs. 18/10942, S. 32, 58.
[63] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 13 BauNVO Rn. 1-7a, 30-70.
[64] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 13a BauNVO Rn. 1, 21-41.
[65] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 14 BauNVO Rn. 69g.
[66] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, BauNVO § 14 BauNVO Rn. 71.
[67] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 14 BauNVO Rn. 66.
[68] Vgl. Schimpfermann/Stühler, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, Stand 2018, § 14 Rn. 8, 8.1.
[69] Vgl. Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, Stand 2. Aufl. 2018, § 23 Rn. 40.
[70] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 33.
[71] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 16 BauNVO Rn. 25-27.
[72] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 16 BauNVO Rn. 39.
[73] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 16 BauNVO Rn. 33-35.
[74] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 16 BauNVO Rn. 41-45, 47.
[75] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 39; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 22 BauNVO Rn. 1-12.
[76] Vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 22 BauNVO Rn. 23, 32-34.
[77] Vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 22 BauNVO Rn. 25, 26, 35-42.
[78] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 40; Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 23 BauNVO Rn. 1-7.
[79] Vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 23 BauNVO Rn. 25, 26, 30-35.
[80] Vgl. Blechschmidt, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2021, § 23 BauNVO Rn. 27, 28, 47, 48, 51-54.
[81] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 41.
[82] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 42a, 42b.
[83] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 42c-42f.
[84] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 43.
[85] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 46, 47.
[86] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 9 BauGB Rn. 51, 53.
[87] Vgl. auch im Folgenden Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, Stand August 2022, § 12 BauNVO Rn. 2-6, 11, 12.
[88] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2022, § 9 BauGB Rn. 51, 53.
[89] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 56, 58.
[90] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 59-61.
[91] Vgl. Bracher in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Auflage 2022, Rn. 9.54.
[92] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 62-65.
[93] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 56, 57, 66.
[94] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 59-61.
[95] Vgl. BR-Drs. 17/91, S. 38.
[96] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 67.
[97] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 69, 70.
[98] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 70a-73.
[99] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 75.
[100] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 76-78.
[101] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 79.

[102] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 81.
[103] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 82-85.
[104] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 86.
[105] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 88-92.
[106] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 94, 94a, 97.
[107] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 96.
[108] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 97-100.
[109] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 102, 102a, 103.
[110] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 104, 105.
[111] Vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 38 BauGB Rn. 10-20.
[112] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 106, 107.
[113] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 109.
[114] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 110.
[115] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 111, 112.
[116] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 114.
[117] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 114.
[118] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 115.
[119] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 116, 117.
[120]. Vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Stand 15. Auflage 2022, § 9 BauGB Rn. 77.
[121] Vgl. Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, Stand Mai 2022, § 9 BauGB Rn. 54
[122] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand Oktober 2022, § 9 BauGB Rn. 119
[123] Vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Stand 15. Auflage 2022, § 9 BauGB Rn. 79.
[124] Vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Stand 15. Auflage 2022, § 9 BauGB Rn. 79.
[125] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 118, 119.
[126] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 119a, 120, 139d.
[127] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 122-126, 128a-131.
[128] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 127, 128.
[129] Vgl. BR-Drs. 686/20 vom 06.11.2020.
[130] Soweit nicht anders angegeben vgl. Mitschang: Naturerfahrungsräume, Flächen zur Gewährleistung des natürlichen Klimaschutzes sowie zur Regelung des Wasserabflusses in der Bauleitplanung ZfBR 2024, S. 604 (609 ff.)
[131] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 134, 136.
[132] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 137, 138.
[133] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 140.
[134] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 142.
[135] Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 29 BauGB Rn. 60.
[136] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 143-145.
[137] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 146.
[138] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 147.
[139] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 148-149a.
[140] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 150.
[141] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 152.
[142] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 153.
[143] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 155, 156.
[144] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 158.
[145] Soweit nicht anders angegeben, vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 156a, 159-161.
[146] Vgl. Battis u.a.: BauGB Kommentar, 15. Aufl. 2021, § 9 BauGB Rn. 112.
[147] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 163.

[148] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 165, 166.
[149] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 167, 169a.
[150] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 171.
[151] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 173-177.
[152] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 185.
[153] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 187.
[154] Soweit nicht anders angegeben, vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 189, 190.
[155] Schwarz, Tim: Klimaschutzelemente der Bauleitplanung, NUR 2010, S. 153 ff.
[156] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 191ff.
[157] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197a.
[158] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197b.
[159] Soweit nicht anders angegeben, vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197c-e.
[160] Vgl. aus dem Schrifttum z. B. Bracher/Reidt/Schiller 2014: Bauplanungsrecht, 8. Aufl., Rn. 366.
[161] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197h.
[162] Vgl. hierzu z. B. Zemke, Reinhold: Erweiterter Störfallschutz durch Bebauungsplan – eine planungsrechtliche Innovation? RaumPlanung 2/2017, S. 8 ff.
[163] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197i.
[164] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 197i.
[165] Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2018: ARBEITSHILFE Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben, verfügbar: https://www.is-argebau.de/verzeichnis.aspx?id=6414&o=759O5120O6414 (letzter Zugriff: 08.04.2021).
[166] Vgl. hierzu z. B. Hellriegel, Matthias; Farsbotter, Jürgen: Abstand ist nicht alles! Die neuen Vorgaben des BVerwG zum Umgang mit Nutzungskonflikten zwischen Industriebetrieben und heranrückender (Wohn)Bebauung, NVwZ 2013, S. 1117-1128.; Uechtritz, Michael; Farsbotter, Jürgen: Städtebauliche Entwicklung im Umfeld von Störfallbetrieben. Teil 1: Rechtliche und fachtechnische Überlegungen zum Umgang mit dem „Abstandsgebot“ des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie, BauR 2015, S. 1919-1934.
[167] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 198, 200-201.
[168] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 202-208.
[169] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 209-212.
[170] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 216-218.
[171] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 219-222.
[172] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 223-226.
[173] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 228.
[174] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 229b.
[175] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 230.
[176] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 232-236.
[177] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 237, 238.
[178] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 239.
[179] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 240-240 f.
[180] Vgl. Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass), Stand 12.07.2004, S. 60 f., verfügbar: https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id= 993&o=993 (letzter Zugriff: 14.11.2020).
[181] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 241p.
[182] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 241o, 241p, 241q.
[183] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 245 f., 249.
[184] Vgl. hierzu auch Bischopink/Külpmann/Wahlhäuser 2021: Der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 743.

[185] Vgl. Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2023, § 9 BauGB Rn. 1588 ff.
[186] Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 283a.
[187] Vgl. Gierke, in: Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2023, § 9 BauGB Rn. 142 f.

04 Muster-Festsetzungen

04.01 Art der baulichen Nutzung

Inhalt

04.01.01 Horizontale Gliederung nach der Art der bauliche Nutzung (planintern)

04.01.02 Horizontale Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung (planextern)

04.01.03 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (planintern). Horizontale Gliederung durch Geräuschkontingentierung

04.01.04 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (planextern). Horizontale Gliederung durch Geräuschkontingentierung

04.01.05 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

04.01.06 Umwandlung einer allgemein zulässigen Nutzung in eine Ausnahme

04.01.07 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach ihrem Störgrad

04.01.08 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

04.01.09 Umwandlung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit

04.01.10 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Beschränkung auf einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen

04.01.11 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für den Ausschluss einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen

04.01.12 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Umwandlung einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen in eine Ausnahme

04.01.13 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für den Ausschluss aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

04.01.14 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Umwandlung aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit

04.01.15 Feinsteuerung von Unterarten allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

04.01.16 Beschränkung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (MK)

04.01.17 Feinsteuerung von Ferienwohnungen

04.01.18 Fremdkörperfestsetzung / erweiterter Bestandsschutz mit der allgemeinen Zulässigkeit von Änderungen, Erneuerungen und der baulichen Erweiterung eines bestehenden Betriebs

04.01.20 Fremdkörperfestsetzung / erweiterter Bestandsschutz mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Änderungen und Erneuerungen eines bestehenden Betriebs sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit der baulichen Erweiterung nach näheren Bestimmungen

04.01.21 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

04.01.22 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse im besonderen Wohngebiet (WB)

04.01.23 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen im besonderen Wohngebiet (WB)

04.01.24 Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straßenseite im urbanen Gebiet (MU)

04.01.25 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse im urbanen Gebiet (MU)

04.01.26 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen im urbanen Gebiet (MU)

04.01.27 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen im urbanen Gebiet (MU)

04.01.28 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Kerngebiet (MK) nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

04.01.29 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse in Teilen eines Kerngebiets (MK)

04.01.30 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen in Teilen eines Kerngebiets (MK)

04.01.31 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Erholung

04.01.32 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

04.01.33 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule

04.01.34 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik

04.01.35 Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen in einem Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche

04.01.36 Feinsteuerung von Vergnügungsstätten in einem Bebauungsplan zum Schutz von Wohnnutzungen

04.01.37 Feinsteuerung von baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen

04.01.01 Horizontale Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung (planintern)

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der horizontalen Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, die sich aus Abs. 2 des betroffenen Baugebiets ergeben.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

Muster	**In dem mit** (Bezeichnung einfügen) **bezeichneten Teil des** (Baugebiet einfügen) **sind von den in §** (Paragraph des Baugebiets einfügen) **Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur** (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **zulässig.**
Beispiel 1	**In dem mit MU 2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind von den in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur Wohngebäude zulässig.**

Hinweise:

- Nach § 1 Abs. 4 BauNVO darf das Baugebiet nur intern gegliedert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets insgesamt muss gewahrt bleiben.
- Bei Industrie- und Gewerbegebieten kann davon abweichend auch eine planexterne Gliederung im Verhältnis zu anderen Baugebieten gleicher Nutzungsart erfolgen.
- Eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO stellt nur eine Verteilung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets dar. Sollen allgemein zulässige Nutzungen für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen werden, ist hierfür § 1 Abs. 5 BauNVO maßgeblich.
- Für den vollständigen Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach ihrem Störgrad ist ebenfalls § 1 Abs. 5 BauNVO maßgeblich. Entgegen der aufgeführten Rechtsgrundlage früherer Musterfestsetzungen ist eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO dabei nicht zwingend erforderlich.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.04.02.

04.01.02 Horizontale Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung (planextern)

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der bebauungsplanübergreifenden Gliederung mehrerer Gewerbe- oder Industriegebiete.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauNVO

Muster	**Im** (Gewerbe- oder Industriegebiet einfügen) **sind von den in §** (Paragraph des Baugebiets einfügen) **Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur** (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **zulässig.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur öffentliche Betriebe zulässig.**

Hinweise:

- Eine planexterne Gliederung ist nach § 1 Abs. 4 Satz 2 nur für Gewerbe- und Industriegebiete im Verhältnis mehrerer Gebiete der gleichen Nutzungsart zulässig.
- In der Begründung ist darzulegen, wo in der Umgebung die gebietstypischen Nutzungen insgesamt zulässig sind, um die Zweckbestimmung zu wahren (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017 – 4 CN 7/16).
- Eine Gliederung mehrerer Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Verhältnis zueinander setzt einen darauf gerichteten Planungswillen der Gemeinde voraus. Ein bloßer Verweis in der Begründung, dass die von der Gliederung erfassten Nutzungsarten irgendwo in einem anderen Baugebiet zulässig sind, ist nicht ausreichend. In Berlin kommt deshalb bei Bebauungsplanverfahren der Bezirke in der Regel nur eine Gliederung innerhalb eines Bezirks in Betracht.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.02

04.01.03 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (planintern). Horizontale Gliederung durch Geräuschkontingentierung

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der horizontalen Gliederung des jeweils festgesetzten Baugebiets bezüglich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Dazu gehört auch das Emissionsverhalten. Da in Berlin der Hauptanwendungsfall zur Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften die Geräuschkontingentierung ist, bezieht sich dieses Muster nur auf diesen Fall.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Muster

In dem mit (Bezeichnung einfügen) **bezeichneten Teil des** (Baugebiet einfügen) **sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:**

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Teilflächen	**L_{EK}, Tag**	**L_{EK}, Nacht**
(Teilfläche einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)
(Teilfläche einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis (weitere Richtungssektoren ergänzen) **erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:**

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33 (Rechtswert; Hochwert)				
Richtungssektor	von	bis	LEK, Tag, zus	LEK, Nacht, zus
A	(Gradmaß einfügen)	(Gradmaß einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)
B	(Gradmaß einfügen)	(Gradmaß einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Beispiel 1 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Teil des Gewerbegebiets	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht
GE 1	65	55
GE 2	60	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33 (Rechtswert; Hochwert)				
Richtungssektor	von	bis	LEK, Tag, zus	LEK, Nacht, zus
A	15°	150°	5	1
B	150°	260°	2	0
C	260°	15°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Hinweise:

- Es wird empfohlen, die besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zur gewählten Gliederung in der Begründung näher zu erläutern.
- Zu weiteren Ausführungen zur Geräuschkontingentierung vgl. Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Kapitel V.3.2.2.

04.01.04 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (planextern). Horizontale Gliederung durch Geräuschkontingentierung

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der bebauungsplanübergreifenden Gliederung mehrerer Gewerbe- oder Industriegebiete im Verhältnis zueinander bezüglich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Dazu gehört auch das Emissionsverhalten. Da in Berlin der Hauptanwendungsfall zur Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften die Geräuschkontingentierung ist, bezieht sich dieses Muster nur auf diesen Fall.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO

Muster

Im (Gewerbe- oder Industriegebiet einfügen) **sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:**

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Fläche	**L_{EK}, Tag**	**L_{EK}, Nacht**
(GE oder GI einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis (weitere Richtungssektoren ergänzen) **erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:**

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33 (Rechtswert; Hochwert)				
Richtungssektor	von	bis	LEK, Tag, zus	LEK, Nacht, zus
A	(Gradmaß einfügen)	(Gradmaß einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)
B	(Gradmaß einfügen)	(Gradmaß einfügen)	(dB einfügen)	(dB einfügen)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Beispiel 1 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente L_{EK} in dB		
Fläche	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht
GE	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht:

Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB Bezugspunkt im System ETRS 89/UTM 33 (Rechtswert; Hochwert)				
Richtungs-sektor	von	bis	LEK, Tag, zus	LEK, Nacht, zus
A	15°	150°	5	1
B	150°	260°	2	0
C	260°	15°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.

Hinweise:

- Es wird empfohlen, die besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften zur gewählten Gliederung in der Begründung näher zu erläutern.
- In der Begründung ist darzulegen, wo in der Umgebung die gebietstypischen Nutzungen insgesamt zulässig sind, um die Zweckbestimmung zu wahren (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 7. Dezember 2017 - 4 CN 7/16).
- Eine Gliederung mehrerer Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Verhältnis zueinander setzt einen darauf gerichteten Planungswillen der Gemeinde voraus. Ein bloßer Verweis in der Begründung, dass die von der Gliederung erfassten Betriebe und Anlagen irgendwo in einem anderen Baugebiet zulässig sind, ist nicht ausreichend. In Berlin kommt deshalb bei

Bebauungsplanverfahren der Bezirke in der Regel nur eine Gliederung innerhalb eines Bezirks in Betracht.

- Zu weiteren Ausführungen zur Geräuschkontingentierung vgl. Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Kapitel V.3.2.2.

04.01.05 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dem Ausschluss bestimmter allgemein zulässiger Nutzungsarten des jeweils festgesetzten Baugebiets.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Beispiele 1 bis 3)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO (Beispiel 4)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.**
Beispiel 2	**Im Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen nicht zulässig.**
Beispiel 3	**Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt.** **In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.**

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Bei einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in einem Kerngebiet ist die allgemeine Zweckbestimmung nicht mehr gewahrt (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 24. September 1998 – 1 K 15/96).
- In der Begründung sollte dargelegt werden, wo die ausgeschlossenen Nutzungen (z. B. Tankstellen) in der Umgebung planungsrechtlich zulässig sind bzw. dass die allgemeine Bedarfsdeckung gewährleistet ist.

- Ein etwaiger Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sollte nicht für betriebseigene Einrichtungen gelten, was den Zusatz erfordert, „Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt" (Beispiel 3).
- Insbesondere unter Berücksichtigung des StEP Wirtschaft, als eines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, kann es im Ergebnis der Abwägung geboten sein, dass in Gewerbegebieten solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die den Zielen des StEP Wirtschaft entgegenstehen (Beispiele 2 und 3).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.03

04.01.06 Umwandlung einer allgemein zulässigen Nutzung in eine Ausnahme

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in Ausnahmen im jeweils festgesetzten Baugebiet.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können** (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets insgesamt muss gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.03

04.01.07 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach ihrem Störgrad

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung regelt, dass nur solche allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind, die einen bestimmten Störgrad nicht überschreiten. Folglich werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die diesen Störgrad überschreiten. Hauptanwendungsfall ist die Planung eines sogenannten eingeschränkten Gewerbegebiets.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind nur solche Arten der Nutzung zulässig, die** (Störgrad einfügen) **und hinsichtlich ihres Störgrads auch in einem** (Baugebiet einfügen) **zulässig wären.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet sind nur solche Arten der Nutzung zulässig, die nicht wesentlich stören und hinsichtlich ihres Störgrads auch in einem Mischgebiet zulässig wären.**
Beispiel 2	**In dem mit GE 3 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur solche Arten der Nutzung zulässig, die nicht wesentlich stören und hinsichtlich ihres Störgrads auch in einem Mischgebiet zulässig wären.**

Hinweise:

- In der BauNVO wird bezüglich gewerblicher Anlagen nach „nicht störende“ (§ 4, WA), „nicht wesentlich störende“ (§§ 5-7, MD, MI, MU, MK) und „nicht erheblich belästigende“ (§ 8, GE) Gewerbebetriebe unterschieden. Maßstab für die definierten Störgrade ist jeweils die empfindlichste der in einem Baugebietstyp allgemein zulässige Nutzungsart. Diese finden sich immer im Abs. 2 der Gebietsart der Baugebiete der BauNVO. Beim Gewerbegebiet sind das z. B. die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, beim Kerngebiet ebenfalls diese Verwaltungsnutzungen und dazu die betriebsgebundenen Wohnungen, unabhängig davon, ob konkret in dem jeweiligen Bebauungsplan diese Arten der Nutzung zulässig geregelt werden. Im Mischgebiet hat das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe besondere Bedeutung. Die Bewohnenden müssen ein höheres Maß an Störungen hinnehmen als in einem allgemeinen Wohngebiet, gewerbliche Betriebe dürfen daher mehr Störungen verursachen als in einem allgemeinen Wohngebiet, nicht jedoch mit einem Störgrad wie in einem Gewerbegebiet.

- Entgegen der aufgeführten Rechtsgrundlage früherer Musterfestsetzungen ist eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO dabei nicht zwingend erforderlich.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- In Gewerbegebieten ist die allgemeine Zweckbestimmung noch gewahrt, wenn nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. u. a. BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987 – 4 B 71.87, BVerwG, Beschluss vom 24. August 2023 - 4 BN 13.23).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.03 und ➤03.01.02.10

04.01.08 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dem Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im jeweils festgesetzten Baugebiet.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (konkrete Nutzungen nach Abs. 3 des Baugebiets einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind Tankstellen nicht zulässig.**

Hinweise:

- Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Baugebiets kann selbst bei einem Ausschluss von allen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gefährdet werden.
- Beim Ausschluss von Infrastruktureinrichtungen im Gewerbegebiet und Industriegebiet (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sollten die betriebseigenen Einrichtungen durch den Zusatz „Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt" weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.04

04.01.09 Umwandlung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Umwandlung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemein zulässige Nutzungen im jeweils festgesetzten Baugebiet.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (konkrete Nutzungen nach Abs. 3 des Baugebiets einfügen) **allgemein zulässig.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit GE 3 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.**

Hinweise:

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Festsetzungen, wonach Wohnungen im gesamten Kerngebiet für allgemein zulässig erklärt werden, sind unzulässig (vgl. VG Münster, Urteil vom 19. Februar 2001 - 10a D 65/98.NE).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.04

04.01.10 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Beschränkung auf einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Beschränkung des Nutzungskatalogs auf einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Hinweise:

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (nähere Bezeichnung eines Geschosses, einer Ebene oder eines sonstigen Teils der baulichen Anlage einfügen) **von den in §** (Paragraph des Baugebiets einfügen) **Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur** (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **zulässig.**
Beispiel 1	**Im Mischgebiet sind oberhalb des 3. Vollgeschosses von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur Wohnnutzungen zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind im 1. Vollgeschoss von den in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen nur Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.**

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.05

04.01.11 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für den Ausschluss einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dem Ausschluss einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 1 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 1 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (nähere Bezeichnung eines Geschosses, einer Ebene oder eines sonstigen Teils der baulichen Anlage einfügen) (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet sind im Erdgeschoss Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets sind oberhalb einer Höhe von 20,0 m über NHN Geschäfts- und Büronutzungen nicht zulässig.**

Hinweise:

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Aus dem Umstand, dass § 1 Abs. 7 Satz 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.04.05

04.01.12 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Umwandlung einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen in eine Ausnahme

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Umwandlung einzelner oder mehrerer allgemein zulässiger Nutzungen in eine Ausnahme in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 2 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 2 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können** (nähere Bezeichnung eines Geschosses, einer Ebene oder eines sonstigen Teils der baulichen Anlage einfügen) (konkrete Nutzungen nach Abs. 2 des Baugebiets einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im Kerngebiet können im 1. bis 3. Vollgeschoss Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit MI 4 bezeichneten Teil des Mischgebiets können im Erdgeschoss Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Aus dem Umstand, dass § 1 Abs. 7 Satz 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.04.05

04.01.13 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für den Ausschluss aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dem Ausschluss aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in bestimmten Geschosse, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 Alt. 1 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 Alt. 1 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (nähere Bezeichnung eines Vollgeschosses, einer Ebene oder eines sonstigen Teils der baulichen Anlage einfügen) (konkrete Nutzungen nach Abs. 3 des Baugebiets einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet sind im Erdgeschoss Vergnügungsstätten nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 4 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind oberhalb des 3. Vollgeschosses Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.**

Hinweise:

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Aus dem Umstand, dass § 1 Abs. 7 Satz 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.04.05

04.01.14 Vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit für die Umwandlung aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Umwandlung aller oder einzelner ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit in bestimmten Geschosse, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 Alt. 2 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 3 Alt. 2 und Abs. 8 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (nähere Bezeichnung eines Vollgeschosses, einer Ebene oder eines sonstigen Teils der baulichen Anlage einfügen) (konkrete Nutzungen nach Abs. 3 des Baugebiets einfügen) **allgemein zulässig.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet sind im Erdgeschoss Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind im 1. Vollgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.**

Hinweise:

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Aus dem Umstand, dass § 1 Abs. 7 Satz 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.05

04.01.15 Feinsteuerung von Unterarten allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung ermöglicht neben den in der BauNVO ausdrücklich genannten Kategorien von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Feinsteuerung bestimmter **Unterarten/Gattungen/Typen** dieser Nutzungen.

Nachfolgend werden nur einige der gängigen Musterfälle aufgeführt. Die Feindifferenzierung von Unterarten kann auch bspw. für die Umwandlung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen in allgemeine Zulässigkeit oder umgekehrt erfolgen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 Alt. 1, Abs. 8 und 9 BauNVO (Beispiel 2)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (Beispiel 3)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO (Beispiel 4)

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO (Beispiel 5)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO (Beispiel 6)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (konkrete Unterarten der Nutzungen nach Abs. 2 oder 3 des Baugebiets einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im Kerngebiet sind Spielhallen sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des 1. Vollgeschosses großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.**
Beispiel 3	**Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandel, der einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern.**
Beispiel 4	**Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe des verarbeitenden Gewerbes (gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes WZ 2008, Abschnitt C) allgemein zulässig.**
Beispiel 5	**Im urbanen Gebiet sind Spielhallen und Wettbüros nicht zulässig.**
Beispiel 6	**Im Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr. 3 / 17. Januar 2020) zulässig:** - **Kraftwagen,** - **Kraftwagenteile und Zubehör,** - **Krafträder, Kraftradteile und -zubehör,** - **Fahrzeugkraftstoffe, Schmierstoffe und Kühlmittel** - **Wohnmöbel,** - **Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,** - **elektrotechnische Erzeugnisse,** - **Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,** - **Anstrichmittel,** - **Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,** - **Tapeten und Bodenbeläge,** - **Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),** - **Sport- und Freizeitboote und Zubehör,** - **sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.**

Allgemeine Hinweise:

- Die Feinsteuerung von Unterarten erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Die Feinsteuerungsmöglichkeit von Unterarten verlangt eine Differenzierung, die sich auf einen Anlagentyp bzw. auf eine Unterart/Gattung bezieht, der in der Realität vorkommt. Der planenden Gemeinde steht insofern kein Anlagenerfindungsrecht zu. Sie muss sich an tatsächlich in der Realität vorkommenden Anlagentypen orientieren (z. B. Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten oder Betriebe des verarbeitenden Gewerbes als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art).
- Erforderlich ist, dass sich die Unterarten nach städtebaulich beachtlichen Merkmalen bestimmen lassen. Unzulässig ist hingegen das Betreiben einer Branchenpolitik im Deckmantel des Städtebaurechts.
- Die Feinsteuerung von Unterarten muss tatsächlich auch städtebaulich motiviert sein und darf nicht auf anderen Erwägungen basieren. So kann z. B. der Ausschluss von Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten nicht mit Suchtprävention begründet werden. Ebenso wenig darf der Ausschluss von Einzelhandelbetrieben aus Gründen des Konkurrenzschutzes erfolgen.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.04.07

Hinweise zu Beispiel 3:

- Anwendungsbereich: Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet („Annex-Handel“) auf die mit eigenen Produkten.
- Gewerbegebiete sind „Orte der Arbeit“ und nicht des Handels. Insofern kann es geboten sein, zum einen Gewerbegebiete vor Umwandlung aber auch zentrale Versorgungsbereiche zu schützen.
- Das Tatbestandsmerkmal „deutlich untergeordnet“ ist auslegungsbedürftig und daher in der Begründung zu erläutern.
- Die sogenannten „Tankstellenshops“, deren Verkaufssortiment über den einfachen Verkauf von Tankstellen-Zubehör und von Süßwaren, Getränken, Rauchwaren sowie Kleinproviant hinausgeht, sind planungsrechtlich auch Einzelhandelsbetriebe. Sollte darüber hinaus auch der Verkauf von Tankstellen-Zubehör und Reisebedarf aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt sein, müssen auch Tankstellen planungsrechtlich diesbezüglich eingeschränkt werden.
- Zur Bestimmung der Begriffe „funktional-zugeordnet“ und in „Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ soll die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen werden, die im Verhältnis für den Verkauf genutzt werden soll, bzw. die Baumasse.

- Die Begrenzung der Größe einer Verkaufsfläche trägt nicht schon allein deshalb die Umschreibung eines Typs von baulicher Art gleichsam in sich. Auf die bundesweit in der Praxis häufig verwendete Ergänzung der Einzelhandelsnutzung als „Annex-Handel“ mit einer Begrenzung der maximalen Größe der Verkaufsfläche oder mit einem bestimmten Prozentsatz sollte verzichtet werden. Das BverwG hat in seiner Rechtsprechung diesen damit definierten Betriebstyp noch nicht anerkannt.
- Insbesondere unter Berücksichtigung des StEP Wirtschaft, als eines von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, kann es im Ergebnis der Abwägung geboten sein, dass in Gewerbegebieten solche Unterarten von Nutzungen (z. B. Einzelhandelbetriebe) ausgeschlossen werden, die den Zielen des StEP Wirtschaft entgegenstehen.

Hinweise zu Beispiel 4:

- Das Beispiel weicht in seinem Wortlaut dahingehend vom Muster ab, dass in umgekehrter Systematik ausdrücklich nur bestimmte Unterarten von Gewerbebetrieben für zulässig erklärt werden. Im Umkehrschluss sind alle anderen in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.
- Die Festsetzung kann der Umsetzung der Ziele des StEP-Wirtschaft dienen.

Hinweise zu Beispiel 6:

- Es ist grundsätzlich möglich, eine Sortimentsbeschränkung auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO vorzunehmen, wenn an Hand dieser nach städtebaulichen Kriterien bestimmte Unterarten von Einzelhandelsbetrieben gebildet werden können.
- Bei der Bestimmung/Benennung der zulässigen Sortimente ist auf die Sortimente der AV Zentren und Einzelhandel zurückzugreifen.
- Die Begriffe „zentrenrelevant“ oder „nicht-zentrenrelevant“ können nur dann als hinreichend bestimmt angesehen werden, wenn sie über konkrete Sortimentslisten definiert sind. Das ist in Berlin grundsätzlich durch die AV Zentren und Einzelhandel der Fall. Dennoch wird im Sinne der Rechtssicherheit und der Anwenderfreundlichkeit empfohlen, die einzelnen Sortimente in der textlichen Festsetzung aufzuführen.
- Die Liste in der AV-Zentren und Einzelhandel der nicht-zentrenrelevanten Sortimente enthält unter 50.50 das Sortiment Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge). In der Systematik der BauNVO stellen Tankstellen aber eine eigene Nutzungsart dar. Ein Ausschluss ist dementsprechend gesondert zu regeln und zu begründen.

04.01.16 Beschränkung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet (MK)

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Feinsteuerung bzw. Einschränkung von Vergnügungsstätten und deren Unterarten, wenn im Kerngebiet ein Verdrängungseffekt und damit einhergehend eine Verschlechterung der städtebaulichen Struktur zu befürchten ist.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 7 und 9 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Kerngebiet oder Teil des Kerngebiets einfügen) **sind** (Unterarten von Vergnügungsstätten) **nicht zulässig. Im Übrigen können im** (Kerngebiet oder Teil des Kerngebiets einfügen) **sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Spielhallen sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig. Im Übrigen können in diesem Teil des Kerngebiets sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**Im Kerngebiet sind Spielhallen sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig. Im Übrigen können im Kerngebiet im 1. und 2. Vollgeschoss sonstige Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Bestimmungen zu Unterarten (§ 1 Abs. 9 BauNVO) sowie die vertikale Feinsteuerung (§ 1 Abs. 7 BauNVO) erfordern besondere städtebauliche Gründe.
- Für den befürchteten Verdrängungseffekt der Vergnügungsstätten müssen in der Begründung tatsächliche Anhaltspunkte genannt werden, wie z. B. das Verhältnis von Bedarf und zur Verfügung stehender Geschäftsfläche, die Steigerung der Mieten auf eine Höhe, die der Fachhandel an dieser Stelle nicht mehr tragen kann, massive Verdrängungsversuche und anderes. Eine oder zwei solcher Einrichtungen sind nicht ohne weiteres städtebaulich unverträglich. Die Schlussfolgerung, dass Vergnügungsstätten zum Imageverlust führen, sowie die Bezugnahme auf Erfahrungen in anderen Gebieten reicht allein nicht aus.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets muss gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.07

04.01.17 Feinsteuerung von Ferienwohnungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Steuerung (Begrenzung) der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Baugebieten, in denen sie als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6, 7, 8 und 9 BauNVO (Beispiel 2)

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Muster 2	**In dem** (Teil des Baugebiets einfügen) **sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung oberhalb des** (maßgebendes Geschoss einfügen) **Geschosses nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung oberhalb des 2. Vollgeschosses nicht zulässig.**

Hinweise:

- § 13a BauNVO definiert den Begriff Ferienwohnung und stellt klar, in welchen Baugebieten Ferienwohnungen allgemein und ausnahmsweise zulässig sind.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.08

04.01.18 Fremdkörperfestsetzung / erweiterter Bestandsschutz mit der allgemeinen Zulässigkeit von Änderungen, Erneuerungen und der baulichen Erweiterung eines bestehenden Betriebs

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage, die bei Festsetzung des neu geplanten Baugebiets unzulässig wäre.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

Muster	**In dem mit** (Bezeichnung einfügen) **bezeichneten Teil des** (Baugebiet einfügen) **ist eine** (z. B. bauliche Änderung, Erneuerung, Erweiterung, Nutzungsänderung einfügen, ggf. konkrete Maßnahme entsprechend der städtebaulichen Begründung wählen) **der/des vorhandenen** (Betrieb, Anlage einfügen) **allgemein zulässig.** Ggf. ergänzen: **(...), wenn** (nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit einfügen). (vgl. Beispiel 2)
Beispiel 1	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Baumarkts allgemein zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen großflächigen Baumarkts allgemein zulässig.** **Bauliche Erweiterungen sind allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche 1.250 m² nicht überschreitet.**

Hinweise:

- Eine textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kommt in Betracht, wenn die Art der Nutzung eines bestehenden Betriebs mit dem eigentlichen Planungsziel nicht vereinbar ist, dieser Betrieb aber nicht auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden soll.
- Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

- Mit der Festsetzung wird nicht etwa abstrakt die Art der Nutzung für allgemein zulässig erklärt, sondern sie ist konkret auf bestehende Nutzungen bezogen.
- Die von der Festsetzung erfasste Nutzung darf ihrerseits nicht ein solches Gewicht einnehmen, dass sie insgesamt in der Lage wäre, die Gebietsprägung zu beherrschen.
- Das von der Festsetzung erfasste Vorhaben darf im Verhältnis zur Größe des Baugebiets nur einen vergleichsweise geringen Flächenumfang aufweisen bzw. ein kleineres Einsprengsel darstellen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 28. Juni 2007 - 7 D 59/06).
- Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück mit der betreffenden Anlage die gleiche Gebietsart wie in der Umgebung des Grundstücks fest.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.08

04.01.20 Fremdkörperfestsetzung / erweiterter Bestandsschutz mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Änderungen und Erneuerungen eines bestehenden Betriebs sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit der baulichen Erweiterung nach näheren Bestimmungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlage, die bei Festsetzung des neu geplanten Baugebiets unzulässig wäre.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO

Muster	**In dem mit** (Bezeichnung einfügen) **bezeichneten Teil des** (Baugebiet einfügen) **können** (z. B. bauliche Änderung, Erneuerung oder Erweiterung, Nutzungsänderung einfügen, ggf. konkrete Maßnahme entsprechend der städtebaulichen Begründung wählen) **der/des vorhandenen** (Betrieb, Anlage einfügen) **ausnahmsweise zugelassen werden, wenn** (konkrete Beschreibung, was der abgesicherten Anlage an künftiger Entwicklung zugestanden werden kann und soll).
Beispiel 1	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets können bauliche Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Musikclubs ausnahmsweise zugelassen werden, wenn von ihm keine Emissionen ausgehen, die das Wohnen wesentlich stören.**

Hinweise:

- Eine textliche Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO kommt in Betracht, wenn die Art der Nutzung eines bestehenden Betriebs mit dem eigentlichen Planungsziel nicht vereinbar ist, dieser Betrieb aber nicht auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden soll.
- Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.
- Mit der Festsetzung wird nicht etwa abstrakt die Art der Nutzung für allgemein zulässig erklärt, sondern sie ist konkret auf bestehende Nutzungen bezogen.
- Die von der Festsetzung erfasste Nutzung darf ihrerseits nicht ein solches Gewicht einnehmen, dass sie insgesamt in der Lage wäre, die Gebietsprägung zu beherrschen.
- Das von der Festsetzung erfasste Vorhaben darf im Verhältnis zur Größe des Baugebiets nur einen vergleichsweise geringen Flächenumfang aufweisen bzw. ein kleineres Einsprengsel darstellen (vgl. OVG Münster, Urteil vom 28. Juni 2007 - 7 D 59/06).
- Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück mit der betreffenden Anlage die gleiche Gebietsart wie in der Umgebung des Grundstücks fest.
- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss insgesamt gewahrt bleiben.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.04.08

04.01.21 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind in den Wohngebäuden je angefangene** (Zahl einfügen) **m² Geschossfläche höchstens eine Wohnung zulässig.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind in den Wohngebäuden je angefangene 70 m² Geschossfläche höchstens eine Wohnung zulässig.**
Muster 2	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind je Wohngebäude höchstens** (Zahl einfügen) **Wohnungen zulässig.**
Beispiel 2	**Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.**

Hinweise:

- In bestimmten städtebaulichen Situationen kann es geboten sein, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen, z. B. zur Erhaltung und Entwicklung einer bestimmten Eigenart eines Wohngebiets.
- Bei Muster 1 sollte das Verhältnis zwischen Geschossfläche und Wohnungszahl so gewählt werden, dass verschiedene Wohnungsgrößen möglich sind.
- Für eine eher kleinteilige Bebauung empfiehlt sich Muster 2. Mit der Angabe einer absoluten Zahl lässt sich vor allem das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser) erreichen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.10

04.01.22 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse im besonderen Wohngebiet (WB)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens im besonderen Wohngebiet in der Weise, dass in sämtlichen Gebäuden oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Sonstige Nutzungen sind nur unterhalb dieses Geschosses zulässig.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Muster	**Im** (besonderen Wohngebiet oder Teil des besonderen Wohngebiets einfügen) **sind oberhalb des** (maßgebendes Geschoss einfügen) **Geschosses nur Wohnungen zulässig.**
Beispiel 1	**Im besonderen Wohngebiet sind oberhalb des 2. Geschosses nur Wohnungen zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit WB 1 bezeichneten Teil des besonderen Wohngebiets sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.**

Hinweise:

- Die vertikale Feinsteuerungsmöglichkeit erfordert besondere städtebauliche Gründe.
- Aus dem Wort „oberhalb“ in § 4a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ergibt sich, dass im besonderen Wohngebiet die ausschließliche Festsetzung von Wohnungen im Erdgeschoss auf der Grundlage von § 4a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht möglich ist. Das jeweils maßgebende Geschoss ist festzusetzen.
- Durch die Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die übrigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 2 und Abs. 3 ausgeschlossen.
- Zu berücksichtigen ist, dass in den von der TF nicht erfassten Geschossen weiterhin Wohnungen zulässig sind. Sollen diese ausgeschlossen werden, bedarf es einer zusätzlichen Regelung nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO.
- Aus dem Umstand, dass § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.02.04

04.01.23 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen im besonderen Wohngebiet (WB)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens im besonderen Wohngebiet in der Weise, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Muster 1	**Im** (besonderen Wohngebiet oder Teil des besonderen Wohngebiets einfügen) **sind in Gebäuden mindestens** (Prozentzahl einfügen) **% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 1	**Im besonderen Wohngebiet sind in Gebäuden mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Muster 2	**Im** (besonderen Wohngebiet oder Teil des besonderen Wohngebiets) **sind in Gebäuden mindestens** (Zahl einfügen) **m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 2	**In dem mit WB 1 bezeichneten Teil des besonderen Wohngebiets sind in Gebäuden mindestens 300 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

Hinweise:

- Die Festsetzung erfordert das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe.
- Der für Wohnungen bestimmte Anteil bzw. die absolute Größe der Geschossfläche ist als Mindestgrenze zu verstehen, d. h., die tatsächliche Geschossfläche für Wohnungen darf größer sein. Voraussetzung für die Bestimmung des prozentualen Anteils ist die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder einer Geschossflächenzahl. Darüber hinaus kann die Geschossfläche auch mittelbar bestimmt werden durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse (Baukörperfestsetzung). Im Falle einer Flächenfestsetzung als absolute Zahl in m² (vgl. Muster 2) setzt die Anwendung keine Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO voraus.
- Der Anteil bzw. die absolute Größe der zu errichtenden Wohnungen ist je Grundstück (und nicht je Gebäude) zu erbringen.

- Eine Festsetzung nach § 4a Abs. 4 Nr. 2 Alt. 1 und 2 BauNVO (prozentualer oder absoluter Anteil) führt nicht dazu, dass bei Unterschreitung der zulässigen Geschossfläche zunächst der Wohnanteil bzw. die bestimmte Größe der Geschossfläche zu erbringen ist. Die Festsetzung einer Mindestfläche für Wohnungen zwingt die Bauherrin oder den Bauherrn nur, diese so weit zu erfüllen, wie sie oder er überhaupt bauen will. Eine Kombination mit Festsetzungen nach § 16 Abs. 4 BauNVO ist jedoch möglich, um einen städtebaulich begründeten Mindestanteil zu „erzwingen“. Soll der Wohnanteil zuerst erbracht werden, ist das ergänzend vertraglich zu regeln.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➽03.01.02.04

04.01.24 Ausschluss oder ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straßenseite im urbanen Gebiet (MU)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Belebung der straßenseitigen Erdgeschosszonen im urbanen Gebiet durch Beschränkung der Wohnnutzung zugunsten von gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Muster 1	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **ist in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet ist in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.**
Muster 2	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **kann in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➽03.01.02.08

04.01.25 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse im urbanen Gebiet (MU)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens im urbanen Gebiet in der Weise, dass in sämtlichen Gebäuden oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Sonstige Nutzungen sind nur unterhalb dieses Geschosses zulässig.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Muster	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **sind oberhalb des** (maßgebendes Geschoss einfügen) **Geschosses nur Wohnungen zulässig.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind oberhalb des 3. Geschosses nur Wohnungen zulässig.**

Hinweise:

- Für die nach § 6a Abs. 4 BauNVO nicht ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehenen Geschosse oder Geschossflächenanteile sind weitere Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO möglich.
- Aus dem Umstand, dass § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Möglichkeit der Feinsteuerung auf Geschosse abstellt, wird deutlich, dass sich eine Festsetzung nicht zwingend auf Vollgeschosse beziehen muss.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.02.08

04.01.26 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen im urbanen Gebiet (MU)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens im urbanen Gebiet in der Weise, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Muster 1	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **sind in Gebäuden mindestens** (Prozentzahl einfügen) **% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden mindestens 40 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Muster 2	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets einfügen) **sind in Gebäuden mindestens** (Zahl einfügen) **m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind in Gebäuden mindestens 400 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

Hinweise:

- Die Festsetzung eines Anteils der zulässigen Geschossfläche bzw. einer bestimmten Größe der Geschossfläche in Gebäuden nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für Wohnungen erfordert keine Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Analog zu den §§ 4a und 7 BauNVO ergibt sich keine Baupflicht aus dieser Festsetzung.
- Voraussetzung für die Bestimmung des prozentualen Anteils ist die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder einer Geschossflächenzahl. Darüber hinaus kann die Geschossfläche auch mittelbar bestimmt werden durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse (Baukörperfestsetzung). Im Falle einer Flächenfestsetzung als absolute Zahl in m² (vgl. Muster 2) setzt die Anwendung keine Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO voraus.
- Eine Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 Alt. BauNVO (prozentualer oder absoluter Anteil) führt nicht dazu, dass bei Unterschreitung der zulässigen Geschossfläche zunächst der Wohnanteil bzw. die bestimmte Größe der Geschossfläche zu erbringen ist. Die Festsetzung einer Mindestfläche für Wohnungen zwingt den/die Bauherrin nur, diese so weit zu erfüllen, wie er/sie überhaupt bauen will. Eine Kombination mit Festsetzungen nach § 16 Abs. 4 BauNVO ist jedoch möglich, um einen städtebaulich begründeten Mindestanteil zu „erzwingen“. Soll der Wohnanteil zuerst erbracht werden, ist das ergänzend vertraglich zu regeln.
- Der Anteil bzw. die absolute Größe der zu errichtenden Wohnungen ist je Grundstück (und nicht je Gebäude) zu erbringen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.02.08

04.01.27 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen im urbanen Gebiet (MU)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung von Gewerbe im urbanen Gebiet in der Weise, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO

Muster 1	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **sind in Gebäuden mindestens** (Prozentzahl einfügen) **% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.**
Muster 2	**Im** (urbanen Gebiet oder Teil des urbanen Gebiets) **sind in Gebäuden mindestens** (Zahl einfügen) **m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind in Gebäuden mindestens 600 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.**

Hinweise:

- Die Festsetzung eines Anteils der zulässigen Geschossfläche bzw. einer bestimmten Größe der Geschossfläche in Gebäuden nach § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für Wohnungen erfordert keine Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe. Analog zu den §§ 4a und 7 BauNVO ergibt sich keine Baupflicht aus dieser Festsetzung.
- Der Begriff „gewerbliche Nutzung“ differenziert nicht zwischen dem allgemeinen Begriff des Gewerbetriebs und speziellen gewerblichen Nutzungen, sondern umfasst auch Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sowie Vergnügungsstätten soweit sie die Merkmale einer gewerblichen Nutzung erfüllen.
- Voraussetzung für die Bestimmung des prozentualen Anteils ist die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche oder einer Geschossflächenzahl. Darüber hinaus kann die Geschossfläche auch mittelbar bestimmt werden durch die Grundflächenzahl in Verbindung

mit der Anzahl der Vollgeschosse (Baukörperfestsetzung). Im Falle einer Flächenfestsetzung als absolute Zahl in m² (vgl. Muster 2) setzt die Anwendung keine Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 BauNVO voraus.

- Der Anteil bzw. die absolute Größe der zu errichtenden Wohnungen ist je Grundstück (und nicht je Gebäude) zu erbringen.
- Eine Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (prozentualer oder absoluter Anteil) führt nicht dazu, dass bei Unterschreitung der zulässigen Geschossfläche zunächst der Wohnanteil bzw. die bestimmte Größe der Geschossfläche zu erbringen ist. Die Festsetzung einer Mindestfläche für Wohnungen zwingt die Bauherrin oder den Bauherrn nur, diese so weit zu erfüllen, wie sie oder er überhaupt bauen will. Eine Kombination mit Festsetzungen nach § 16 Abs. 4 BauNVO ist jedoch möglich, um einen städtebaulich begründeten Mindestanteil zu „erzwingen“. Soll der Wohnanteil zuerst erbracht werden, ist das ergänzend vertraglich zu regeln.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➽03.01.02.08

04.01.28 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Kerngebiet (MK) nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung ermöglicht die Allgemeinzulässigkeit von herkömmlichen Wohnungen im Kerngebiet.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Muster 1	**Im** (Kerngebiet oder Teil des Kerngebiets einfügen) **sind** (entsprechende Maßgabe einfügen) **Wohnungen allgemein zulässig.**
Beispiel 1	**Im Kerngebiet sind oberhalb des 3. Geschosses Wohnungen allgemein zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.**
Muster 2	**In dem mit** (Teil des Kerngebiets einfügen) **Teil des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig.**

Hinweise:

- Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen bedeutet, dass die allgemeine Zulässigkeit auf bestimmte Teile des Baugebiets oder auf bestimmte Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlage bezogen werden muss.
- Sonstige Wohnungen meint solche, ohne bestimmte Zweckbindung und Bezug auf einen bestimmten Personenkreis.
- Die Festsetzung kann nur unter Wahrung der Zweckbestimmung getroffen werden.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.02.09

04.01.29 Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb bestimmter Geschosse in Teilen eines Kerngebiets (MK)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens in Teilen eines Kerngebiets in der Weise, dass in sämtlichen Gebäuden oberhalb eines bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind. Sonstige Nutzungen sind nur unterhalb dieses Geschosses zulässig.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Muster	**In dem mit** (Bezeichnung des Teils des Baugebiets einfügen) **bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des** (maßgebendes Geschoss einfügen) **Geschosses nur Wohnungen zulässig.**
Beispiel	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind oberhalb des 3. Geschosses nur Wohnungen zulässig.**

Hinweise:

- Die Festsetzung kann nur für Teile eines Kerngebietes getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, unter Berücksichtigung der Wahrung der Zweckbestimmung.
- Aus der Festsetzungssystematik des Abs. 4 ergibt sich, dass im Kerngebiet die Festsetzung von ausschließlich Wohnungen im Erdgeschoss auf der Grundlage von § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nicht möglich ist.
- Durch die Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden die sonst allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 2 und 3 ausgeschlossen.
- Zu berücksichtigen ist, dass in den von der Regelung nicht erfassten Geschossen Wohnungen weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden können. Sollen Wohnungen in diesen Geschossen ausgeschlossen werden, bedarf es zusätzlich einer Festsetzung nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.02.09

04.01.30 Bestimmung von Anteilen oder absoluten Größen der Geschossfläche für Wohnungen in Teilen eines Kerngebiets (MK)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung des Wohnens in Teilen eines Kerngebiets in der Weise, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Muster 1	**In dem mit** (Bezeichnung des Teils des Kerngebiets einfügen) **bezeichneten Teil des Kerngebiets sind in Gebäuden** (Prozentzahl einfügen) **% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 1	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind in Gebäuden 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Muster 2	**In dem mit** (Bezeichnung des Teils des Kerngebiets einfügen) **bezeichneten Teil des Kerngebiets sind in Gebäuden** (Zahl einfügen) **m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind in Gebäuden 100 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.**

Hinweise:

- Die Festsetzung kann nur für Teile eines Kerngebietes getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.
- Der Bezug auf die Geschossfläche setzt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus.
- Der Bezugspunkt des § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist ausdrücklich die „zulässige“ und nicht die „tatsächliche“ Geschossfläche. Die Verpflichtung zuerst den Wohnanteil bzw. die festgesetzte Größe der Geschossfläche zu verwirklichen, ergibt sich aus § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht, da es sich um eine Festsetzung zur Art der Nutzung handelt und nicht um eine Mindestmaßfestsetzung i. S. d. § 16 Abs. 4 BauNVO. Eine mit Festsetzungen nach § 16 BauNVO sind jedoch möglich. Soll der Wohnanteil zuerst erbracht werden, ist das ergänzend vertraglich zu regeln.
- Festsetzungen nach Abs. 4 können einen erhöhten Schutzanspruch gegen Störungen auch bezogen auf die Eigenart dieses Gebietsteils begründen; jedoch werden durch diese Festsetzung keine Teilgebiete geschaffen, die nach dem zulässigen Störgrad einem WA, einem WB oder einem MI entsprechen.
- Der Anteil bzw. die absolute Größe der zu errichtenden Wohnungen ist je Grundstück (und nicht je Gebäude) zu erbringen.
- Eine Festsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (prozentualer oder absoluter Anteil) führt nicht dazu, dass bei Unterschreitung der zulässigen Geschossfläche zunächst der Wohnanteil bzw. die bestimmte Größe der Geschossfläche zu erbringen ist. Die Festsetzung einer Mindestfläche für Wohnungen zwingt die Bauherrin oder den Bauherrn nur, diese so weit zu erfüllen, wie sie oder er überhaupt bauen will. Eine Kombination mit Festsetzungen

nach § 16 Abs. 4 BauNVO ist jedoch möglich, um einen städtebaulich begründeten Mindestanteil zu „erzwingen“. Soll der Wohnanteil zuerst erbracht werden, ist das ergänzend vertraglich zu regeln.

- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.02.09

04.01.31 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Erholung

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung eines Sondergebiets zu Erholungszwecken, insbesondere eines Wochenendhaus-, Ferienhaus- oder Campingplatzgebiets.

Rechtsgrundlage:

- § 10 BauNVO

Muster

Das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung (Zweckbestimmung einfügen) **dient ausschließlich/vorwiegend** (Leitnutzung einfügen)**.**

Zulässig sind:
1. (zulässige Nutzung einfügen)
2. (zulässige Nutzung einfügen)
...

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
2. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
...

Beispiel 1

Das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dient vorwiegend der Ansiedlung von Wochenendhäusern.

Zulässig sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 60 m² für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.

Beispiel 2

Das Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Camping- und Zeltplätzen.

Zulässig sind:
1. Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Zelte,
2. Beachvolleyballfelder, Tennisplätze und Minigolfanlagen,
3. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Campingplatzgebiets.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zur Versorgung des Campingplatzgebiets,
3. sonstige sportliche Anlagen.

Hinweise:

- Diese Vorschrift des § 10 BauNVO unterscheidet sich in ihrem Aufbau von den Vorschriften der §§ 2 bis 9 BauNVO. Zwar bleibt die Bestimmung des jeweiligen Zwecks des Sondergebiets dem Planungsträger überlassen, allerdings muss es sich um Sondergebiete handeln, die der Erholung dienen.

- Der Begriff der „Erholung“ ist gesetzlich nicht definiert. Anerkannt ist, dass Erholung auf vielfältige Art und Weise erfolgen kann. Alles trägt zur Erholung bei, was geeignet ist, dem Einzelnen neue (mehr) Spannkraft zu geben.
- Unterbringungsmöglichkeiten, die dem dauerhaften Wohnen dienen, sind nicht vom Anwendungsbereich des § 10 BauNVO erfasst.
- Die Zweckbestimmung muss hinreichend bestimmt sein, sodass eine allgemeine Bezeichnung, wie zum Beispiel „Sondergebiet, das der Erholung dient“ nicht ausreicht, weil der Zweck eines solchen Gebiets zu unbestimmt ist.
- Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist in Wochenendhausgebieten die Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, stets festzusetzen.
- In diesem Sondergebiet sind auch Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen nach Maßgabe der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

04.01.32 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung von großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Kerngebieten.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Alt. 3 BauNVO

Muster

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung (Zweckbestimmung einfügen) **dient vorwiegend** (Leitnutzung einfügen). **Im sonstigen Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche** (Verhältniszahl einfügen)**.**

Zulässig sind:
1. (zulässige Nutzung einfügen)
2. (zulässige Nutzung einfügen)
...

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
2. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
...

Beispiel 1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" dient vorwiegend der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im sonstigen Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,45.

Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

1.1. Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente
- Kraftwagen,
- Kraftwagenteile und Zubehör,
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör.

1.2. Zentrenrelevante Randsortimente
- Beleuchtungsartikel,
- Haushaltsgegenstände,
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren.

2. Für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb erforderliche Neben-, Büro-, Werkstatt- sowie Lagerräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Hinweise:

- Die Festsetzung kann nur angewendet werden, wenn die Zweckbestimmung des Baugebietes sich wesentlich von denen nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO unterscheidet.

- Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Dabei sind Nutzungskombinationen zulässig.
- Die Zweckbestimmung kann in geeigneten Fällen zwar allein durch Schrift mit Kontur in der Planzeichnung erfolgen; jedoch wird in Berlin üblicherweise die Zweckbestimmung textlich konkretisiert.
- § 11 Abs. 2 BauNVO eröffnet die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan festzusetzen und damit die Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet zu regeln. Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbegrenzung jedoch ist zur Steuerung des Einzelhandels in einem sonstigen Sondergebiet unzulässig). Das gilt auch für eine sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung bezogen auf das gesamte Baugebiet.
- Bei der Bestimmung/Benennung der zulässigen Sortimente ist auf die Sortimente der AV Zentren und Einzelhandel zurückzugreifen; allerdings sind diese jeweils zu benennen. Das Warenangebot (Sortiment) dient u. a. der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben (Zentrenrelevanz) und ist in der Begründung Gegenstand der Abwägung. Eine Bezugnahme auf lediglich zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente genügt nicht dem Gebot der notwendigen Bestimmtheit planerischer Festsetzungen. Auch ein auf die Branchen bezogenes Hauptsortiment ist grundsätzlich geeignet eine Nutzungsunterart (§ 1 Abs. 9 BauNVO) darzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Juli 1998 – 4 BN 31/98). Die Sortimentsbeschränkung erfolgt auf der Rechtsgrundlage von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO
- Die Liste in der AV Zentren und Einzelhandel der nicht-zentrenrelevanten Sortimente enthält unter 50.50 das Sortiment Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge). In der Systematik der BauNVO stellen Tankstellen aber eine eigene Nutzungsart dar. Ein Ausschluss ist dementsprechend gesondert zu regeln und zu begründen.
- Bei Regelung der Verkaufsfläche ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein Maß der Nutzung handelt, sondern diese der näheren Bestimmung der Art der baulichen Nutzung dient. Der Begriff der Verkaufsfläche (VKF) ist weder in der BauNVO noch durch Rechtsvorschriften bestimmt (die AV Zentren und Einzelhandel ist keine Rechtsvorschrift). Die Rechtsprechung hat die Verwendung dieses Begriffs jedoch anerkannt. Die Definition der VKF in die Begründung aufzunehmen.
- Die Festsetzung einer Verhältniszahl (je m^2 Baugrundstücksfläche sind ... m^2 Verkaufsfläche zulässig) ermöglicht die Zulässigkeit bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben – ohne dass im Einzelfall bereits eine Zuordnung der jeweiligen Betriebe erfolgt - zu bestimmen.

- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.01.03.02

04.01.33 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung eines Hochschulstandorts.

Rechtsgrundlage:

- § 11 Abs. 2 Satz 2 Alt. 5 BauNVO

Muster	**Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule** (ggf. weitere Konkretisierung vornehmen) **dient vorwiegend** (Leitnutzung einfügen). **Zulässig sind:** **1.** (zulässige Nutzung einfügen) **2.** (zulässige Nutzung einfügen) **…** **Ausnahmsweise können zugelassen werden:** **1.** (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen) **2.** (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen) **…**
Beispiel	**Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule dient vorwiegend der Unterbringung von Hochschul- und Forschungseinrichtungen der Luft- und Raumfahrttechnik.** **Zulässig sind:** **1. Anlagen und Einrichtungen für Lehr- und Forschungszwecke,** **2. Hörsaal- und Institutsgebäude,** **3. Werkstätten, Wirtschafts- und Lagergebäude.** **Ausnahmsweise können zugelassen werden:** **1. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,** **2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Instituts-angehörige.**

Hinweise:

- Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ist diese Festsetzung anwendbar, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

- Die Festsetzung bezieht sich auf staatliche und private Hochschulen jedweder Art und muss nicht die gesamte Breite des wissenschaftlichen Betriebs abdecken.

04.01.34 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Sicherung eines Klinikstandorts.

Rechtsgrundlage:

- § 11 Abs. 2 Satz 2 Alt. 6 BauNVO

Muster

Das sonstige Sondergebiet "Klinikum" (ggf. weitere Konkretisierungen vornehmen) **dient vorwiegend** (Leitnutzung einfügen).

Zulässig sind:
1. (zulässige Nutzung einfügen)
2. (zulässige Nutzung einfügen)
...

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
2. (ausnahmsweise zulässige Nutzung einfügen)
...

Beispiel

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikum dient vorwiegend der Unterbringung von gesundheitlichen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:
1. Gebäude für gesundheitliche Zwecke,
2. Gebäude für Verwaltungen, die dem Klinikum dienen,
3. Gebäude für medizinische und pharmazeutische Forschungseinrichtungen,
4. Gebäude, für die klinikspezifische Fort- und Weiterbildung,
5. Gebäude für freie Berufe im medizinischen Bereich,
6. dem Klinikum dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Dienstleistungsbetriebe,
7. der Versorgung des Klinikums dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
2. Wohngebäude für die im Klinikum tätigen Pflege- und Ausbildungskräfte sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
3. Beherbergungsbetriebe.

Hinweise:

- Diese Festsetzung ist nur anwendbar, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

04.01.35 Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen in einem Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, aber auch sonstiger Einrichtungen, wie Gaststätten und Vergnügungsstätten zur Erhaltung oder Entwicklung und damit dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche.
- Beim Plangebiet muss es sich um einen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handeln, für den es keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen zur Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34 bzw. § 30 Abs. 3 BauGB).

Rechtsgrundlage:

- 9 Abs. 2a BauGB

Muster 1	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind** (Betrieb und ggf. einzelne Sortimente einfügen) **nicht zulässig.** Ggf. ergänzen: (Betrieb und ggf. einzelne Sortimente einfügen) **können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.** **Sonstige Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Muster 2	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Ausnahme der Fläche** (Flächenbezeichnung einfügen) (Betrieb einfügen) **nicht zulässig.** **Auf der Fläche** (Flächenbezeichnung einfügen) **sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortiment zulässig:** (Sortimente einfügen).
Beispiel 2	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Ausnahme der Fläche ABCDA Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.** **Auf der Fläche ABCDA sind nur Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Sortiment zulässig:** • **Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,** • **Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,** • **Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.**

Hinweise:

- Die Festsetzungen sind auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt, die bislang nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig sind und positive oder negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. Für nicht von der textlichen Festsetzung erfasste Nutzungsarten bleiben die Regelungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unberührt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 02.01.05

04.01.36 Feinsteuerung von Vergnügungsstätten in einem Bebauungsplan zum Schutz von Wohnnutzungen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Steuerung von Vergnügungsstätten um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.

- Beim Plangebiet muss es sich um einen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handeln, für den es keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen zur Art der baulichen Nutzung gibt (§ 34 bzw. § 30 Abs. 3 BauGB).

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 2b BauGB

Muster 1	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind** (Vergnügungsstätten bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen, Wettbüros sowie Betriebe zur Schaustellung von Personen (z. B. Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.**
Muster 2	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können** (Vergnügungsstätten bzw. Unterarten von Vergnügungsstätten einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Festsetzungen sind auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt. Für nicht von der textlichen Festsetzung erfasste Nutzungsarten bleiben die Regelungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unberührt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 02.01.06

04.01.37 Feinsteuerung von baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung dient der Steuerung von Nutzungen bzw. Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB, um die Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG zu vermeiden oder zu verringern.
- Beim Plangebiet muss es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB oder um beplante Gebiete nach § 30 BauGB handeln.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 2c BauGB

Muster 1	**Zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans** (Nutzungsart bzw. Unterart und ggf. Maß oder Nutzungsintensität einfügen) **nicht zulässig.** Ggf. ergänzen: (Nutzungsart bzw. Unterart und ggf. Maß oder Nutzungsintensität einfügen) **können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans großflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften mit mehr als 80 Sitzplätzen, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 80 Betten sowie sonstige Einrichtungen mit der gleichzeitigen Anwesenheit von mehr als 80 Besuchenden nicht zulässig.** **Andere öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, bei denen nach ihrer Zweckbestimmung mit der gleichzeitigen Anwesenheit von bis zu 80 Besuchenden zu rechnen ist, können nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Muster 2	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (Nutzungsart bzw. Unterart einfügen) **nur zulässig, wenn** (Maß oder Nutzungsintensität einfügen). Ggf. ergänzen: **Entsprechendes gilt für** (Nutzungsart bzw. Unterart einfügen).
Beispiel 2	**Im Gewerbegebiet auf der Fläche ABCDA sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur zulässig, wenn nach deren Zweckbestimmung nicht mit der gleichzeitigen Anwesenheit von mehr als 80 Besuchenden zu rechnen ist.** **Entsprechendes gilt für die ausnahmsweise Zulassung von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen sowie von Vergnügungsstätten.**

Hinweise:

- Das Plangebiet muss mindestens teilweise Flächen innerhalb des angemessenen bzw. zu erwartenden Schutzabstands des Störfallbetriebs umfassen.
- Nicht erforderlich ist ein Ausschluss von Nutzungen, die auch unter dem Aspekt des Rücksichtnahmegebots keine Einschränkungen für den Störfallbetrieb auslösen würden.

- Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
- Bereits getroffene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bleiben unberührt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 02.01.07

04.02 Maß der baulichen Nutzung

Inhalt

04.02.01 Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien

04.02.02 Ausnahmen für die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl oder Grundfläche der baulichen Anlagen

04.02.03 Abweichende Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO insgesamt

04.02.04 Abweichende Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO

04.02.05 Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO als Ausnahmetatbestand

04.02.06 Überschreitung der zulässigen Grundfläche für einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO als Ausnahmetatbestand

04.02.07 Einschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 5 BauNVO in Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und sonstigen Sondergebieten (SO)

04.02.08 Differenzierte Festsetzung der Geschossfläche

04.02.09 Ausnahmen von der festgesetzten Geschossflächenzahl oder Geschossfläche

04.02.10 Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche

04.02.11 Ausnahmsweise Nichtmitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche

04.02.12 Nichtanrechnung von Garagengeschossen

04.02.13 Ausnahmsweise Nichtanrechnung von Garagengeschossen

04.02.14 Nichtanrechnung von Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen

04.02.15 Ausnahmsweise Nichtanrechnung von Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen

04.02.16 Bestimmung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen

04.02.17 Unterschiedliche Festsetzung der Höhe für bestimmte Teile baulicher Anlagen

04.02.18 Bestimmung des Höchst- und Mindestmaßes der Höhe baulicher Anlagen

04.02.19 Festsetzung von Mindesthöhen für einzelne Geschosse

04.02.20 Festsetzung von bestimmten Höhen für den Fußboden eines Geschosses

04.02.21 Ausnahmeregelung von der Zahl der Vollgeschosse

04.02.22 Ausnahme von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

04.02.23 Bestimmung der Tiefe von baulichen Anlagen in das Erdreich

04.02.24 Regelung von Gemeinschaftsanlagen

04.02.01 Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt bei Baukörperfestsetzungen zur Anwendung, wenn die zulässige Grundfläche anstelle einer numerischen Festsetzung mittels Baugrenzen oder Baulinien bestimmt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO (Beispiel 2)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 5 und 6 BauNVO (Beispiel 3)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird als zulässige Grundfläche die durch** (Baulinien und/oder Baugrenzen einfügen) **bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.** Ggf. ergänzen: **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **durch** (nähere Bestimmung des Gebäudeteils einfügen) **zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.**
Beispiel 2	**Im allgemeinen Wohngebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.** **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche insgesamt um bis zu 50 m² durch Balkone zugelassen werden.**
Beispiel 3	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des Mischgebiets wird als zulässige Grundfläche die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.** **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach der textlichen Festsetzung Nr. XY die Baugrenzen überschreiten dürfen, zugelassen werden.**

Hinweise:

- Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung erfolgt keine zusätzliche, numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche oder Grundflächenzahl in der Planzeichnung.
- Erfolgt ergänzend eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder eine andere ausdrückliche Festsetzung (z. B. Höhe baulicher Anlagen) und ergeben sich dadurch geringere Abstandsflächen, hat es gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln sein Bewenden.
- Die Ausnahmeregelung wird dann erforderlich, wenn eine mehr als geringfügige Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien ermöglicht werden soll.
- Zu berücksichtigen ist, dass vor die Baugrenze/Baulinie vortretende Gebäudeteile i. S. v. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO (z. B. Balkone) auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO angerechnet werden, wenn sie Teil der Hauptanlage sind (zu weite-

ren Ausführungen vgl. ➤ 03.04.02.02). Daher kann es erforderlich sein, für derartige Gebäudeteile eine Ausnahmeregelung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche festzusetzen (vgl. Beispiel 2 und 3).

Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).

- Ein Vorteil der Festsetzung besteht darin, dass bei einer späteren Grundstücksteilung die zulässige Grundfläche im gleichen Verhältnis wie die überbaubare Grundstücksfläche auf die neuen Grundstücke aufgeteilt wird.
- Ist weder eine Abstandsflächenverkürzung vorgesehen, noch eine Grundstücksteilung zu erwarten, sollte von einer numerischen Festsetzung der GRZ/GR Gebrauch gemacht werden.

04.02.02 Ausnahmen für die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl oder Grundfläche der baulichen Anlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen** (Grundflächenzahl oder Grundfläche) **bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **für** (betreffende bauliche Anlagen einfügen) **zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 für Terrassen zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 200 m² für auskragende Teile des Gebäudes oberhalb einer Höhe von 70 m über NHN zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Ggf. können zusätzlich weitere Ausnahmen auch von anderen Maßbestimmungsfaktoren erforderlich sein, um das gewünschte Ziel zu erreichen.

04.02.03 Abweichende Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO insgesamt

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn der zulässige Überschreitungsumfang nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für alle baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO insgesamt erhöht oder vermindert werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen)**.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.**
Beispiel 2	**Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.**
Beispiel 3	**Im dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um eine Grundfläche von maximal 1.240 m² überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.**

Hinweise:

- Eine als generelle Regelung normierte „abweichende Festsetzung“ begründet einen Rechtsanspruch, der auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben in Anspruch genommen werden kann.
- Die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfordert eine städtebauliche Begründung; insbesondere ist auf die Versiegelungsproblematik einzugehen. Die nachteiligen Auswirkungen einer Grundflächenerhöhung einschließlich ausgleichender Umstände und Maßnahmen sind abzuwägen.

- Im Falle der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung zu ermitteln.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.03

04.02.04 Abweichende Bestimmungen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn der zulässige Überschreitungsumfang nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO unterschiedlich geregelt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von** (einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO einfügen) **um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen).

Eine der nachfolgenden Alternativen anfügen:

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen).

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Beispiel 1

Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Beispiel 2

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 40 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen insgesamt jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Beispiel 3

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Fahrradstellplatzanlagen und unterirdischen Müllsammelanlagen um bis zu 20 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Hinweise:

- Eine als generelle Regelung normierte „abweichende Festsetzung“ begründet einen Rechtsanspruch, der auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben in Anspruch genommen werden kann.
- Die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfordert eine städtebauliche Begründung; insbesondere ist auf die Versiegelungsproblematik einzugehen. Die nachteiligen Auswirkungen einer Grundflächenerhöhung einschließlich ausgleichender Umstände und Maßnahmen sind abzuwägen.
- Im Falle der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien ergibt sich die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.03

04.02.05 Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO als Ausnahmetatbestand

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO insgesamt nur ausnahmsweise zugelassen werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur ausnahmsweise um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen), **höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen) **zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur ausnahmsweise um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfordert eine städtebauliche Begründung; insbesondere ist auf die Versiegelungsproblematik einzugehen. Die nachteiligen Auswirkungen bei einer Grundflächenerhöhung einschließlich ausgleichender Umstände und Maßnahmen sind abzuwägen.
- Im Falle der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung zu ermitteln.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.03

04.02.06 Überschreitung der zulässigen Grundfläche für einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO als Ausnahmetatbestand

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen für einzelne bauliche

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen oder gänzlich ausgeschlossen werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von** (einzelne bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO einfügen) **nur ausnahmsweise um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen), **höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen) **zugelassen werden.**

Eine der nachfolgenden Alternativen anfügen:

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen).

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Beispiel 1

Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur ausnahmsweise um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Beispiel 2

Im Mischgebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur ausnahmsweise um bis zu 60 % zugelassen werden.

Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur ausnahmsweise um bis zu 20 % zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 und Satz 2 genannten Anlagen insgesamt jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Beispiel 3	**Im Kerngebiet kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Zurückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur ausnahmsweise um bis zu 20 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.** **Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.**

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Vielfältige Kombinationsmöglichkeiten einer (ausnahmsweisen) Erhöhung oder einer (ausnahmsweisen) Reduzierung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche und Regelung von Kappungsgrenzen sind möglich.
- Die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO erfordert eine städtebauliche Begründung; insbesondere ist auf die Versiegelungsproblematik einzugehen. Die nachteiligen Auswirkungen einer Grundflächenerhöhung einschließlich ausgleichender Umstände und Maßnahmen sind abzuwägen.
- Im Falle der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels Baugrenzen oder Baulinien ist die zulässige Grundfläche als Berechnungsgrundlage für § 19 Abs. 4 BauNVO aus der Planzeichnung zu ermitteln.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.03

04.02.07 Einschränkung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 5 BauNVO in Gewerbe- (GE), Industrie- (GI) und sonstigen Sondergebieten (SO)

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die nach § 19 Abs. 5 BauNVO unbegrenzt zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten eingeschränkt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 5 BauNVO

Muster

Im (Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von** (alle oder einzelne Anlagen nach § 19 Abs. 5 BauNVO einfügen) **nur um bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von** (Kappungsgrenze einfügen)**.**

Ggf. ergänzen:

Eine darüberhinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ggf. ergänzen, wenn von Satz 1 nicht alle Anlagen erfasst werden sollen:

Durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von (sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 5 BauNVO einfügen) **darf die zulässige Grundfläche unbegrenzt überschritten werden.**

Beispiel 1

Im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nur um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Beispiel 2

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie nur um bis zu 70 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

Durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie darf die zulässige Grundfläche unbegrenzt überschritten werden.

Beispiel 3

Im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nur um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Eine darüberhinausgehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 kann nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise:

- Die Festsetzung über die von § 19 Abs. 5 BauNVO abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan erfordert eine städtebauliche Begründung.
- Vielfältige Kombinationsmöglichkeiten einer Reduzierung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche und Regelung von Kappungsgrenzen sind möglich.
- Die Überschreitung kann auch nur für bestimmte der in § 19 Abs. 5 BauNVO genannte Anlagen reduziert werden, für andere Anlagen hingegen unbegrenzt (Beispiel 2) oder nur ausnahmsweise unbegrenzt beibehalten werden (Beispiel 3).
- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).

04.02.08 Differenzierte Festsetzung der Geschossfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Geschossflächenzahl oder die Geschossfläche nicht einheitlich für das gesamte Baugrundstück festgesetzt werden soll, sondern für die einzelnen Vollgeschosse unterschiedlich.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird das Höchstmaß der** (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche einfügen) **für die einzelnen Vollgeschosse festgesetzt.**

Es gelten folgende Höchstmaße:

1. Vollgeschoss (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche einfügen)

2. Vollgeschoss (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche einfügen)

...

Ggf. auch ein Mindestmaß ergänzen:

Zudem wird das Mindestmaß der (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche analog zu Satz 1 einfügen) **für die einzelnen Vollgeschosse festgesetzt.**

Es gelten folgende Mindestmaße:

1. Vollgeschoss (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche einfügen)

2. Vollgeschoss (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche einfügen)

...

Beispiel 1

Im urbanen Gebiet wird das Höchstmaß der Geschossfläche für die einzelnen Vollgeschosse festgesetzt.

Es gelten folgende Höchstmaße:

1. Vollgeschoss 5.000 m²

2. Vollgeschoss 4.500 m²

3. Vollgeschoss 4.500 m²

4. Vollgeschoss 2.000 m²

5. Vollgeschoss 2.000 m²

Zudem wird das Mindestmaß der Geschossfläche für einzelne Vollgeschosse festgesetzt.

Es gelten folgende Mindestmaße:

1. Vollgeschoss 4.000 m²

2. Vollgeschoss 3.500 m²

Hinweis:

- In der Praxis erfolgt die Differenzierung i. d. R. über Baukörperfestsetzung.

04.02.09 Ausnahmen von der festgesetzten Geschossflächenzahl oder Geschossfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Geschossflächenzahl oder Geschossfläche der baulichen Nutzung vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen** (Geschossflächenzahl oder Geschossfläche) **bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **für** (nähere Bestimmung einfügen) **zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,5 für Vollgeschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 5.000 m² für Gebäude, die ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen mit ihren dazugehörigen Nebeneinrichtungen dienen (Garagengebäude), zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Ggf. können zusätzlich weitere Ausnahmen auch von anderen Maßbestimmungsfaktoren erforderlich sein, um das gewünschte Ziel zu erreichen.

- Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet.

04.02.10 Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz oder teilweise mitgerechnet werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von** (Aufenthaltsräumen oder Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einfügen) (ggf. nähere Bestimmung des Umfangs der Anrechnung einfügen) **in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.**
Beispiel 1	**Im Mischgebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.**

Hinweise:

- Ein wesentlicher Vorteil dieser Festsetzung besteht darin, dass die städtebaulichen Auswirkungen des Bebauungsplans, z.B. auf die soziale Infrastruktur oder den Verkehr, direkt unter Bezugnahme auf die festgesetzte Geschossfläche ermittelt werden können.

04.02.11 Ausnahmsweise Nichtmitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht in Vollgeschossen liegen, bei der Ermittlung der Geschossfläche nur ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 Alt. 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von** (Aufenthaltsräumen oder Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einfügen) (ggf. nähere Bestimmung des Umfangs der Anrechnung einfügen) **in anderen als Vollgeschossen nur ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden.** Ggf. Einschub ergänzen: **(...), wenn** (Bedingung der Ausnahme oder Voraussetzung einfügen). **Im Übrigen sind sie mitzurechnen.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet können bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen nur ausnahmsweise nicht mitgerechnet werden, wenn sie keiner Wohnnutzung dienen. Im Übrigen sind sie mitzurechnen.**

Hinweis:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Die Ausnahme kann auf bestimmte Aufenthaltsräume bezogen werden.

04.02.12 Nichtanrechnung von Garagengeschossen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Garagengeschosse und/oder ihre Baumasse nicht angerechnet werden sollen, um Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung zu erzielen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (Garagengeschosse und/oder ihre Baumasse) **in sonst anders genutzten Gebäuden auf die** (Zahl der zulässigen Vollgeschosse und/oder auf die zulässige Baumasse) **nicht anzurechnen.**
Beispiel 1	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.**
Beispiel 2	**Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ sind Garagengeschosse und ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.**

Hinweise:

- Die Regelung bezieht sich nur auf Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- Die Vergünstigungen dürfen nicht zu nachteiligen städtebaulichen Folgen führen (z. B. ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die Hauptnutzung muss im Vergleich zur Garagennutzung überwiegen.
- Rechtsfolge ist, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse die Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nach der Festsetzung unberücksichtigt bleiben, nicht angerechnet werden (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06.02.

04.02.13 Ausnahmsweise Nichtanrechnung von Garagengeschossen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Garagengeschosse und/oder ihre Baumasse ausnahmsweise nicht angerechnet werden sollen, um Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung zu erzielen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass** (Garagengeschosse und/oder ihre Baumasse) **in sonst anders genutzten Gebäuden auf die** (Zahl der zulässigen Vollgeschosse und/oder auf die zulässige Baumasse) **nicht angerechnet werden.** Ggf. ergänzen: **(...), wenn** (Voraussetzung einfügen).
Beispiel 1	**In dem mit MU 2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet werden, wenn sie ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen für Wohnnutzungen dienen.**
Beispiel 2	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des Gewerbegebiets kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass ein einzelnes Garagengeschoss in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Baumasse nicht angerechnet wird.**

Hinweise:

- Die Regelung bezieht sich nur auf Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden.
- Die Ausnahme ist nach Art und Umfang zu bestimmen (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB). Dabei kann auch die Anzahl der Garagengeschosse bestimmt werden, für die eine Ausnahme gewährt werden kann (Beispiel 2).

- Die Vergünstigungen dürfen nicht zu nachteiligen städtebaulichen Folgen führen (z. B. ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die Hauptnutzung muss im Vergleich zur Garagennutzung überwiegen.
- Rechtsfolge ist, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse die Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nach der Festsetzung ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben, nicht angerechnet werden (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06.02

04.02.14 Nichtanrechnung von Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen nicht angerechnet werden sollen, um Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung zu erzielen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **bleiben die** (Flächen und/oder ihre Baumassen einfügen) **von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der** (Geschossfläche und/oder Baumasse einfügen) **unberücksichtigt.**
Beispiel 1	**Im Industriegebiet bleiben die Flächen und Baumassen von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Baumasse unberücksichtigt.**

Hinweise:

- Die Festsetzung schließt die Nebeneinrichtungen mit ein (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krauzberger, BauNVO, Stand August 2024, § 21a, Rn. 45).
- Garagengebäude, wie Parkhäuser, werden von § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht erfasst (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krauzberger, BauNVO, Stand August 2024, § 21a, Rn. 48).

04.02.15 Ausnahmsweise Nichtanrechnung von Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Flächen und/oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen ausnahmsweise nicht angerechnet werden sollen, um Vergünstigungen beim Maß der baulichen Nutzung zu erzielen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die** (Flächen und/oder ihre Baumassen einfügen) **von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der** (Geschossfläche und/oder Baumasse einfügen) **unberücksichtigt bleiben.** Ggf. ergänzen: **(...), wenn** (Voraussetzung einfügen)**.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die Flächen von Stellplätzen und Garagen und ihren Nebeneinrichtungen in sonst anders genutzten Gebäuden bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben, wenn sie eine Grundfläche von 100 m² je Geschoss nicht überschreiten.**

Hinweise:

- Die Festsetzung schließt die Nebeneinrichtungen mit ein (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krauzberger, BauNVO, Stand August 2024, § 21a, Rn. 45).
- Die Ausnahme ist nach Art und Umfang zu bestimmen (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).

04.02.16 Bestimmung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn die Höhe baulicher Anlagen nicht zeichnerisch, sondern textlich festgesetzt werden soll.
- Zudem kann es erforderlich sein, die Höhe für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festzusetzen oder bestimmte Teile baulicher Anlagen gänzlich von der Festsetzung zur Höhe auszunehmen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO (Beispiel 1 und 2)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO (Beispiel 3, 4 und 5)

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **dürfen bauliche Anlagen eine** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezug wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht überschreiten.**

Ggf. ergänzen:

Dies gilt nicht für (Teile baulicher Anlagen einfügen)**.**

Ggf. ergänzen:

(Alle oder einzelne der vorgenannten Teile baulicher Anlagen einfügen) **dürfen eine** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts) **von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezug wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht überschreiten.**

Alternativ:

Diese Teile der baulichen Anlagen dürfen die (vorgenannten oberen Bezugspunkt einfügen) **jeweils um** (Höhe in Metern einfügen) **m überschreiten.**

Beispiel 1 **Im urbanen Gebiet dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 41,7 m über NHN nicht überschreiten.**

Beispiel 2 **Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 42 m über NHN und eine Oberkante von 48 m über NHN nicht überschreiten.**

Beispiel 3 **Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 50 m über NHN nicht überschreiten.**

Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Beispiel 4 Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 50 m über NHN nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Schornsteine dürfen eine Oberkante von 56 m über NHN nicht überschreiten. Technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen eine Oberkante von 53 m über NHN nicht überschreiten.

Beispiel 5 In den Teilen des Bebauungsplans mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von V dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 50 m über NHN nicht überschreiten. In den Teilen des Bebauungsplans mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von VI dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 53 m über NHN nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Diese Teile der baulichen Anlagen dürfen die o. g. Oberkanten jeweils um 3 m überschreiten.

Hinweise:

- Als nähere Bezeichnung des oberen Bezugspunkts kommen Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) oder Oberkanten (OK) baulicher Anlagen in Betracht.
- Möglich ist auch die Festsetzung von mehreren oberen Bezugspunkten, wenn dies nicht zu einem Widerspruch führt. Ein häufiger Anwendungsfall ist die Festsetzung von Traufhöhe und Oberkante (Beispiel 2).
- Zu beachten ist, dass allein eine Festsetzung der Traufhöhe die Höhe baulicher Anlagen insgesamt nicht begrenzt.
- Im Falle einer Festsetzung der Traufhöhe, sollte in der Begründung definiert werden, was unter Traufhöhe verstanden wird, um Vollzugsprobleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.
- Bei der Festsetzung der Höhe kann es erforderlich sein, technische Aufbauten von der Höhenbeschränkung auszunehmen.

- Wird die Höhe nicht über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan vorhandenen bzw. festgesetzten Höhenpunkt beziehen. I. d. R. ist die Höhenlage der Verkehrsfläche maßgebend für die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke. In Berlin wird in diesem Fall meist Bezug genommen auf den nächstgelegenen Gehweg.

04.02.17 Unterschiedliche Festsetzung der Höhe für bestimmte Teile baulicher Anlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn von der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bestimmte Teile baulicher Anlagen ausgenommen werden sollen und/oder für diese eine andere Höhe festgesetzt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO (Beispiel 1 und 4)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO, i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Beispiel 2 und 3)

Muster

Die im Bebauungsplan festgesetzte (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **gilt nicht für** (Teile baulicher Anlagen mit ggf. weiteren Anforderungen einfügen).

Ggf. ergänzen:

(Alle oder einzelne der vorgenannten Teile baulicher Anlagen einfügen) **dürfen eine** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts) **von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezug wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht überschreiten.**

Alternativ:

Diese Teile der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte (vorgenannten oberen Bezugspunkt einfügen) **jeweils um** (Höhe in Metern einfügen) **m überschreiten.**

Beispiel 1

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Schornsteine dürfen die festgesetzte Oberkante um bis zu 6 m überschreiten.

Technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die festgesetzte Oberkante um 3 m überschreiten.

Beispiel 2

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten, die hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

Beispiel 3

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante gilt nicht für Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse) und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

Beispiel 4

Die im Bebauungsplan festgesetzte Oberkante in dem mit GE 5 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets gilt nicht für technische Anlagen zur Nutzung von Windenergie.

Diese Teile der baulichen Anlagen dürfen eine Oberkante von 78,0 m über NHN nicht überschreiten.

Hinweise:

- Werden auf Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO unterschiedliche Festsetzungen zur Höhe getroffen, handelt es sich um einen Zulässigkeitstatbestand und es besteht – anders als bei einer Ausnahme nach § 16 Abs. 6 BauNVO - hierauf ein Rechtsanspruch. Die Bestimmung von weiteren Voraussetzungen ist bei Festsetzungen nach § 16 Abs. 5 BauNVO nicht möglich.
- Es ist zu entscheiden, ob für die Teile baulicher Anlagen eine separate Höhe festgesetzt werden soll (vgl. technische Aufbauten im Beispiel 1) oder diese gänzlich von der zeichnerischen Festsetzung ausgenommen werden sollen (vgl. Schornsteine im Beispiel 2).
- Werden Teile baulicher Anlagen gänzlich von der zeichnerischen Festsetzung ausgenommen, ist deren Höhe nur indirekt über das Abstandflächenrecht begrenzt.
- Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet.

04.02.18 Bestimmung des Höchst- und Mindestmaßes der Höhe baulicher Anlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn zusätzlich zur Bestimmung des Höchstmaßes zugleich ein Mindestmaß festgesetzt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 Nr. 2 und 4 (Beispiel 1 und 2)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 Nr. 2, 4 und 5 (Beispiel 3)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **dürfen bauliche Anlagen eine** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezug wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht überschreiten und eine** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezug wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht unterschreiten.** Ggf. ergänzen: **Dies gilt nicht für** (Teile baulicher Anlagen einfügen)**.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 50 m über NHN nicht überschreiten und eine Oberkante von 48 m über NHN nicht unterschreiten.**
Beispiel 2	**Im urbanen Gebiete dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 48 m über NHN und eine Oberkante von 53 m über NHN nicht überschreiten sowie eine Traufhöhe von 46 m über NHN nicht unterschreiten.**
Beispiel 3	**In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets dürfen bauliche Anlagen eine Oberkante von 42 m über NHN nicht überschreiten und eine Oberkante von 40 m über NHN nicht unterschreiten.** **Dies gilt nicht für Schornsteine und technische Aufbauten wie z. B. Lüftungsanlagen und Solaranlagen.**

Hinweise:

- Als nähere Bezeichnung des oberen Bezugspunkts kommen Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) oder Oberkanten (OK) baulicher Anlagen in Betracht.
- Möglich ist auch die Festsetzung von mehreren oberen Bezugspunkten, wenn dies nicht zu einem Widerspruch führt. Ein häufiger Anwendungsfall ist die Festsetzung von Traufhöhe und Oberkante (Beispiel 2).
- Zu beachten ist, dass allein eine Festsetzung der Traufhöhe die Höhe baulicher Anlagen insgesamt nicht begrenzt.

- Im Falle einer Festsetzung der Traufhöhe, sollte in der Begründung definiert werden, was unter Traufhöhe verstanden wird, um Vollzugsprobleme im Genehmigungsverfahren zu vermeiden.
- Bei der Festsetzung der Höhe kann es erforderlich sein, technische Aufbauten von der Höhenbeschränkung auszunehmen.
- Wird die Höhe nicht über NHN angegeben, muss sie sich auf einen im Bebauungsplan vorhandenen bzw. festgesetzten Höhenpunkt beziehen. I. d. R. ist die Höhenlage der Verkehrsfläche maßgebend für die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke. In Berlin wird in diesem Fall meist Bezug genommen auf den nächstgelegenen Gehweg.

04.02.19 Festsetzung von Mindesthöhen für einzelne Geschosse

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, ein bestimmtes Mindestmaß der Höhe für einzelne Geschosse zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 und 5 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird für** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **des** (Bestimmung des Geschosses) **eine Mindesthöhe von** (Höhe in Metern einfügen) **m und eine Maximalhöhe von** (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezugspunkt wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **festgesetzt.**
Beispiel 1	**In dem mit ABCDA bezeichneten Teil des urbanen Gebiets wird für die Unterkante der Rohbaudecke des 1. Vollgeschosses eine Mindesthöhe von 5 m und eine Maximalhöhe von 8 m über dem nächstgelegenen Gehweg festgesetzt.**

Hinweise:

- Insbesondere an bestimmten Straßen oder Plätzen kann es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll sein, vornehmlich für das 1. Vollgeschoss eine bestimmte Geschosshöhe sicherzustellen.

- In Kombination mit der nachfolgenden Musterfestsetzung zur Fußbodenoberkante kann darüber hinaus auch eine bestimmte lichte Höhe eines Geschosses vorgegeben werden.
- Der obere Bezugspunkt sollte sich nach Möglichkeit auf ein bauliches Element des Geschosses beziehen, das nicht ohne Weiteres bei Umbauten verändert wird. Hier bietet sich die Rohbaudecke an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die lichte Höhe regelmäßig unterhalb der Rohbaudecke liegt.
- Die Festsetzung eines Mindestmaßes erfordert zugleich auch die Festsetzung eines Höchstmaßes.

04.02.20 Festsetzung von bestimmten Höhen für den Fußboden eines Geschosses

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, bestimmte Höhen des Fußbodens von einzelnen Geschossen festzusetzen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 und 5 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf die** (nähere Bestimmung des oberen Bezugspunkts einfügen) **des** (Bestimmung des Geschosses) (Höhe in Metern einfügen) **m** (über NHN oder anderen unteren Bezugspunkt wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht überschreiten.** **Ggf. ergänzen:** **(...) sowie** (Höhe in Metern einfügen**) m** (über NHN oder anderen unteren Bezugspunkt wie nächstgelegenen Gehweg einfügen) **nicht unterschreiten.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Rohbaufußbodens im Erdgeschoss 0,5 m über dem nächstgelegenen Gehweg nicht überschreiten.**
Beispiel 2	**Im urbanen Gebiet darf die Oberkante des Rohbaufußbodens im 1. Vollgeschoss 0,3 m über dem nächstgelegenen Gehweg nicht überschreiten sowie 0,3 m unter dem nächstgelegenen Gehweg nicht unterschreiten.**

Hinweise:

- Um einen möglichst niveaugleichen Zugang zu einem Gebäude zu gewährleisten, kann es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll sein, die Höhe des Fußbodens des 1. Vollgeschosses zu bestimmen.
- Die Regelung kann auch getroffen werden, um hohe Sockelgeschosse unterhalb des 1. Vollgeschosses zu vermeiden.
- Bei der Festsetzung sollte ein gewisser Spielraum im Verhältnis zur Gehweghöhe berücksichtigt werden
- Der obere Bezugspunkt sollte sich nach Möglichkeit auf ein bauliches Element des Geschosses beziehen, das nicht ohne Weiteres bei Umbauten verändert wird. Hier bietet sich der Rohbaufußboden an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens regelmäßig einige Zentimeter oberhalb davon liegt.
- Neben dem Höchstmaß kann zusätzlich auch ein Mindestmaß festgesetzt werden (Beispiel 2)

04.02.21 Ausnahmeregelung von der Zahl der Vollgeschosse

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO (Beispiel 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO (Beispiel 2)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse für** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **zugelassen werden.** **Ggf. einfügen:** **(...), wenn** (Voraussetzung einfügen)
Beispiel 1	**Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dient (Technikgeschoss).**
Beispiel 2	**In dem mit MK 2 bezeichnetem Teil des Kerngebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses ausschließlich der Wohnnutzung dient und hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Gebäudeaußenkanten, zurückbleibt.**

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet.

04.02.22 Ausnahme von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulichen Anlagen vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise eine Überschreitung (**Bezugspunkt einfügen**) für** (nähere Bestimmung einfügen) **bis zu** (nähere Bestimmung des Umfangs einfügen) **zugelassen werden.**

Ggf. einfügen

(...), wenn (Voraussetzung einfügen).

Beispiel 1

Im allgemeinen Wohngebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante für Schornsteine, Absturzsicherungen und technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 2,5 m zugelassen werden.

Beispiel 2

Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m zugelassen werden, wenn die Gebäudeteile hinter einem Neigungswinkel von maximal 45°, gemessen von der straßenseitigen Gebäudeaußenkante, zurückbleibt.

Beispiel 3

Im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m für Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen (Technikgeschosse), zugelassen werden, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleibt.

Beispiel 4

In den urbanen Gebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,5 m für technische Dachaufbauten, wie z. B. Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen, zugelassen werden, wenn sie hinter einem Neigungswinkel von 68°, gemessen von der jeweiligen Gebäudeaußenkante, zurückbleiben und baulich umfasst werden. Die Pflicht zur baulichen Umfassung und zum Zurückbleiben gilt nicht für Aufzugsanlagen.

Der Umfang dieser ausnahmsweise zugelassenen baulichen Anlagen darf eine Grundfläche von 25 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Hinweise:

- Die Ausnahme muss nach Art und Umfang bestimmt werden (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB).
- Eine ausnahmsweise Überschreitung kann sich auch auf ganze Geschosse beziehen (Beispiel 4). Sollen auch ganze Vollgeschosse ermöglicht werden, ist ggf. auch eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse erforderlich.
- Bei Festsetzungen nach § 16 Abs. 6 BauNVO können zusätzlich bestimmte Voraussetzungen für die Ausnahme vorgesehen werden (vgl. Beispiel 2, 3, und 4).
- Technikgeschosse dienen ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen und sind für den ständigen Aufenthalt von Menschen ungeeignet.

04.02.23 Bestimmung der Tiefe von baulichen Anlagen in das Erdreich

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn eine Bebauung in ihrer Tiefe in das Erdreich begrenzt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Beispiel 1)

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf die Unterkante baulicher Anlagen** (Höhe in Metern einfügen) **m über NHN nicht unterschreiten.**
Beispiel 1	**Im Sondergebiet darf die Unterkante baulicher Anlagen 30 m über NHN nicht unterschreiten.**

Hinweise:

- I. d. R. gibt es kein Erfordernis, die Tiefe der baulichen Anlagen in das Erdreich zu begrenzen. In Einzelfällen kann dies aber erforderlich sein, wenn bspw. ein bestimmter Abstand zu einer bestehenden, planfestgestellten oder in Aussicht gestellten unterirdischen Bahnanlage gesichert werden soll.
- Bei dieser Festsetzung handelt es sich nicht um ein Mindestmaß der Höhe baulicher Anlagen, sondern um ein Höchstmaß zur Begrenzung der Tiefe in das Erdreich.

04.02.24 Regelung von Gemeinschaftsanlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung ist nur zu verwenden bei festgesetzten Gemeinschaftsanlagen außerhalb der begünstigten Baugrundstücke. Die für die Ermittlung des Nutzungsmaßes anrechenbare Grundstücksfläche wird um diese Flächen erweitert. Es können nur die Anlagen und Einrichtungen als Gemeinschaftsanlagen bestimmt werden, die bauordnungsrechtlich erforderlich sind.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und 22 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 2 BauNVO

Muster	**Bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes für** (Grundstück oder Grundstücke einfügen) **sind auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die Flächen der auf** (Grundstück oder Grundstücke einfügen) **festgesetzten Gemeinschaftsanlagen** (nähere Bezeichnung einfügen) **in folgender Größenordnung anzurechnen:** - **... m² für Grundstück XYZ** - **... m² für Grundstück XYZ**
Beispiel 1	**Bei der Ermittlung des zulässigen Nutzungsmaßes für die Grundstücke Müllerstr. 17 und 19 sind auf die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung die Flächen der auf dem Grundstück Müllerstr. 21 festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Fahrradabstellplätze sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagwasser) in folgender Größenordnung anzurechnen:** - **50 m² für Müllerstr. 17** - **75 m² für Müllerstr. 19.**

Hinweise:

- Die Festsetzung ist in 1. Linie bei verhältnismäßigen Maßfestsetzungen sinnvoll, da die Vergrößerung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks zur Folge hat, dass sich die Bezugsgröße für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erhöht.
- Von der Anwendung der Festsetzung wird abgeraten, wenn bereits absehbar ist, dass sich die Grundstückssituation ändern wird.

04.03 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Inhalt

04.03.01 Festsetzung der offenen Bauweise

04.03.02 Geschlossene Bauweise

04.03.03 Festsetzung der abweichenden Bauweise zur Bebauung an der rückwärtigen und/odervorderen Grundstücksgrenze

04.03.04 Abweichende Bauweise / Längenbegrenzung (Zeilenbauweise)

04.03.05 Abweichende Bauweise / halboffene Bauweise

04.03.06 Abweichende Bauweise / Kettenbauweise

04.03.07 Abweichende Bauweise / Grenzanbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

04.03.08 Ausnahme für das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen

04.03.09 Festsetzung der Bebauungstiefe

04.03.10 Bebauungstiefe unterhalb der Geländeoberfläche

04.03.01 Festsetzung der offenen Bauweise

Anwendungsbereich:

- In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und ggf. Absatz 2 Satz 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die offene Bauweise festgesetzt.** Ggf. ergänzen: **Es sind nur** (Hausform einfügen) **zulässig.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.**

Hinweise:

- Die Regelung der offenen Bauweise stellt nur Anforderungen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.
- Es können verschiedene Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) zugelassen werden.
- Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

04.03.02 Geschlossene Bauweise

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan, Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze vorzusehen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO und ggf. Absatz 3 Hs. 2 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.**

Hinweise:

- Die Regelung der geschlossenen Bauweise stellt nur Anforderungen an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

- Die geschlossene Bauweise erfasst das gesamte Baugrundstück und nicht nur die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die geschlossene Bauweise bezieht sich grundsätzlich auf alle Geschosse.

04.03.03 Festsetzung der abweichenden Bauweise zur Bebauung an der rückwärtigen und/oder vorderen Grundstücksgrenze

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, im Bebauungsplan, die Bebauung an der rückwärtigen und/oder vorderen Grundstücksgrenze zu ermöglichen oder zu sichern.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.**

Die Gebäude sind an der seitlichen Grundstücksgrenze (mit oder ohne seitlichen) **Grenzabstand zu errichten.**

An der (rückwärtigen und/oder vorderen) **Grundstücksgrenze...**

Eine der nachfolgenden Alternativen anfügen:

- **sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.**
- **dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.**
- **kann die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand ausnahmsweise zugelassen werden** (ggf. Bedingung der Ausnahme oder Voraussetzung einfügen).

Beispiel 1

Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.
Die Gebäude sind an der seitlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten.
An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Beispiel 2

In dem mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.
Die Gebäude sind an der seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten.
An der rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen die Gebäude ohne Grenzabstand errichtet werden.

Beispiel 3

Im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.
Die Gebäude sind an der seitlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten.
An der rückwärtigen Grundstücksgrenze kann die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweise:

- In bestimmten städtebaulichen Situationen kann es erforderlich sein, spezifische Festsetzungen zu der vorderen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze zu treffen, um dort einen

Grenzanbau zu ermöglichen. Da sich die Regelbauweisen nur auf die seitlichen Grundstücksgrenzen beziehen, ist hierfür die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

- Enthält der Bebauungsplan keine Aussage zur Zulässigkeit eines Grenzanbaus, verbleibt es bei der bauordnungsrechtlichen Grundregel, dass vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind (§ 6 Abs. 1 BauO Bln).
- Im Rahmen einer abweichenden Bauweise ist es auch zulässig, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen (unter Beachtung des § 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen.

04.03.04 Abweichende Bauweise / Längenbegrenzung (Zeilenbauweise)

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, insbesondere eine Gebäudelänge von mehr aber auch von weniger als 50,0 m festzusetzen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als** (Hausform einfügen) **zu errichten.** **Die Länge der Gebäude darf** (Länge in Metern einfügen) **m nicht überschreiten.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 60,0 m nicht überschreiten.**

Hinweise:

- In bestimmten städtebaulichen Situationen kann es erforderlich sein, eine von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO abweichende Gebäudelänge festzusetzen.

04.03.05 Abweichende Bauweise / halboffene Bauweise

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn im Bebauungsplan die Bebauung auf der einen Seite mit seitlichem Grenzabstand und auf der gegenüberliegenden Seite ohne seitlichen Grenzabstand ermöglicht werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu der** (betreffende Grundstücksgrenze einfügen) **zu errichten.** **An der gegenüberliegenden** (betreffende Grundstücksgrenze einfügen) **sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.** Ggf. ergänzen: **Die Länge der Gebäude darf** (Länge in Metern einfügen) **m nicht überschreiten.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.** **An der gegenüberliegenden südlichen Grundstücksgrenze sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.** **Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten.**

Hinweise:

- Maßgeblich für die halboffene Bauweise ist das Vorhandensein eines Abstandes zu einer seitlichen Grundstücksgrenze.
- Auch in der halboffenen Bauweise dürfen die Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich nicht länger als 50,0 m sein. Bei größeren Grundstücken kann auch eine Längenbegrenzung oberhalb von 50,0 m das halboffene Erscheinungsbild einhalten.

04.03.06 Abweichende Bauweise / Kettenbauweise

Anwendungsbereich:

- Variante 1: Im Bereich eines Geschosses oder mehrerer Geschosse sollen die Gebäude wie in der geschlossenen Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) und im Bereich darüber wie in der offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) errichtet werden (Muster 1).
- Variante 2: Die Gebäude sollen an einer Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können und an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist ab einer bestimmten Höhe bzw. Geschosszahl der seitliche Grenzabstand einseitig einzuhalten (Muster 2).

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind bis** (Geschossangabe oder Höhe in Metern über NHN einfügen) **ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.** **Oberhalb des** (Geschossangabe oder Höhe in Metern über NHN einfügen) **sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind bis einschließlich des 2. Vollgeschosses ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.** **Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.**
Muster 2	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Die Gebäude sind an der** (betreffende Grundstücksgrenze einfügen) **ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An der gegenüberliegenden** (betreffende Grundstücksgrenze einfügen) **sind die Gebäude oberhalb** (Geschossangabe oder Höhe in Metern über NHN einfügen) **mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.**
Beispiel 2	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt. Die Gebäude sind an der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An der gegenüberliegenden westlichen Grundstücksgrenze sind die Gebäude oberhalb des 2. Vollgeschosses mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.**

Hinweise:

- Bei der Kettenbauweise werden die Gebäude im Bereich eines Geschosses oder weiterer Geschosse an den seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut, für die zurückbleibenden Gebäudeteile ist gleichwohl das Abstandsflächenrecht zu beachten.

04.03.07 Abweichende Bauweise / Grenzanbau innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt.** **Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.**

Hinweise:

- Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfasst das gesamte Baugrundstück, nicht nur die überbaubaren Grundstücksflächen. Wenn sich aber im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche über mehrere Grundstücke erstreckt und jeweils an den letzten Grundstücken von den Grundstücksgrenzen zurückbleibt, ist ein seitlicher Grenzanbau dort nicht vollziehbar. Insoweit kann hier die Bauweise auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche bezogen werden.

04.03.08 Ausnahme für das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen

Anwendungsbereich:

- Die textlichen Festsetzungen sind erforderlich, wenn ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen über das geringfügige Ausmaß hinaus ausnahmsweise ermöglicht werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 und Absatz 3 Satz 3 BauNVO

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise ein** (alternativ: Vor-oder Zurücktreten) **von** (Art und Umfang der Gebäudeteile einfügen) (vor bzw. hinter) **die Baulinie zugelassen werden.** Ggf. ergänzen: **Die Breite** (Art der Gebäudeteile einfügen) **darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Fassadenlänge betragen.** **Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen bis zu 3,0 m vor die Baulinie zugelassen werden. Die Breite der Balkone darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Fassadenlänge betragen.**
Muster 2	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise ein Vortreten von** (Art und Umfang der Gebäudeteile einfügen) **vor die Baugrenze zugelassen werden.**
Beispiel 2	**Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Erkern und Balkonen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden.**

Muster 3	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **kann ausnahmsweise ein Vortreten von** (Art der Gebäudeteile einfügen) **vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugelassen werden.** Ggf. ergänzen: **Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandflächen unterschritten wird.**
Beispiel 3	**Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Rampen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Regelung ist nur erforderlich, wenn Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden sollen, die über die Ermessenstatbestände nach § 23 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO hinausgehen.
- Der letzte Satz der Muster findet nur Anwendung, wenn die bauordnungsrechtlich notwendige Tiefe der Abstandsflächen verringert wird. Bei Abstandsflächenverkürzungen sind die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter im Bebauungsplan in der Abwägung zu prüfen.
- Zur zeichnerischen Festsetzung der Linie zur Abgrenzung vgl. ➤ 03.04.02.

04.03.09 Festsetzung der Bebauungstiefe

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn für die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Baugrenze/Baulinie festgesetzt ist, diese aber bestimmt werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **beträgt die Bebauungstiefe** (Bebauungstiefe in Metern einfügen) **m, gerechnet ab der straßenseitigen** (Baugrenze oder Baulinie einfügen). Ggf. ergänzen: **Eine Überschreitung für** (nähere Bezeichnung der Gebäudeteile einfügen) **kann ausnahmsweise um bis zu** (Umfang in Metern einfügen) **m zugelassen werden.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Bauungstiefe 15,0 m, gerechnet ab der straßenseitigen Baugrenze. Eine Überschreitung für Fahrstuhlschächte kann ausnahmsweise um bis zu 3,0 m zugelassen werden.**

Hinweise:

- Soweit für die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine Baugrenze/Baulinie festgesetzt ist, kann beliebig tief gebaut werden.
- Die Bebauungstiefe hat für die rückwärtige Begrenzung dieselbe rechtliche Wirkung wie die Baugrenze.
- § 23 Abs. 3 BauNVO findet entsprechend Anwendung.
- Sofern sonstige Vorschriften nicht entgegenstehen und keine hinteren Baugrenzen oder Baulinien festgesetzt sind, kann beliebig tief gebaut werden.

04.03.10 Bebauungstiefe unterhalb der Geländeoberfläche

Anwendungsbereich:

- Anstelle einer zeichnerischen Festsetzung (Baugrenzen unterhalb der Oberfläche) kann die überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Geländeoberfläche in Form einer Bebauungstiefe geregelt werden.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Gebiets einfügen) **sind die Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche** (in voller Tiefe oder Maßzahl in Metern einfügen) **überbaubar.**
Beispiel	**Im Kerngebiet sind die Baugrundstücke unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von 50 m überbaubar.**

Hinweise:

- Im Bebauungsplan kann die überbaubare Grundstücksfläche für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.
- Eine vollständige Unterbaubarkeit der Grundstücke kommt in der Regel unter Berücksichtigung von § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO (nur) für Kerngebiete in Betracht, da der Sinn der Kappungsgrenze von 0,8 darin besteht, dass 0,2 der Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen aus Gründen des Bodenschutzes grundsätzlich nicht bebaut werden sollen.

04.04 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Inhalt

04.04.01 Verkürzung von Abstandsflächen

04.04.02 Abweichende Abstandsflächentiefe

04.04.01 Verkürzung von Abstandsflächen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung ermöglicht verkürzte Abstandsflächen, soweit nicht bereits durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen i. V. m. der Zahl der Vollgeschosse / der Höhe geringere Tiefen der Abstandsflächen zulässig sind.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten** (Punktbezeichnung einfügen) **bezogen auf die** (zulässige Oberkante oder zulässige Höhe einfügen) **der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB und CD bezogen auf die zulässige Oberkante der baulichen Anlagen unter Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.**

Hinweise:

- Die textliche Festsetzung ist erforderlich, wenn an bestimmten Stellen geringere Tiefen der Abstandsflächen, als sie nach der Bauordnung vorgeschrieben sind, als „andere ausdrückliche Festsetzung“ ermöglicht werden sollen.

- Die jeweilige städtebauliche Situation, die eine Verkürzung bedingt, muss hinreichend begründet sein.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤03.06.02.

04.04.02 Abweichende Abstandsflächentiefe

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, aus städtebaulichen Gründen insbesondere größere Tiefen der Abstandsflächen zu regeln.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **beträgt die Tiefe der Abstandsflächen** (ggf. nähere Bestimmungen zum räumlichen Bezug einfügen) (Verhältniszahl der Höhe H einfügen), **mindestens** (Zahl in Metern einfügen)**.**
Beispiel	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 0,6 H, mindestens 4,0 Meter.**

Hinweise:

- Die Regelung der geschlossenen Bauweise stellt nur Anforderungen an die seitlichen Grundstücksgrenzen.
- Die geschlossene Bauweise erfasst das gesamte Baugrundstück und nicht nur die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die geschlossene Bauweise bezieht sich grundsätzlich auf alle Geschosse.

04.05 Nebenanlagen

Inhalt

04.05.01 Ausschluss von notwendigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren sowie der dafür festgesetzten Grundstücksfläche

04.05.02 Ausnahmsweise Zulässigkeit von einzelnen Nebenanlagen

04.05.03 Ausschluss von einzelnen Nebenanlagen

04.05.04 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

04.05.05 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

04.05.01 Ausschluss von notwendigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren sowie der dafür festgesetzten Grundstücksfläche

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, außerhalb der durch Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen, nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sein sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (betreffende Nebenanlagen einfügen) **außerhalb der durch** (Baugrenzen, Baulinien und/oder Bebauungstiefen einfügen) **bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für** (Zweckbestimmung einfügen) **zulässig.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Spielplätze außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für Spielplätze zulässig.**
Beispiel 2	**Im Mischgebiet sind Fahrradabstellplätze außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für Fahrradabstellplätze zulässig.**

Hinweise:

- Voraussetzung für die Anwendung der Festsetzung ist die Erforderlichkeit der Nebenanlagen für die Nutzung des Grundstücks aus einer anderen Vorschrift heraus. Im Land Berlin kommen aus diesem Grund vornehmlich Flächen für Kinderspielplätze oder Fahrradabstellplätze in Betracht (vgl. § 49 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln).
- Die Flächen für die betreffenden Nebenlagen müssen nicht zwangsweise auf dem gleichen Grundstück wie die Hauptanlage liegen; der räumlich-funktionale Zusammenhang muss aber gegeben sein und in der Begründung erläutert werden.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.08

04.05.02 Ausnahmsweise Zulässigkeit von einzelnen Nebenanlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn einzelne untergeordnete Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen – unabhängig von ihrer Lage auf den überbaubaren oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können** (konkrete Art der Nebenanlage einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets können Abstell- und Geräteschuppen nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Die Festsetzung ermöglicht eine Feinsteuerung sowohl hinsichtlich der konkreten Art der Nebenanlagen, als auch für unterschiedliche Teile von Baugebieten in sinngemäßer Anwendung von § 1 Abs. 8 BauNVO.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09

04.05.03 Ausschluss von einzelnen Nebenanlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn einzelne untergeordnete Nebenanlagen ausgeschlossen werden sollen – unabhängig von ihrer Lage auf den überbaubaren oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (konkrete Art der Nebenanlage einfügen) (ggf. nähere Bestimmung des Umfangs bzw. der Größe einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind Einfriedungen ab einer Höhe von 1 m über dem Gelände nicht zulässig.**

Hinweise:

- Die Festsetzung ermöglicht eine Feinsteuerung sowohl hinsichtlich der konkreten Art der Nebenanlagen, als auch für unterschiedliche Teile von Baugebieten in sinngemäßer Anwendung von § 1 Abs. 8 BauNVO.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09

04.05.04 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn (bestimmte) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO** (ggf. Ergänzung zur konkreten Art der Nebenanlage einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die der Erfassung von Wertstoffen, Abfällen und ähnlichem dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09

04.05.05 Ausschluss von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn (bestimmte) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (ggf. Flächenbezeichnung einfügen) **Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO** (ggf. Ergänzung zur konkreten Art der Nebenanlage einfügen) **nicht zulässig.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Abstell- und Geräteschuppen nicht zulässig.**
Beispiel 3	**Im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.**
Beispiel 4	**Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Fläche ABCDA Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.**

Hinweise:

- Zu Beispiel 3: Mit der Festsetzung werden Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausgeschlossen, wobei nicht an die Art der baulichen Nutzung angeknüpft, sondern allein auf das Merkmal als Gebäude abgestellt wird. Diese Art der Festsetzung ist hier möglich, da nicht § 14 BauNVO, sondern § 23 Abs. 5 BauNVO die Rechtsgrundlage bildet.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09

04.06 Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke

Inhalt

04.06.01 Ausnahmsweise zulässige Überschreitung des Nutzungsmaßes durch Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke

04.06.02 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

04.06.01 Ausnahmsweise zulässige Überschreitung des Nutzungsmaßes durch Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn für untergeordnete Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb von Baugebieten nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung getroffen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Auf der Fläche für** (eigenständigen Nutzungszweck einfügen) **kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen** (Grundflächen/-zahl, Geschossflächen/-zahl oder Baumassen/-zahl) **bis zu** (entsprechende Maßzahl einfügen) **für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.**
Beispiel 1	**Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.**
Beispiel 2	**Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 für untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden.**

Hinweise:

- Nebenanlagen auf Flächen mit eigenständigem Nutzungszweck (z. B. Gemeinbedarfs-, Versorgungs- oder Grünflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen) gelten nicht als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, da sie außerhalb von Baugebieten nach der BauNVO liegen.
- Ohne entsprechende textliche Festsetzung wären Nebenanlagen vollumfänglich bei der Berechnung des Nutzungsmaßes zu berücksichtigen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.04

04.06.02 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn untergeordnete Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb von Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baulinie), bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Baugrenze), bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 4, Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO (Bebauungstiefe)

Muster	**Auf der Fläche für** (eigenständigen Nutzungszweck einfügen) **können untergeordnete Nebenanlagen** (ggf. nähere Bestimmung zum Umfang einfügen) **ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.**
Beispiel	**Auf der Fläche für den Gemeinbedarf können untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.**

Hinweise:

- Nebenanlagen auf Flächen mit eigenständigem Nutzungszweck (z. B. Gemeinbedarfs-, Grün- oder Versorgungsflächen sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen) gelten nicht als Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO, da sie außerhalb von Baugebieten nach der BauNVO liegen.

- Ohne entsprechende textliche Festsetzung wären Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.09.02.04

04.07 Stellplätze und Garagen

Inhalt

04.07.01 Steuerung von Stellplätzen oder Garagen in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen (Garagengeschosse)

04.07.02 Einschränkung von Stellplätzen und Garagen

04.07.03 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

04.07.04 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

04.07.05 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

04.07.06 Steuerung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der durch Baugrenzen und -linien überbaubaren Grundstücksflächen

04.07.01 Steuerung von Stellplätzen oder Garagen in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen (Garagengeschosse)

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn in den Baugebieten die Zulässigkeit von Garagen oder Stellplätzen in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen gesteuert werden soll.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO (Beispiel 1 und 2)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 5 BauNVO (Beispiel 3)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind im** (Geschoss oder Teilbereich des Geschosses einfügen) **nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet sind im 1. Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.**
Beispiel 2	**Im urbanen Gebiet sind oberhalb des 1. oberirdischen Geschosses nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.**
Beispiel 3	**In dem mit MU 2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind auf der Fläche ABCDA des 2. oberirdischen Geschosses nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.**

Hinweise:

- Voraussetzung für die Festsetzung ist eine Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan.
- Die Festsetzungen nach § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO erfordern besondere städtebauliche Gründe.
- Beispiel 2 ermöglicht eine Quartiersgarage, wobei aber mindestens ein Geschoss über eine andere Nutzung verfügen muss. Die Festsetzung reiner Parkgaragen ist nach § 12 BauNVO nicht möglich.
- Die Festsetzung von Garagengeschossen entfaltet - sofern nicht anders ausdrücklich geregelt - eine Ausschlusswirkung für die Anlegung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle auf dem Baugrundstück.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06

04.07.02 Einschränkung von Stellplätzen und Garagen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn in den Baugebieten Stellplätze und Garagen nur in beschränktem Umfang zulässig sein sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist/sind je** angefangene (Maßzahl für Grundstücksfläche, GR oder GF einfügen) **m²** (Grundstücksfläche, GR oder GF einfügen) **höchstens** (Anzahl Stellplätze einfügen) **auf dem Baugrundstück zulässig.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 160 m² Geschossfläche höchstens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig.**

Hinweise:

- Mit der Festsetzung wird die Zahl der zulässigen Stellplätze in ein Verhältnis zur Grundstücksfläche oder zur zulässigen GR oder GF gesetzt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06.02.

04.07.03 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn in Baugebieten Stellplätze und/oder Garagen ganz oder teilweise ausgeschlossen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind Stellplätze und Garagen** (ggf. einfügen: außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen) **nicht zulässig. Dies gilt nicht** (ggf. einfügen: für Tiefgaragen sowie) **für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.**
Beispiel 1	**Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Zwecke festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.**

Hinweise:

- Die Festsetzung darf den Anforderungen gemäß § 49 Abs. 1 BauO Bln nicht widersprechen. Danach sind Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende von der Unzulässigkeit auszunehmen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06.02

04.07.04 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Stellplätze und/oder Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (konkrete Benennung der einzelnen Anlagen einfügen) **nur ausnahmsweise zugelassen werden.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen und Carports nur ausnahmsweise zugelassen werden.**

Hinweise:

- Auch wenn sich diese Festsetzung nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezieht, ist § 12 Abs. 6 BauNVO als spezialgesetzliche Norm anstelle von § 23 Abs. 5 BauNVO zu verwenden.
- Die Festsetzung bezieht sich nur auf solche Stellplätze und Garagen, die nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können.

04.07.05 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Stellplätze und/oder Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (konkrete Benennung der einzelnen Anlagen einfügen) **nicht zulässig.** Ggf. ergänzen: **Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.**
Beispiel	**Im urbanen Gebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen sowie für Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende.**

Hinweise:

- Auch wenn sich diese Festsetzung nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche bezieht, ist § 12 Abs. 6 BauNVO als spezialgesetzliche Norm zu verwenden anstelle von § 23 Abs. 5 BauNVO.
- Wird von Satz 2 Gebrauch gemacht, gilt für diese Stellplätze und Garagen § 23 Abs. 5 BauNVO (Ermessensentscheidung).
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.01.06.02

04.07.06 Steuerung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der durch Baugrenzen und -linien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Stellplätze und/oder Garagen mit ihren Einfahrten außerhalb der durch Baugrenzen/Baulinien/Bebauungstiefen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen, nur auf dafür vorgesehenen Flächen zulässig sein sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen mit ihren Zufahrten einfügen) **außerhalb der durch** (Baugrenzen, Baulinien und/oder Bebauungstiefen einfügen) **bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für** (Zweckbestimmung einfügen) **zulässig.**
Beispiel 1	**Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und oberirdische Garagen mit ihren Zufahrten außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.**
Beispiel 2	**In dem mit MU 4 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind Tiefgaragen mit ihren Zufahrten außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur auf der Fläche für Tiefgaragen zulässig.**

Hinweise:

- Ohne die textliche Festsetzung entfaltet die zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB keine Ausschlusswirkung für die entsprechende Nutzung an anderer Stelle.
- Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen stehen für andere bauliche Nutzungen, die mit dem Nutzungszweck unvereinbar sind, nicht mehr zur Verfügung, auch wenn die Festsetzung nicht realisiert werden sollte.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.08

04.10 Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Inhalt

04.10.01 Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

04.10.02 Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen

04.10.03 Retentionsdächer

04.10.04 Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen

04.10.05 Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser

04.10.06 Verdunstungsbeete

04.10.01 Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, um Flächen für die Abwasserbeseitigung (einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) zu sichern. Auf den Flächen können zugleich auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Vorsorge vor nachteiligen Auswirkungen festgesetzt werden.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Muster Satz 2), ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB (Muster Satz 3)

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **wird die Fläche** (Flächenbezeichnung einfügen) **als Fläche für** (Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB einfügen) **festgesetzt.** Ggf. ergänzen: **Innerhalb dieser Fläche ist das auf den** (Flächenbezug einfügen) **anfallende Niederschlagswasser** (ggf. Art der Anlagen einfügen) (Maßnahme einfügen). Ggf. ergänzen: **Die Fläche ist** (Art und Umfang der Bepflanzung einfügen) **zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet wird die Fläche ABCDA als Fläche für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser festgesetzt.** **Innerhalb dieser Fläche ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten und zur Verdunstung oder Versickerung zu bringen.** **Die Fläche ist vollständig mit Gräsern und Blühstauden zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können unselbstständige Festsetzungen getroffen werden, die Baugebietsflächen überlagern. Möglich ist die Überlagerung sowohl mit Baugebieten nach der BauNVO, als auch mit Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf).
- Zu berücksichtigen ist, dass Art und Maßnahmen der Versickerung allein über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nicht gesichert werden können, da auf dieser Grundlage lediglich die Flächen „reserviert“ werden können.
- Kombinierbar ist die textliche Festsetzung aber mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (vgl. Muster Satz 2), wodurch der Umgang mit dem Niederschlagswasser bestimmt werden kann.
- Eine Kombination mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB ist möglich (vgl. Muster Satz 3).
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.

- Die Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.18

04.10.02 Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen in den festgesetzten Gebieten.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende** („bauliche“ und/oder „technische“ einfügen) **Maßnahme erforderlich:**

(bauliche und/oder technische Maßnahme sowie ggf. konkrete Flächenbezeichnung einfügen).

Beispiel 1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
Bis zu einer Höhe von 47,9 m über NHN sind Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster nicht zulässig.

Beispiel 2

Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
Bis zu einer Höhe von 30,0 m über NHN sind auf der Fläche ABCDA Gebäude auf Stelzen zu errichten.

Beispiel 3

In dem mit MI 1 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
Alle Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller und der Terrassenzugang, sind mindestens 1,5 m über der Geländeoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche anzuordnen.

Beispiel 4

In dem mit MU 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
Die Rampen der Tiefgaragen sind bis zu einer Höhe von 35,0 m über NHN als Retentionsflächen auszubilden.

Beispiel 5

Im allgemeinen Wohngebiet ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:
Bis zu einer Höhe von 35,0 m über NHN sind Baustoffe zu verwenden, die ein Eindringen von Wasser durch Wände verhindern.

Hinweise:

- Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB können unselbstständige Festsetzungen getroffen werden, die Baugebietsflächen überlagern. Möglich ist die Überlagerung sowohl mit Baugebieten nach der BauNVO, als auch mit Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf).
- Die textliche Festsetzung kann je nach Erforderlichkeit für einzelne Teilflächen getroffen werden oder sich auf den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen.
- Die festzusetzenden baulichen oder technischen Maßnahmen beziehen sich auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe bei Errichtung von Bauvorhaben oder auf die Bauausführung im Bodenbereich, die eine Beeinträchtigung der Standsicherheit der Gebäude verhindert bzw. auf Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch die Schaffung von Retentionsräumen. Ob die vorgesehenen Maßnahmen allein ausreichend sind, um Schäden durch Starkregen abzuwenden, ist im Einzelfall zu prüfen. Auf den ggf. im bauaufsichtlichen Verfahren zu erbringenden Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-09 wird hingewiesen.
- Die Festsetzung von baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.20
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 09.05

04.10.03 Retentionsdächer

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung verpflichtet zur Ausgestaltung der Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB oder bzw. ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB (Muster Satz 3)

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind** (Umfang der Dachfläche in Prozent einfügen) **%** („der Summe aller“ oder „der jeweiligen Dachflächen“ einfügen) **auf dem Baugrundstück als Retentionsdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser auszubilden.**

Ggf. ergänzen:

Das Speichervolumen muss mindestens (Menge in Liter einfügen) **l Wasser je m² Dachfläche betragen.**

Ggf. ergänzen:

Die Retentionsdächer sind (konkrete Art der Dachbegrünung einfügen) **zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens** (Zahl in cm einfügen) **cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Ggf. ergänzen:

Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für Dachflächen von untergeordneten Nebenanlagen.

Ggf. ergänzen:

Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für (bauliche und/oder technische Anlagen einfügen)**. Der Anteil von** (bauliche und/oder technische Anlagen einfügen) **darf** (Umfang der Dachfläche in Prozent einfügen) **%** („der Summe aller“ oder „der jeweiligen Dachflächen“ einfügen) **nicht überschreiten.**

Beispiel 1

In dem mit MI 1 bezeichneten Teil des Mischgebiets sind 60 % der jeweiligen Dachflächen auf den Baugrundstücken als Retentionsdächer zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser auszubilden.

Das Speichervolumen muss mindestens 50 l Wasser je m² Dachfläche betragen.

Die Retentionsdächer sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für Dachflächen von untergeordneten Nebenanlagen.

Die vorgenannten Anforderungen gelten nicht für Dachterrassen und Belichtungsflächen. Der Anteil von Dachterrassen und Belichtungsflächen darf 30 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.

Beispiel 2	**Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind 50 % der Summe aller Dachflächen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.** **Die Retentionsdächer sind extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Festsetzungsmöglichkeit kann sowohl ein Teilgebiet als auch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen.
- Retentionsdächer können sowohl als Maßnahme zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB dienen, als auch als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass vorrangig der Ausgleich oder die Minderung von negativen Folgen der Bodenversiegelung auf den Wasserhaushalt, die Entgegenwirkung einer Überhitzung des Plangebiets durch Verdunstung und Kühlung (Klimaanpassung) im Fokus stehen oder die Maßnahme Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft ausgleichen bzw. mindern respektive hohe Nutzungsmaße ausgleichen soll. Möglich ist die Festsetzung auch aus beiden Gründen.
- Die auf § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB gestützte Regelung kommt insbesondere dann in Frage, wenn eine Beseitigung des Niederschlagswassers in Form der Einleitung in das bestehende Abwassernetz aufgrund fehlender Aufnahmekapazitäten nur noch in geringem Umfang oder gar nicht möglich ist, z. B. wegen fehlender Möglichkeit der Versickerung/Rückhaltung auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die Festsetzung von Retentionsdächern kann mit einer Festsetzung zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB kombiniert werden. Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem dritten Absatz des Musters klargestellt.
- Zu berücksichtigen ist, dass sich der festgesetzte Umfang auf die gesamte Dachfläche (Bruttodachfläche) bezieht, wenn nicht von vornherein bestimmte Anlagen bzw. Nutzungen der Dachflächen (z. B. Dachterrassen oder Belichtungsflächen) ausgenommen werden (vgl. Muster letzter Satz).
- In Abhängigkeit des Anteils von Retentionsflächen, steigen die Herausforderungen bei der Umsetzung. Zu berücksichtigen ist, dass z. B. Wartungswege auf dem Dach oder eine Attika in der Regel kein Bestandteil der Retentionsdächer sind. Bei Anteilen von mehr als

60 % sollte daher umfassend geprüft werden, ob die Festsetzung mit vertretbarem Aufwand vollziehbar ist.

- Die Festsetzung von Retentionsdächer kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.20
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 09.05

04.10.04 Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Sicherung von Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregenereignisse vorzubeugen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist auf der Fläche** (Flächenbezeichnung einfügen) **zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen** (Umfang in Prozentzahl einfügen) **% der Fläche für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser von Bebauung freizuhalten.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 3 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets ist auf der Fläche ABCDA zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen 80 % der Fläche für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten.**
Beispiel 2	**In dem mit MI 2 bezeichneten Teil des Mischgebiets ist die Fläche ABCDA zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen vollständig freizuhalten.**

Hinweise:

- Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB können unselbstständige Festsetzungen getroffen werden, die Baugebietsflächen überlagern. Möglich ist die Überlagerung sowohl mit Baugebieten nach der BauNVO, als auch mit Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf).
- Die textliche Festsetzung erfolgt i. V. m. einer zeichnerischen Festsetzung, z. B. Bestimmung der betreffenden Fläche mittels Buchstabenkette.
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB enthält keine Festsetzungsgrundlage für bestimmte Maßnahmen, die auf den freizuhaltenden Flächen getroffen werden müssen.
- Die Errichtung baulicher Anlagen oder die Herstellung der Flächen, die der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser entgegensteht, ist unzulässig.
- Die Freihaltung von Flächen für die natürliche Versickerung zur Vorbeugung von Schäden durch Starkregen kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.20
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 09.05

04.10.05 Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung sichert die Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG

Muster	**Im** (Baugebiet oderTeil des Baugebiets einfügen) **ist das auf den** (Flächenbezug einfügen) **anfallende Niederschlagswasser** (ggf. Art der Anlagen einfügen) (Maßnahme und ggf. Verortung einfügen). Ggf. ergänzen: **Die** (Art der Anlagen einfügen) **müssen eine Speicherkapazität von mindestens** (Speicherkapazität einfügen) **je m²** (Flächenbezug einfügen) **aufweisen.** Ggf. ergänzen: **Die** (Art der Anlagen einfügen) **sind** (Art und Umfang der Bepflanzung einfügen) **zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**In den Baugebieten ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Verdunstung oder Versickerung zu bringen.** **Die Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung müssen eine Speicherkapazität von mindestens 1,7 l Wasser je m² Dachfläche aufweisen.** **Die Mulden- bzw. Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung sind vollständig mit Gräsern und Blühstauden zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Im Kerngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch unterirdische Versickerungsanlagen auf der Fläche ABCDA zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.**

Hinweise:

- In der Regel wirkt sich eine Zurückhaltung, Verdunstung und Versickerung positiv auf den Naturhaushalt aus, so dass § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als alleinige Rechtsgrundlage herangezogen werden kann und ein Rückgriff auf § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG nicht erforderlich ist.
- Soll die Regelung hingegen allein aus wasserwirtschaftlichen Gründen erfolgen, ist § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG als Rechtsgrundlage heranzuziehen. Auf dieser Grundlage kann eine Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser, jedoch keine Verdunstung festgesetzt werden.

- Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können unselbstständige Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden, die Baugebietsflächen überlagern. Möglich ist die Überlagerung sowohl mit Baugebieten nach der BauNVO, als auch mit Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf).
- Die Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 09.05

04.10.06 Verdunstungsbeete

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Verdunstungsbeete als besondere Maßnahme zur Bewältigung von Niederschlagswasser gesichert werden sollen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Muster

Im (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist das auf den** (Flächenbezug einfügen) **anfallende Niederschlagswasser in begrünte Verdunstungsbeete auf den Grundstücksflächen zu leiten.**

Ggf. ergänzen:

Die Verdunstungsbeete müssen eine Speicherkapazität von mindestens (Speicherkapazität einfügen) **je m²** (Flächenbezug einfügen) **aufweisen.**

Ggf. ergänzen:

Die Verdunstungsbeete sind (Art und Umfang der Bepflanzung einfügen) **zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Ggf. ergänzen:

Soweit das Niederschlagswasser in den Verdunstungsbeeten nicht zur Verdunstung gebracht werden kann, ist es durch Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Verdunstung oder Versickerung zu bringen.

Ggf. nähere Anforderungen an Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder Maßnahmen gleicher Wirkung ergänzen (vgl. Muster 04.10.05).

Beispiel

Im allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in begrünte Verdunstungsbeete auf den Grundstücksflächen zu leiten und zur Verdunstung zu bringen.

Die Verdunstungsbeete müssen insgesamt eine Fläche von mindestens 4,0 m² je 100,0 m² Dachfläche und eine Mindesttiefe von 30 cm aufweisen.

Die Verdunstungsbeete sind vollständig mit Blühstauden zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Überlaufendes Niederschlagswasser aus den Verdunstungsbeeten ist durch Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Verdunstung oder Versickerung zu bringen.

Hinweise:

- Da die Speicherkapazität insbesondere bei Starkregenereignissen ggf. nicht ausreicht, können zusätzlich weitere Maßnahmen wie Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme

erforderlich sein. Verdunstungsbeete können z. B. herkömmlichen Mulden-Rigolen-Systemen vorgeschaltet werden.

- Die Festsetzung von Verdunstungsbeeten kann auch dem Klimaschutz dienen.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 09.05

04.11 Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Inhalt

04.11.01 Vorgaben für die Art der Befestigung von Flächen zur Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit

04.11.02 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf bestimmten Flächen

04.11.01 Vorgaben für die Art der Befestigung von Flächen zur Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient dazu, die Versickerungsfähigkeit von befestigten Flächen, insbesondere Wegen und Zufahrten, zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist eine Befestigung von** (Flächen bestimmen) **nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.** Ggf. ergänzen: **Dies gilt nicht für** (ausgenommene Flächen einfügen).
Beispiel	**In dem mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.** **Dies gilt nicht für Zufahrten von Tiefgaragen und überwiegend für Stellplätze genutzte Gebäude.**

Hinweise:

- Bei der Regelung handelt es sich um eine **Maßnahme** nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die bestimmte Anforderungen unabhängig davon stellt, wo die Flächen hergestellt werden.
- Die Regelung kann allein aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, aber auch als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser.
- Flächen, die absehbar einer besonders starken Beanspruchung ausgesetzt sind (z. B. Zufahrten von Tiefgaragen oder überwiegend für Stellplätze genutzte Gebäude, wie Quartiersgaragen) können von der Regelung ausgenommen werden. Dies gilt auch für Flächen, auf denen eine Niederschlagswasserversickerung, z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes, nicht zweckmäßig ist.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.24

04.11.02 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf bestimmten Flächen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, um auf bestimmten Flächen konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und/oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu sichern.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ggf. i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB (Beispiel 1 und 4) oder i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB (Beispiel 2)

Muster	**Auf der Fläche** (Flächenbezeichnung einfügen) **ist** (Konkretisierung der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Ggf. ergänzen: **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Charakter der überwiegend offenen Rasenfluren mit Solitärgehölzen und Gehölzgruppen zu erhalten und zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturerfahrungsraum ist der vorhandene Birkenvorwald zu erhalten und durch eine gezielte Förderung der spontan aufwachsenden Gehölze zu einem strukturreichen, naturnahen und gemischten Laubgehölzbestand zu entwickeln. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.**
Beispiel 3	**Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein wechselfeuchter Lebensraum mit einem teils offenen besonnten und temporär überstauten Feuchtbiotop anzulegen, der auch der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser dient.**
Beispiel 4	**Die Fläche D zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als multifunktionaler Ersatzlebensraum für Grünfink, Feldsperling und Blaumeise zu entwickeln. Hierzu ist eine vollflächige Strauchpflanzung anzulegen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können unselbstständige Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen werden, die Baugebietsflächen überlagern. Möglich ist die Überlagerung sowohl mit Baugebieten nach der BauNVO, als auch mit Flächen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Grünflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf).
- Zur räumlichen Bestimmung kann das Planzeichen Nr. 13.1 der PlanZVO verwendet werden.
- Die Regelung kann allein städtebaulichen Gründen oder dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.
- Wird die Maßnahme mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kombiniert, kann dies mittels Pflanzgebot nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.
- Sollte im Einzelfall eine Pflanzliste erforderlich sein, lässt sie sich mit einem Zusatz in die textliche Festsetzung integrieren. Hinweise zur Pflanzliste vgl. ➤ 03.29.02
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.24

04.13 Festsetzungen zum Anpflanzen sowie für Bindungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Inhalt

04.13.01 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

04.13.02 Anpflanzen einer bestimmten Anzahl von Bäumen

04.13.03 Gliederung von Stellplatzflächen durch Bäume

04.13.04 Außenwandbegrünung von Gebäuden

04.13.05 Anteilige Außenwandbegrünung von Gebäuden

04.13.06 Außenwandbegrünung von Garagen und Nebenanlagen

04.13.07 Dachbegrünung

04.13.08 Erhaltung vorhandener Bepflanzungen mit ggf. ergänzenden Anpflanzungen

04.13.01 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung verpflichtet zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf bestimmten Grundstücksflächen, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster	**Die** (Flächenbezeichnung einfügen) **ist in der Weise mit** (Art der Bepflanzungen einfügen) **zu bepflanzen, dass der Eindruck** (nähere Bestimmung einfügen) **entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b ist in der Weise mit Sträuchern zu bepflanzen, dass der Eindruck einer dichten Hecke entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Die Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung d ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Grünzugs mit mittelkronigen Bäumen und Sträuchern entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Die Fläche zum Anpflanzen wird zeichnerisch gemäß PlanZV, Anlage Nr. 13.2.1 verortet.
- Ergänzend kann ein Hinweis als Empfehlung erfolgen, wie z. B. „Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. … wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzenliste empfohlen."
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

04.13.02 Anpflanzen einer bestimmten Anzahl von Bäumen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung verpflichtet zum Anpflanzen einer bestimmten Anzahl von Bäumen in Relation zur Größe einer bestimmten Fläche, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster	(Flächenbezeichnung, Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **ist pro angefangener** (Flächengröße in m² einfügen) **m²** (Grundstücksfläche oder nicht überbaubare Grundstücksfläche einfügen) **mindestens ein** (Baumeigenschaften einfügen) **Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens** (Mindeststammumfang in cm einfügen) **cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.**
Beispiel	**Auf der Fläche a ist pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 18 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume anzurechnen, sofern sie die festgesetzten Mindestqualitäten erfüllen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Sofern die Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bekannt ist, sollte die absolute Anzahl der zu pflanzenden Bäume benannt werden.
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

04.13.03 Gliederung von Stellplatzflächen durch Bäume

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Gebiets einfügen) **sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je** (Anzahl einfügen) **Stellplätze ist ein** (Baumeigenschaften einfügen) **Baum mit einem Mindeststammumfang von** (Mindeststammumfang in cm einfügen) **cm zu pflanzen.** Ggf. ergänzen: **Dabei sind mindestens** (Flächengröße in m² einfügen) **m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite** (Maßzahl in m einfügen) **m nicht unterschreiten darf.** **Die Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel	**Im Mischgebiet sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.** **Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.

04.13.04 Außenwandbegrünung von Gebäuden

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung verpflichtet zur Begrünung von Gebäudefassaden, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind die (**ggf. Lage sowie geschlossen oder fensterlos einfügen) **Teile von Außenwandflächen der Gebäude mit** (Pflanzeneigenschaften und ggf. Pflanzumfang einfügen) **Pflanzen zu begrünen.** Ggf. ergänzen: **Je laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens** (Anzahl einfügen) **Kletterpflanze zu verwenden.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 2 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind die der Straße zugewandten geschlossenen Teile von Außenwandflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Im Gewerbegebiet sind die fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen.** **Je laufender Meter Außenwandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung ist zu prüfen, ob die Fläche, die bepflanzt werden soll, in der Verfügungsberechtigung der Bauherrschaft steht.
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.

- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

04.13.05 Anteilige Außenwandbegrünung von Gebäuden

Anwendungsbereich:

- Die Festsetzung verpflichtet zur Begrünung von geschlossenen Teilen von Gebäudefassaden, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind die Außenwandflächen von Gebäuden** (ggf. einfügen: mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 Bauordnung für Berlin) **zu mindestens** (Prozentzahl einfügen) **% mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**Im Kerngebiet sind die Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Höhe unterhalb der Hochhausgrenze gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 2 Bauordnung für Berlin zu mindestens 30 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Im Kerngebiet sind mindestens 30 % der Außenwandflächen von Gebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung ist zu prüfen, ob die Fläche, die bepflanzt werden soll, in der Verfügungsberechtigung der Bauherrschaft steht.
- Da sich der festgesetzte Anteil auf die gesamte Außenwandfläche bezieht, ist darauf zu achten, dass ausreichend Spielraum für eine Fassadengestaltung und die Anordnung von Fenstern bleibt.
- Aufgrund der besonderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz bei Hochhäusern, sind die Festsetzungen für diese am Einzelfall zu entwickeln.

- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

04.13.06 Außenwandbegrünung von Garagen und Nebenanlagen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Begrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind die geschlossenen Teile von Außenwandflächen von** (Garagen, überdachte Stellplätze und/oder Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO einfügen) **mit Kletterpflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel	**Im allgemeinen Wohngebiet sind die geschlossenen Teile von Außenwandflächen von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Kletterpflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.

04.13.07 Dachbegrünung

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung dient der Begrünung von Dachflächen, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

Muster 1	**Im** (Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind mindestens** (Prozentzahl einfügen) **% der Dachflächen** (Art der Begrünung einfügen) **zu begrünen.** Ggf. einfügen: **Dies gilt nicht für Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.** **Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens** (Höhe in cm einfügen) **cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.** **Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Als Arten der Dachbegrünung kommen in Betracht: extensiv, intensiv oder einfach intensiv. Als extensive Dachbegrünung wird eine naturnah angelegte Vegetationsform verstanden mit Pflanzen von geringer Wuchshöhe (Moose, Sukkulenten, Kräuter, Gräser) mit geringem Pflegeaufwand und Substratstärke von meist weniger als 10 cm. Bei intensiver Dachbegrünung werden Pflanzungen von Stauden, Rasenflächen oder Sträucher und Bäume vorgesehen bei einer Substratdicke von mindestens 20 cm. Eine einfache Intensivbegrünung stellt eine Übergangsform mit anspruchsvolleren Pflanzen mit Substratdicken von 10-20 cm dar.
- Dachbegrünungen können auch mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden, in der Praxis meist mit extensiver Dachbegrünung.

- Zu berücksichtigen ist, dass sich der festgesetzte prozentuale Begrünungsanteil auf die gesamte Dachfläche (Bruttodachfläche) bezieht. Daher sind bereits bei der Bemessung des Prozentanteils notwendige technische Aufbauten, Belichtungsflächen etc. zu berücksichtigen
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird entsprechend im Muster klargestellt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

04.13.08 Erhaltung vorhandener Bepflanzungen mit ggf. ergänzenden Anpflanzungen

Anwendungsbereich:

- Die textliche Festsetzung kommt zur Anwendung, wenn vorhandene Bepflanzungen erhalten und ggf. durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden sollen, um städtebaulichen und auch siedlungsökologischen Zielen Rechnung zu tragen.

Rechtsgrundlage:

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB (Muster 1)
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und b) BauGB (Muster 2)

Muster 1	(Flächenbezeichnung, Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 1	**Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Muster 2	(Flächenbezeichnung, Baugebiet oder Teil des Baugebiets einfügen) **sind, unter Einbeziehung der vorhandenen** (Bepflanzungen einfügen)**,** (Art der Anpflanzung einfügen) **zu pflanzen.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**
Beispiel 2	**Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen sind, unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, bodenbedeckende Stauden und Gehölze zu pflanzen.** **Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**

Hinweise:

- Die Regelung kommt insbesondere auch als Vermeidungsmaßnahme (Muster 1) oder als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme (Muster 2) im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft in Betracht. Sie kann auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (Muster 1) wird zeichnerisch gemäß PlanZV, Anlage Nr. 13.2.2, die Fläche zum Anpflanzen (Muster 2) wird zeichnerisch gemäß PlanZV, Anlage Nr. 13.2.1 verortet.
- Die Anpflanzpflicht beinhaltet auch die Erhaltungs- und Nachpflanzpflicht. Dies wird mit dem letzten Satz des Musters klargestellt.
- Zu weiteren Ausführungen vgl. ➤ 03.29

05 Weitere Inhalte des Bebauungsplans

05.01 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)[188]

Kennzeichnungen sollen Hinweise auf mögliche Einwirkungen oder Gefährdungen geben. Sie dienen also dem Schutz von Nutzenden oder Erwerbenden, haben aber auch eine Warnfunktion für nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Kennzeichnungen haben im Gegensatz zu Festsetzungen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Sie unterliegen als solche nicht der Abwägung. Die möglichen Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit sind dagegen zwingend in die Abwägung einzustellen.

§ 9 Abs. 5 BauGB unterscheidet 3 Arten von Flächen, die in einem Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Nr. 1),
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Nr. 2), und schließlich
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Nr. 3).

Die Flächentypen nach den Nummern 1 und 2 spielen in der Berliner Praxis der verbindlichen Bauleitplanung keine Rolle, werden aber der Vollständigkeit halber ebenfalls kurz erläutert.

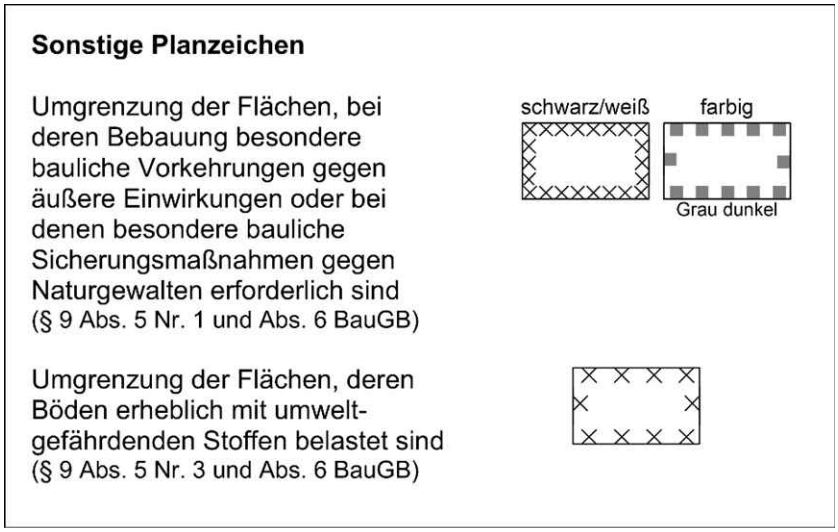


Abbildung 05-135: Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Kennzeichnungen (Nrn. 15.11 und 15.12 der Anlage zur PlanZV)

05.01.01 Bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen[189]

Im Falle von **§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB** handelt es sich um den **Schutz vor äußeren Einwirkungen**, z. B. auf den Bestand oder die Standsicherheit, nicht jedoch um Immissionen i. S. d. BImSchG. Dies können Gefährdungen wie Bergrutsch in Hanglagen, Hochwasser, Starkregen, Steinschlag, Lawinen usw. sein.

05.01.02 Bergbau[190]

Die Gefährdung ist bei **Nr. 2** durch Boden- bzw. Bergsenkungen zu sehen, die sich aus unterirdischen Veränderungen bei der Suche oder beim Abbau von Bodenschätzen ergeben können, und zwar sowohl aktuell als auch aufgrund zu erwartender Maßnahmen.

05.01.03 Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden[191]

Vorhandene Bodenbelastungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan darf keine Nutzungen ermöglichen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar sind. Typischerweise[192] werden folgende Konstellationen unterschieden:

- Für die erheblich belastete Fläche werden Festsetzungen getroffen, die mit der Bodenbelastung vereinbar sind.
- Zur Umsetzung der Planung sind Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich, deren Konkretisierung und Durchführung in einem nachfolgenden Verfahren geregelt werden soll. Dies ist im Bebauungsplan nachzuweisen und zwar sowohl im Hinblick auf die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Maßnahmen als auch auf ihre rechtliche Durchsetzbarkeit in den nachfolgenden Verwaltungsverfahren.
- Zur Umsetzung der Planung sind Vorkehrungen bzw. Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung vor Realisierung mit der Bodenbelastung unvereinbarer Festsetzungen des Bebauungsplans vertraglich oder auf andere Weise (z. B. durch bedingte Festsetzungen) sichergestellt wird.

Die in **Nr. 3** bezeichnete „Erheblichkeit“ betrifft nicht etwa die Abwägungserheblichkeit (die weit niedriger anzusetzen ist), sondern die Tatsache, dass die Umweltgefährdung durch bestimmte Stoffe nach Art, Beschaffenheit oder Menge deutlich gesundheits-, luft- oder wassergefährdend ist.

Obwohl in der Praxis häufig synonym von **„Altlasten“** gesprochen wird, ist die Verwendung des Begriffs zu eng, da Altlasten in § 2 Abs. 5 BBodSchG mit „Altablagerungen“ und „Altstandorten“ weiter gefasst werden.

Bevor auf belasteten Böden Flächen für eine Nutzung in Betracht kommen, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung vorzunehmen. Regelmäßig sind grundstücksgenaue Betrachtungen und ggf. Untersuchungen erforderlich. Einschlägige Planungshinweise hierzu können den Bodenkarten im Berliner Umweltatlas und dem Geoportal des Landes Berlin entnommen werden. **Maßgeblich für eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist eine mögliche Umweltgefährdung, sobald die Erheblichkeitsschwelle erreicht ist.** Welche Schadstoffkonzentrationen anzusetzen sind, ist vom Einzelfall abhängig. Inwieweit die in der BBodSchV enthaltenen Vorsorge- und Maßnahmenwerte herangezogen werden können, wird in Kapitel 2.1.3 des Mustererlasses der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren dargelegt. Von der Kennzeichnung kann nur abgesehen werden, wenn eine Bodensanierung durch einen städtebaulichen Vertrag oder eine Sanierungsanordnung gewährleistet ist.

Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem konkreten Bauleitplanverfahren besteht, wenn nach Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich sonst aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Bodenbelastungsverdacht ergibt.

Einem lediglich vagen Verdacht braucht dagegen nicht nachgegangen zu werden, ebenso nicht Hinweisen auf völlig unerhebliche Bodenverunreinigungen. Nachzugehen ist aber einem Verdacht auf Bodenbelastungen, die abwägungserheblich und damit für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sein können (z. B. Eintragungen im BKK).

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit der Ausweisung von Bauland im Bebauungsplan das Vertrauen erzeugt wird, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit ist der Bebauungsplan eine „Verlässlichkeitsgrundlage“ für Dispositionen der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Bestehen Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und wird diesen nicht nachgegangen, kann das Schadenersatzansprüche begründen (siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

05.01.04 Entscheidungsauswahl

BGH, Urteil vom 26. Januar 1989 – III ZR 194/87 – ZfBR 1989,119:

Die Amtsträger einer Gemeinde haben die Amtspflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebiets aus

dessen Bodenbeschaffenheit drohen (hier: Verunreinigungen des Bodens durch "Altlasten" aus einer ehemaligen Nutzung als Mülldeponie).

Diese Amtspflicht besteht jedenfalls gegenüber demjenigen als "Dritten", der ein nach der planerischen Ausweisung dem Wohnen dienendes Grundstück mit noch zu errichtendem Wohnhaus erwirbt.

Die Haftung wegen einer Verletzung dieser Amtspflicht umfasst auch Vermögensschäden, die die Erwerber dadurch erleiden, dass sie im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Planung Wohnungen errichten oder kaufen, die nicht bewohnbar sind.

BGH, Urteil vom 21. Februar 1991 – 3 ZR 245/89 – ZfBR 1991, 167:

Die planerische Ausweisung eines ehemaligen Deponiegeländes zu Wohnzwecken ist als solche nicht rechtswidrig, wenn von dem Deponiegut keine Gesundheitsgefahren ausgehen.

Die plangebende Gemeinde kann jedoch verpflichtet sein, das Deponiegelände im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Diese Kennzeichnungspflicht hat nicht den Schutzzweck, den Bauherrn vor finanziellen Mehraufwendungen zu bewahren, die durch Aushub und Abtransport des Deponieguts verursacht werden können.

05.02 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)[193]

Nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht (Abs. 6) und nach § 76 Abs. 2 WHG förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie die Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG (Abs. 6a) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die nachrichtliche Übernahme kann sowohl zeichnerisch als auch textlich im Anschluss an die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung erfolgen.

Die Kartenzusammenstellung im Berliner Umweltatlas enthält u. a. die nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Landes Berlin oder die Hochwassergefahrenkarten nach § 78b Abs. 1 WHG.

§ 9 Abs. 6 BauGB macht mit seiner Einschränkung *„... soweit sie zu seinem Verständnis oder für die bauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind"* deutlich, dass nur bestimmte, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in Betracht kommen

und diese **nicht zum normativen Inhalt** des Bebauungsplans werden. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen unterliegen nicht der Abwägung.

Denkmäler nach Landesrecht sind ausdrücklich erwähnt, jedoch wird nicht auf eine besondere landesrechtliche Festsetzung Bezug genommen. Für das Land Berlin gilt, dass nachrichtliche Übernahmen von Baudenkmalen nur in Frage kommen, wenn sie in der aktuellen Denkmalliste eingetragen sind. Im Übrigen sind flächenhafte nachrichtliche Übernahmen nur dann vorzunehmen, wenn die zuständige Denkmalbehörde deren genaue Abgrenzung angegeben hat.

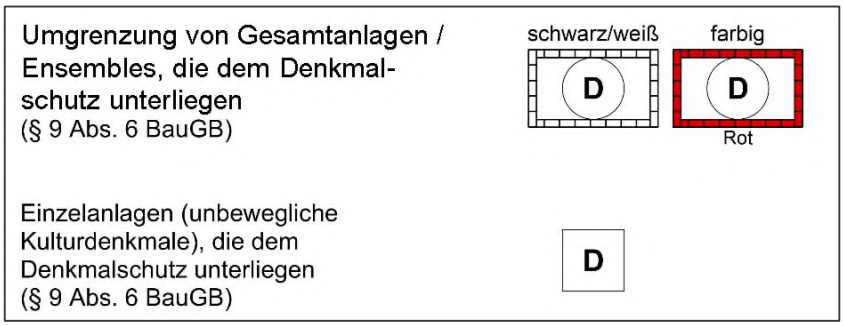


Abbildung 05-136: Planzeichen für Gesamtanlagen/Ensembles und Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Nrn. 14.2 und 14.3 der Anlage zur PlanZV)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sind vor allem die in § 38 BauGB genannten Planfeststellungen. Übernommen werden können nur bereits getroffene, nicht aber beabsichtigte Feststellungen. Soweit beabsichtigte Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage noch keine Rechtskraft haben, sollte im Bebauungsplanentwurf auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen hingewiesen werden. **Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtskräftig werdende Planfeststellungen können ggf. eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich machen.**

Neben den in § 38 BauGB genannten Planfeststellungen kommen als nachrichtliche Übernahmen Festsetzungen nach dem Luftverkehrsgesetz (z. B. Bauschutzbereiche), dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Lärmzonen), dem Wasserhaushaltsgesetz sowie dem Natur- und Landschaftsschutzrecht in Betracht.

§ 26 Abs. 1 des Berliner Energiewende- und Klimaschutzgesetzes enthält eine Ermächtigungsgrundlage für die Anordnung eines Anschluss- und Benutzungszwangs zum Zwecke des Klima- und Ressourcenschutzes durch Rechtsverordnung. Die Rechtsverordnung soll in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

05.03 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 BauGB)[194]

05.03.01 Allgemeines zur Anwendung von § 172 BauGB im Land Berlin[195]

Nach § 172 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde **in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung** Gebiete bezeichnen, in denen

- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 3),
- zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 4) oder
- bei städtebaulichen Umstrukturierungen (§ 172 Abs. 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Gemäß § 30 AGBauGB tritt im Land Berlin an die Stelle der Satzung nach § 172 Abs. 1 BauGB eine **Rechtsverordnung des Bezirksamtes**. Für Rechtsverordnungen in Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 Abs. 1 AGBauGB) wird diese durch die zuständige Senatsverwaltung erlassen.

Diese Verordnungstypen **können miteinander kombiniert** werden. Für ihren Einsatz sind die städtebaulichen Erfordernisse darzulegen. Für alle 3 Typen gilt, dass sie als **selbstständiges Instrument oder in einem Bebauungsplan** angewandt werden können. Häufigster Anwendungsfall in der verbindlichen Bauleitplanung ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung. Aus diesem Grund werden entsprechende Inhalte ausführlicher erläutert, als die beiden anderen Möglichkeiten nach § 172 Abs. 1 BauGB.

In der Begründung der selbstständigen Rechtsverordnung oder der Rechtsverordnung des Bebauungsplans sind die Gründe für die getroffene Festsetzung anzugeben.

05.03.02 Städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB[196]

Die städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gewährleistet unter Berücksichtigung der Vorschriften des § 172 Abs. 3 BauGB den Schutz erhaltenswerter Bausubstanz in einem zweistufigen Verfahren:

- In der 1. Stufe wird durch Rechtsverordnung des zuständigen Bezirksamts ein Erhaltungsgebiet festgelegt, in dem alle Veränderungen der Genehmigungspflicht unterliegen. Die beabsichtigte Verordnung ist einen Monat vor Erlass der zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen.
- In der 2. Stufe tritt eine Konkretisierung und Individualisierung ein, indem auf Antrag einer oder eines Bauwilligen über die Schutzwürdigkeit des konkreten Bauwerks, die Zulässigkeit seines Abbruchs oder seiner sonstigen Veränderung entschieden wird.

Für die Rechtfertigung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung kommt es entscheidend darauf an, zu begründen, warum die städtebaulichen Strukturen schützenswert sind.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung bedarf neben dem Abbruch, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auch eine Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann damit allerdings nicht verhindert werden, da ein Eigentumswechsel keine Änderung einer baulichen Anlage i. S. d. § 172 Abs. 1 BauGB darstellt.

Gründe für die Erhaltung können sich insbesondere ergeben aus dem bestimmenden Charakter von Gebäuden für städtebaulich bedeutsame Gebäudegruppen sowie der Prägung des Orts- und Landschaftsbilds in bestimmten Baugebieten. Bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung können z. B. bauhistorisch herausragende Anlagen sein, wobei nicht vorausgesetzt wird, dass es sich um bereits denkmalgeschützte Anlagen i. S. d. Denkmalschutzgesetzes handelt.

Aber: Die baulichen Anlagen müssen zum besonderen Erscheinungsbild beitragen, die räumliche Situation mitgestalten. Ihr Wert muss optisch erfahren werden (können). Gestaltungspflege darf mit den Mitteln des § 172 BauGB nicht betrieben werden. Erst wenn Gestaltungsmerkmale in eine städtebauliche Qualität umschlagen und dann auch das Ortsbild prägen, kann auch insoweit § 172 BauGB angewendet werden. Dies kann dann der Fall sein, wenn sie durch vielfache Wiederholung den Charakter des Gebiets bestimmen oder durch ihren optischen Einfluss die räumliche Situation gestalten.

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung darf nicht über die Reichweite der prägenden Wirkung baulicher Anlagen hinausgreifen und ist grundsätzlich nicht gebunden an die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Grundsätzlich kann auch für ein einzelnes Grundstück, nicht aber für Grundstücksteile, ein Erhaltungsgebiet festgelegt werden, wenn die bauliche Anlage von erheblicher städtebaulicher Bedeutung ist. Dies kann sich aus der besonderen Lage, der besonderen Größe oder anderen dominierenden Gesichtspunkten ergeben. Ist eine Vielzahl von erhaltenswerten baulichen Anlagen in einem größeren Gebiet vorhanden, so kann das gesamte Gebiet als Erhaltungsgebiet festgelegt werden, auch wenn ein Teil der im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen nicht erhaltungswürdig

ist. Bei verstreuten Einzelobjekten in einem größeren Gebiet liegen dagegen die Voraussetzungen für ein geschlossenes Erhaltungsgebiet nicht vor. Hier ist zu prüfen, ob ein Schutz von einzelnen städtebaulich relevanten Grundstücken oder die Festlegung von kleineren Erhaltungsgebieten in Betracht kommt.

05.03.03 Soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB[197]

In den Fällen einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – auch Milieuschutzverordnung genannt – soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden. Zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen sind genaue Unterlagen auf der Grundlage aktueller sozialer und baustruktureller Daten notwendig, um sowohl die Festlegung des Gebiets zu begründen als auch Kriterien für die Anwendung und den Vollzug verfügbar zu haben. Hierzu wird in aller Regel neben der Auswertung von vorhandenen statistischen Daten auch eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt. Der Leitfaden zur Erstellung von Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (asum GmbH, 2022) bietet Hilfestellungen.

Ziel der Milieuschutzverordnung ist es, den in einem intakten (i. S. v. städtebaulich-sozial stabilen) Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung (städtebaulich) zu sichern. Dadurch sollen negative städtebauliche Folgen, wie z. B. Anpassungen der sozialen Infrastruktur, Kompensation von kostengünstigem Wohnangeboten, die mit Verdrängung der Wohnbevölkerung verbunden wären, vermieden werden.

Die Bevölkerungsstruktur selbst muss deshalb keine „Besonderheiten“ aufweisen, sondern ihr Vorhandensein muss eine (zu erhaltende) „städtebauliche“ Qualität darstellen.

Auf der Grundlage der Milieuschutzverordnung sind städtebaulich steuernde Einflussnahmen möglich, um „Filter- oder Verdrängungsprozesse“ in Bezug auf die vorhandene Wohnbevölkerung zu vermeiden: Verhinderung von (Luxus-)Modernisierung, Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen, Nutzungsänderungen, Rückbau von Bestandswohnraum u. ä. Nach der Entscheidung des BVerwG vom 9. November 2021 greift der Ausübungsausschlussgrund des § 26 Nr. 4 BauGB auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 i. V. m. § 172 BauGB), wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird. Dabei kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an, während mögliche zukünftige Entwicklungen nicht von Bedeutung sind (siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Eine Änderung der Vorschriften zu den Vorkaufsrechten liegt derzeit in der Abstimmung auf Bundesebene.

Für die Grundstücke in Gebieten einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB hat der Berliner Senat 2020 beschlossen, dass Wohnungseigentum oder Teileigentum

i. S. v. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden darf (Umwandlungsverordnung 2020; GVBl. 2020 S. 38). Die Umwandlungsverordnung 2020 gilt bis 13. März 2025 und löst die erste Umwandlungsverordnung aus dem Jahr 2015 ab.

Exkurs: Noch einen Schritt weiter ist das Land Berlin mit der Umwandlungsverordnung nach dem mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführten § 250 BauGB gegangen. Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum steht seitdem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bis zum 31. Dezember 2025 unter einem Genehmigungsvorbehalt (GVBl. 2021 S. 932). Geltungsbereich für die Rechtsverordnung ist das gesamte Gebiet des Landes Berlin, wobei alle Bestandswohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen erfasst werden. § 250 BauGB geht dem § 172 BauGB vor.

05.03.04 Verordnung bei städtebaulichen Umstrukturierungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB[198]

Während die Erhaltungs- bzw. Milieuschutzverordnung auf die dauerhafte Erhaltung von baulichen Anlagen abzielen, gewährleistet eine Verordnung bei städtebaulichen Umstrukturierungen nur die vorübergehende Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 5 BauGB). Die Verordnung ist von vornherein **auf eine bestimmte Zeit zu begrenzen.**

Mit dieser Vorschrift sollen der zeitliche Ablauf von Abbruchmaßnahmen und die damit im Zusammenhang stehenden Umsetzungsmaßnahmen so gesteuert werden, dass keine vermeidbaren sozialen Benachteiligungen und Beeinträchtigungen für die Bevölkerung entstehen.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180 BauGB) zu sichern (§ 172 Abs. 5 BauGB).

Planungspraktisch ist die Rechtsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 BauGB – im Unterschied zur städtebaulichen Erhaltungs- und Milieuschutzverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB – nicht nur im Land Berlin nahezu bedeutungslos. In den in Frage kommenden Fällen wurde bzw. wird in aller Regel das Instrument der Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff. BauGB angewendet.

05.03.05 Unterschiede der Festlegung von Erhaltungsbereichen in Bebauungsplänen oder als eigenständige Verordnung[199]

Für alle 3 Erhaltungsgebietstypen gilt, dass die entsprechenden Gebiete entweder in einer selbstständigen Verordnung oder in einem Bebauungsplan bezeichnet werden können. Dabei sind im Land Berlin vor allem die Verwaltungszuständigkeiten zu beachten:

- Für das Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich die Bezirke zuständig (für die Ausnahmen vgl. §§ 7 bis 9 AGBauGB).
- Für das Instrument des § 172 BauGB sind die Bezirke zuständig. Vor Erlass der Rechtsverordnung wird gemäß § 30 AGBauGB ein Anzeigeverfahren bei der zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt, wenn nicht ein Fall des § 9 Abs. 1 AGBauGB gegeben ist.

Voraussetzung für den Genehmigungsvorbehalt ist eine eindeutige und parzellenscharfe Festlegung des Gebiets. Erfolgt die Gebietsfestlegung in einem Bebauungsplan, braucht das bezeichnete Gebiet nicht den gesamten Geltungsbereich zu umfassen.

Das im Bebauungsplan zu verwendende Planzeichen für die Umgrenzung von Erhaltungsgebieten in einem Bebauungsplan ist dem Planzeichen für die nachrichtliche Übernahme von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, nachgebildet.

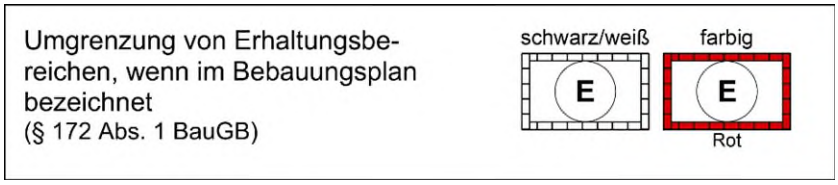


Abbildung 05-137: Planzeichen für die Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (Nr. 14.1 der Anlage zur PlanZV)

Während für das Bebauungsplanverfahren die ausführlichen Verfahrensvorschriften nach den §§ 1 ff. BauGB gelten, ist das Verfahren zum Erlass einer selbstständigen Erhaltungsverordnung erheblich einfacher als die Aufstellung eines Bebauungsplans. Denn es ist weder die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange noch der Öffentlichkeit per Gesetz vorgeschrieben. In beiden Fällen muss in der Begründung zur Rechtsverordnung angegeben werden, auf welche Gesichtspunkte etwaige Erhaltungsgebote gestützt werden sollen.

Planungspraktisch dürfte die Gebietsfestlegung in einem Bebauungsplan immer dann in Betracht kommen, wenn sich Planerfordernis und Planungsziele mit der Erhaltung von Gebäudebestand im Plangebiet oder Teilen davon verbinden. Die selbstständige Erhaltungsverordnung kommt hingegen in Betracht, wenn die Erhaltung selbst im Vordergrund steht und keine weiteren Planungsziele verfolgt werden sollen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wäre.

05.03.06 Grundstücke, auf denen § 172 BauGB nicht anzuwenden ist[200]

§ 172 BauGB ist nicht anzuwenden auf Grundstücke, die der **Landesverteidigung**, dem **Bundesgrenzschutz**, der **Zollverwaltung**, der **Polizei**, dem **Zivilschutz** oder dem **Post- und Fernmeldewesen** dienen. Die Anwendung ist auch ausgeschlossen für Grundstücke, die von **Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts** für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge erworben sind (§ 174 Abs. 1 Alt. 1 i. V. m. § 26 Nr. 2 BauGB).

Auch wenn sich auf Grundstücken bauliche Anlagen befinden, die Vorschriften anderer Gesetze (z. B. Personenbeförderungsgesetz, Abfallbeseitigungsgesetz) unterliegen, ist § 172 BauGB nicht anzuwenden (§ 174 Abs. 1 Alt. 2 i. V. m. § 26 Nr. 3 BauGB). Befindet sich ein Grundstück i. S. d. § 174 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung, ist die Bedarfsträgerin oder der Bedarfsträger hiervon zu unterrichten (§ 174 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Unterrichtung erfolgt im Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Behördenbeteiligung.

05.03.07 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 9. November 2021 – 4 C 1/20 – NVwZ 2022, 75:

Der Ausübungsausschlussgrund des § 26 Nr. 4 BauGB greift auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m § 172 BauGB), wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut ist und genutzt wird. Dabei kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an, während mögliche zukünftige Entwicklungen nach der derzeitigen Rechtslage nicht von Bedeutung sind.

BVerwG, Urteil vom 4. Dezember 2014 – 4 CN 7.13 – NVwZ 2015, 901:

Auf § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann eine Erhaltungssatzung nicht gestützt werden, mit der eine vorhandene Bebauung allein wegen ihrer lärmabschirmenden Wirkung für andere bauliche Anlagen erhalten werden soll.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. Januar 2024 – OVG 10 A 2/21 - juris:

Einer abwägungsfehlerfreien Ermittlung der erhaltungsrechtlichen öffentlichen Belange bedarf es insbesondere dann, wenn – wie hier – die im Rahmen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB erforderliche besondere städtebauliche Prägung oder die sonstige erhaltungsrechtliche Relevanz als wesentlicher Aspekt zur Begründung der allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen wird und der Plangeber insoweit das damit einhergehende öffentliche Interesse zum Gegenstand der allgemeinen städtebaulichen Abwägung im Rahmen des Bebauungsplans gemacht hat.

Hat es der Plangeber unterlassen, hinreichend zu ermitteln, ob zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 172Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB hinsichtlich der in den Bebauungsplan als Festsetzung mitaufgenommenen Festlegungen von Erhaltungsgebieten vorliegen, hat dies einen beachtlichen Abwägungsfehler in Gestalt eines Abwägungsdefizits zur Folge, was zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt.

Abweichend getroffene Festsetzungen, die dazu führen, dass der Plangeber die von ihm als maßgeblich erachteten städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr konsistent umgesetzt hat, können einen Mangel hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB bewirken.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 26. März 2021 – OVG 2 A 13.19 – juris:

Bei dem Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB handelt es sich um eine städtebauliche Planungsentscheidung, die einer planerischen Abwägung bedarf. Wegen der Besonderheiten des Erhaltungsrechts ist allerdings nur eine eingeschränkte Abwägung vorzunehmen, die sich hauptsächlich auf die Frage bezieht, ob eine Erhaltungssatzung bzw. -verordnung mit einem bestimmten Erhaltungsziel aufzustellen ist, d. h., ob das öffentliche Interesse an der Erhaltung baulicher Anlagen oder der Eigenart von Gebieten unter Berücksichtigung der Gefahrenprognose und anderer städtebaulicher Belange hinreichend gewichtig ist, und wie das Gebiet abzugrenzen ist.

Ein wesentlicher Teil des Entscheidungsprogramms besteht bei ihr in der Ermittlung der Tatsachen und Umstände, die vorliegen müssen, um die Festlegung von Erhaltungszielen in dem geplanten Erhaltungsgebiet zu rechtfertigen.

Diese vorbereitenden Feststellungen ähneln eher einem Subsumtionsvorgang als einer Abwägung. Auch lassen sich die Regelungsgehalte der beiden Satzungs- bzw. Verordnungstypen nicht gleichsetzen.

Einzelentscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben werden in einem gesonderten Genehmigungsverfahren getroffen, das so ausgestaltet ist, dass den Belangen der betroffenen Eigentümer im Einzelfall Rechnung getragen werden kann.

Die Abgrenzung des Erhaltungsgebiets ist so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.

Nach § 172 Abs. 4 BauGB muss die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen befürchten lassen.

OVG Berlin- Brandenburg, Urteil vom 24. Juli 2020 – OVG 2 A 6. 18 – juris (siehe auch BVerwG, Beschluss vom 26. Oktober 2020 – 4 BN 54.20):

Legt eine Gemeinde ein Erhaltungsgebiet nicht in einem Bebauungsplan, sondern in einer sonstigen Satzung bzw. Rechtsverordnung fest, so bedarf es hierfür zwar einer vorangegangenen planerischen Abwägung. Wegen der Besonderheiten des Rechts der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung ist jedoch nur eine eingeschränkte Abwägung vorzunehmen, die mit der umfassenden planerischen Abwägung eines Bebauungsplans nicht vergleichbar ist. Die Abwägung bezieht sich hauptsächlich auf die Frage, ob eine Erhaltungssatzung bzw. -verordnung mit einem bestimmten Erhaltungsziel aufzustellen ist und wie das Gebiet abzugrenzen ist. Beim Erlass einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung kommt es nicht nur darauf an, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB objektiv vorliegen. Der Normgeber muss vielmehr nach dem Inhalt der Erhaltungssatzung auch das Ziel verfolgt haben, die von ihr erfassten Gebäude gerade aus den dort genannten Gründen zu erhalten.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 26. Oktober 2020 bestätigt: Die Möglichkeit des Eintritts städtebaulich erheblicher Folgewirkungen wie die Bremsung von aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik zu erwartender Entwicklung stehe dem Erlass einer Erhaltungssatzung bzw. -verordnung nicht entgegen (Leitsatz).

---

[188] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 266.
[189] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 271.
[190] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 272.
[191] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 273.
[192] Siehe ausführlich: Frank Schröter: „Möglichkeiten und Grenzen städtebaulicher Bewertung kontaminierter Böden“, 1991, letzte Aktualisierung: 25. Juni 2008.
[193] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 277, 278, 282, 282a.
[194] Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke 2019: Städtebaurecht, S. 470-480.
[195] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 172 BauGB Rn. 26-28.
[196] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 172 BauGB Rn. 29-39.
[197] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 172 BauGB Rn. 40-53.
[198] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 172 BauGB Rn. 54-56.
[199] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 172 BauGB Rn. 21a.
[200] Vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 174 BauGB Rn. 6-10.

06 Fallbeispiele aus der Berliner Praxis

In diesem Kapitel werden typische Planungsaufgaben aus der Berliner Praxis erläutert und Hinweise zu regelmäßig wiederkehrenden Begründungsansätzen und Abwägungsaspekten gegeben. Lösungen werden einzelfallbezogen betrachtet und lassen sich nicht unmittelbar übertragen. Es wird gleichwohl darauf hingewiesen, dass sich die jeweiligen Entscheidungen in der Abwägung naturgemäß nur auf den Stand der für den Bebauungsplan geltenden Planung beziehen können. Die nachfolgenden Beispiele sollen eine Hilfestellung für ähnlich gelagerte Planungsaufgaben und -situationen darstellen.

06.01 Der Bebauungsplan für größere Wohnungsbauvorhaben auf bislang unbebauten Flächen



Abbildung 06-138: Bebauungsplan 8-66 vom 7. August 2019 (GVBl. 2019 S. 508) im Überblick

06.01.01 Ausgangslage

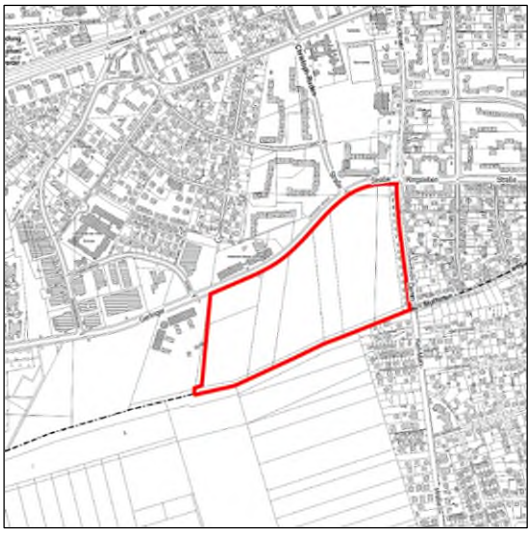


Abbildung 06-139: Geltungsbereich des Bebauungsplans 8-66

- Rund 16 ha große, überwiegend unbebaute Wiesen- und Weideflächen am südlichen Berliner Stadtrand; rund 1 ha temporär mit Flüchtlingsunterkünften belegt
- Heterogenes städtebauliches Umfeld mit bis zu fünfzehngeschossigen Wohnhochhäusern im Norden, Einfamilienhäusern im östlichen und einer Reitanlage im westlichen Anschluss
- Sehr gute Nahversorgung und vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen im Umfeld
- Vorhandene äußere Erschließung

06.01.02 Intention der Planung



Abbildung 06-140: Rahmenplan Buckower Felder, Stand 2018 (Quelle: Reicher Haase Assoziierte GmbH/Förder Landschaftsarchitekten GmbH)

Die entwicklungsplanerische **Weichenstellung zugunsten des Wohnungsbaus** auf Teilflächen des Plangebiets erfolgte **bereits 1994**. Der stetig steigende Bedarf an Wohnbauflächen führte 2012 zur Durchführung des nichtoffenen städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Wohnen an den Buckower Feldern, Berlin Neukölln“. Zentrale Entwurfsaufgabe war die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets geringer bis mittlerer Baudichte, das mit der umliegenden Landschaft vernetzt sein und dessen Bebauung sich auf Teilflächen beschränken sollte. Der auf dieser Entwurfsgrundlage mehrmals qualifizierte Rahmenplan bildete im Folgenden die Grundlage für die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans 8-66.

Wesentliches Planungsziel war es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Stadtquartiers zu schaffen, das am Rande des Berliner Stadtgebiets einen qualifizierten Übergang zwischen der umgebenden Bebauung und der angrenzenden Landschaft schaffen sollte. Dem ist im Wesentlichen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets entsprochen worden. Ursprünglich waren überwiegend Ein- und Doppelhäuser Ziel der Planung. Im Laufe des Verfahrens und mit Zunahme des Wohnraumbedarfs in Berlin wurde eine höhere Dichte der Bebauung geprüft und umgesetzt.

Baugebiet/Fläche	**Fläche (m^2)**	
	öffentlich	**privat**
Allgemeines Wohngebiet	68.100	
Grünfläche	25.120	4.240
Straßenverkehrsfläche	21.700	5.460
Fläche für die Landwirtschaft	37.700	
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**162.320**	

Abbildung 06-141: Flächenbilanz (Werte gerundet)

Im Plangebiet wurde damit planungsrechtlich in der Hauptsache der Bau, die Erschließung und die Versorgung von 850 bis 900 Wohnungen für rund 1.700 Personen ermöglicht.

06.01.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans 8-66 standen vor allem die folgenden Aspekte im Vordergrund (zur Planung allgemeiner Wohngebiete vgl. auch ➤ 03.01.02.03):

- das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, die Nahversorgung und die Bereitstellung ausreichender Grün- und Freiflächen,
- die Verkehrserschließung und Mobilitätsfragen,
- die Sicherstellung eines ausreichenden Grades an Wohnruhe sowie
- die Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes.

06.01.03.01 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Versorgung mit wohnungsbezogener Infrastruktur

Für die **Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin** kam den Buckower Feldern ein besonderes Gewicht zu, da die Baulandentwicklung dort durch das Land Berlin, also unter Inanspruchnahme von landeseigenen Flächen, erfolgen konnte. In der Abwägung spielte dieser Aspekt eine hervorgehobene Rolle. Die Buckower Feldern hatten aufgrund ihres Umfangs das Potenzial, dass eine große Anzahl von Wohnungen unter Berücksichtigung einer sozial ausgewogenen Einwohnerstruktur gebaut werden konnte, was mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bebauungsplan 8-66 planungsrechtlich vorbereitet wurde.

Wohnfolgeeinrichtungen befanden sich zum einen unmittelbar nördlich der Gerlinger Straße, zum anderen ließ die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete die Integration von Anlagen für soziale Zwecke zu, ohne dass hierfür Standorte für den Gemeinbedarf festgesetzt werden mussten.

Eine angemessene Beteiligung an den Folgekosten der Planung insgesamt und die Herstellung erforderlicher Einrichtungen im Plangebiet wurde durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB sichergestellt, der die **Leitlinien des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung** berücksichtigte.

Im Hinblick auf die Gebietsversorgung stand die Herstellung/Beteiligung von/an folgenden Einrichtungen im Vordergrund:

- Durch die im Plangebiet zulässige Geschossfläche für Wohnungen entstand rechnerisch ein Bedarf von 77 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten und 93 Plätzen in Grundschulen. 7 Grundschulplätze waren in der Schulplanungsregion abgedeckt, so dass sich die Projektträgerin verpflichtete, die Kosten für 86 Grundschulplätze sowie für eine Kindertagesstätte zu übernehmen.
- Die Projektträgerin verpflichtete sich, im Projektgebiet eine Fläche für die Errichtung von 300 bis zu 350 m^2 Geschossfläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung zur Verfügung zu

stellen und diese Einrichtung zu errichten, soweit der Bezirk die Finanzierung der Errichtung und des Betriebs der Jugendfreizeiteinrichtung übernimmt.

- Die Projektträgerin verpflichtete sich, ab Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnittes für die Dauer von mindestens 5 Jahren ein Nachbarschaftsmanagement einzurichten, das die Entwicklung des Quartiers begleitet.

06.01.03.02 Verkehrserschließung und Mobilität

Das zentrale Planungsziel der **Entwicklung eines auto- und verkehrsreduzierten Gebiets** mit hoher Aufenthaltsqualität erforderte die Minimierung des motorisierten Individualverkehrs, die Bündelung des ruhenden Verkehrs sowie eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz.

Um den einerseits aus der Ausgangslage, andererseits aus den Planungszielen resultierenden Anforderungen gerecht zu werden, standen in der Abwägung folgende Aspekte im Vordergrund:

- Die Erschließung des Gebiets sollte über 2 unabhängige Ringstraßen sichergestellt werden, die durch spätere Ordnungsmaßnahmen keinen Durchgangsverkehr zwischen Gerlinger Straße und Buckower Damm erlaubten.
- Die Bündelung des ruhenden Verkehrs sollte durch 2 Standortangebote für Quartiersgaragen (vgl. zu Stellplätze und Garagen auch ➤ 03.01.06) bei gleichzeitig weitgehendem Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Baugebieten erreicht werden, jedoch nicht im Bereich der Privatstraßen.
- Die öffentlichen Straßen waren in ihrer Breite als Mischverkehrsflächen konzipiert mit einer nur begrenzten Möglichkeit, Pkws abzustellen. In Ost-West-Richtung verliefen die Planstraßen B und C, die das Gebiet als „Angerstraßen“ prägen sollten, ohne den Träger der Straßenbaulast im Detail hieran zu binden. In Mittellage sollten in einer Breite von 8 m begrünte Flächen mit einer Mittel-Allee entstehen. Die begrünten und gestalteten Bereiche sollten gegenüber dem Straßenniveau vertieft angelegt werden, um dort auch Niederschlagswasser zu sammeln und in die zentrale Retentionsfläche zu leiten. Eine entsprechende Festsetzung war nicht erforderlich, da beide Flächen (Verkehrsfläche und Grünfläche) der öffentlichen Hand zuzuordnen waren und eine Selbstbindung zu vermeiden war.
- Eine verbesserte Anbindung an das ÖPNV-Netz sollte durch die Vorhaltung einer Fläche zum Wenden von Bussen erreicht werden („Buswendestelle“), um die Verlängerung von Buslinien bis unmittelbar an das Gebiet heran zu ermöglichen.
- Um das durch die Gebietsentwicklung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen, war der Querschnitt der Gerlinger Straße geringfügig zu vergrößern, um einen zusätzlichen Gehweg planungsrechtlich zu ermöglichen. Am Knoten Gerlinger Straße/Buckower Damm war außerdem die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche zugunsten einer zusätzlichen Abbiegespur erforderlich. Die äußere Erschließung sollte über insgesamt 3 Anbindungen erfolgen.

Die Projektträgerin verpflichtete sich über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Flächen für die Versorgungsanlagen unentgeltlich, kosten- und lastenfrei mit allen Rechten und Berechtigungen, Bestandteilen und dem Zubehör an das Land Berlin in das jeweilige Fachvermögen zum Alleineigentum zu übertragen.

Ferner verpflichtete sich die Projektträgerin, die Zielsetzungen der dem Bebauungsplan 8-66 zu Grunde liegenden Erwägungen für eine zukunftsorientierte Mobilität und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmenden mit einem eigenen Mobilitätskonzept zu unterstützen.

06.01.03.03 Immissionsschutz

Das Plangebiet zeichnete sich durch eine hohe Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Gerlinger Straße und des Buckower Damms aus. Aufgrund der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurde weiterhin mit einer deutlichen Zunahme der Verkehrsstärken auf dem Buckower Damm und der Gerlinger Straße gerechnet. Im Vergleich hierzu wurden die durch den planbedingten Neuverkehr verursachten Pegelerhöhungen an den nächstgelegenen Bestandsgebäuden als gering eingeschätzt.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wurden bis weit in das Plangebiet überschritten: Ab Fahrbahnrand des Buckower Damms und der Gerlinger Straße tags in einer Tiefe von ca. 90 m und nachts in einer Tiefe von ca. 170 m. Die Zielwerte der Lärmminderungsplanung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wurden im Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 10 m tags und ca. 25 m nachts ab Fahrbahnrand des Buckower Damms und der Gerlinger Straße überschritten. Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) wurden am Tag bis zu einer Tiefe von wenigen Metern und in der Nacht bis etwa 30 m von der Fahrbahn der Kreuzung Buckower Damm/Gerlinger Straße aus überschritten. Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten Entfernungsangaben auf der Berechnung der freien Schallausbreitung beruhten.

In der Abwägung wurde mit dieser Aufgabenstellung durch die **Abarbeitung des Stufenprogramms entsprechend dem Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung** zur Bewältigung von Immissionskonflikten umgegangen:

- Beachtung des Trennungsgrundsatzes: Abrücken der Baugrenze entlang der Gerlinger Straße überwiegend ca. 22 m von der derzeitigen Fahrbahnkante und 15,8 m von der Straßenbegrenzungslinie. Am Buckower Damm wurde die Baugrenze ca. 39 m von der derzeitigen Fahrbahnkante und 30,1 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt.
- Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen durch die Festsetzung von Lärmschutzwänden oder -wällen: Diese hätten zwar die Ausbreitung des Schalls auf das Plangebiet reduzieren können, hätten das neue Quartier allerdings auch von der Umgebung abgeschirmt

und getrennt. Das hätte dem Ziel der Integration und Öffnung der Neubebauung zur benachbarten Bestandsbebauung widersprochen. Zudem hätten die Lärmschutzwände oder -wälle aufgrund der mehrgeschossigen Randbebauung im Plangebiet eine Höhe aufweisen müssen, die eine erdrückende Wirkung auf Menschen erzeugen könnte.

- Von zentraler Bedeutung für die Abwägung war die Konzeption einer lärmabschirmenden Bebauung (lärmrobuster Städtebau), die zum einen bewirken sollte, dass die jeweiligen Gebäude selbst zumindest eine ruhige, lärmabgewandte Gebäudeseite aufweisen und zum anderen, dass die dahinterliegende Bebauung vor Straßenverkehrslärm geschützt wird.
- Um dem Bedürfnis an Wohnruhe für die den beiden Hauptverkehrsstraßen zugewandten Gebäudeteile der künftigen Randbebauung ebenfalls Rechnung zu tragen, wurde auf eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung abgestellt, weil dann auf der lärmabgewandten Seite die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden konnten und dadurch auch ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster möglich war. Der Schutz der Außenwohnbereiche wurde durch die lärmabschirmende Bebauung ebenfalls in ausreichendem Maße sichergestellt.
- In den öffentlichen und privaten Parkanlagen wurden die für Parkanlagen einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts teilweise überschritten. Mit zunehmender Entfernung zur Straße ist in der Parkanlage jedoch eine ungestörte Kommunikation möglich. Abschirmende bauliche Anlagen hätten wiederum die für das Plangebiet und sein Umfeld bedeutsame Grünvernetzung deutlich erschwert, weshalb diese Lösung in der Abwägung zurücktrat.

Dem Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung können darüber hinaus Hinweise hinsichtlich der Lärmproblematik zum Bebauungsplan 8-66 entnommen werden.

06.01.03.04 Städtebauliche Eingriffsregelung, Arten- und Biotopschutz

Der Bebauungsplan 8-66 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans auf Flächen, die vormals nach § 35 BauGB zu beurteilen waren.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs konnte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans auch unter Einbeziehung von planexternen Maßnahmen nicht erreicht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Eingriffsbilanzierung eine Grobquantifizierung darstellte, die auch subjektive Komponenten beinhaltete und daher nicht mit einem objektiven, mathematischen Berechnungsergebnis vergleichbar war. **Es blieb** daher **der Abwägung vorbehalten**, auf dieser Basis **über den konkreten Grad der Kompensation** – der hier deutlich über 80 % lag – **nach Maßgabe des Abwägungsgebots zu entscheiden**. Anders als im Naturschutzrecht oder bei Planfeststellungen gibt es für die Bauleitplanung **keine rechtliche Pflicht zur Voll-Kompensation**.

Anders als die städtebauliche Eingriffsregelung ist der Artenschutz der Abwägung nicht zugänglich. Daher sind mögliche Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans herauszustellen und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans dahingehend zu beachten. Bezogen auf das Plangebiet wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung auf europäische Vogelarten, insbesondere die im Geltungsbereich brütenden Offenlandarten, konzentriert, da keine Anhaltspunkte für das Vorkommen anderer Arten vorlagen. Als naturschutzfachliche Voraussetzung zur Inaussichtstellung der notwendigen artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Lebensräume/Habitate und damit der Populationen der betroffenen Arten, hier vor allem Feldlerche, Grauammer und Dorngrasmücke, vorgesehen. Die Genehmigung der Ausnahme selbst muss – anders als die Inaussichtstellung - auf Bebauungsplanebene noch nicht vorliegen.

In die Beurteilung, ob Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung wie z. B. die Fällung und Rodung von Vegetationsbeständen und Bäumen außerhalb der Brutzeiten und die Vergrämung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, einzubeziehen.

Angesichts der Bedeutung des Plangebiets für den Wohnungsbau wurde mit den getroffenen Maßnahmen auch den Belangen des Natur- und Artenschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Zur Beurteilung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde der „Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen“ erarbeitet.

06.01.04 Wesentliche Festsetzungen

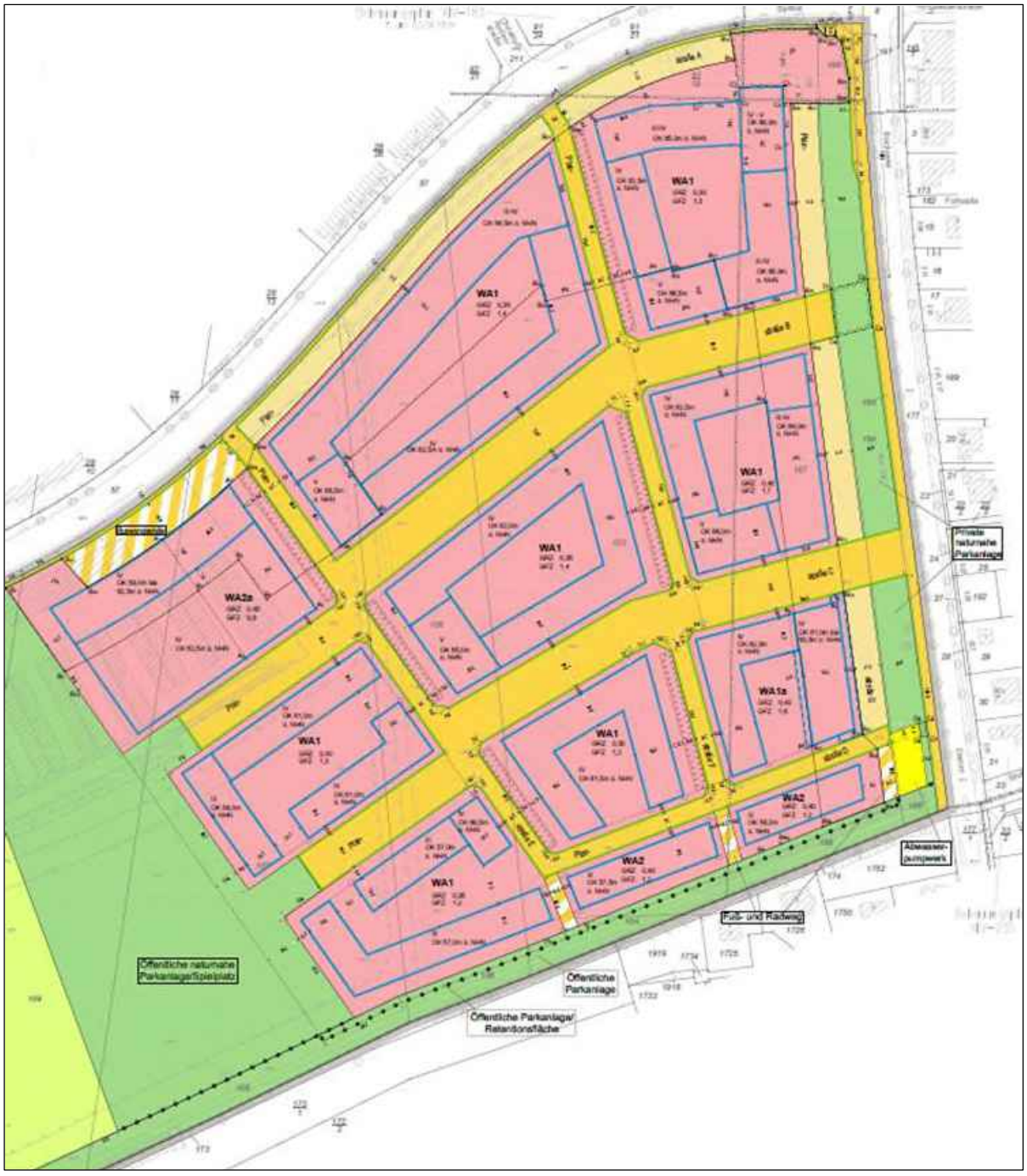


Abbildung 06-142: Bebauungsplan 8-66 vom 7. August 2019 (GVBl. 2019 S. 508), Ausschnitt

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet, öffentliche und private Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Fläche für die Versorgung „Abwasserpumpwerk“
- Ausschluss nicht standortgerechter bzw. nicht zum Planungskonzept passender Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ohne Regelung ausnahmsweise zulässig wären: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Festsetzung von mindestens 30 % der Geschossfläche, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können muss

Maß der baulichen Nutzung

- 3 bis 5 Vollgeschosse, Baufenster mit einer GRZ zwischen 0,3 und 0,45, GFZ zwischen 0,6 und 1,7, Oberkanten (OK) von bis zu 68 m über NHN
- Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen (z. B. Staffelgeschoss) auf die zulässige Geschossfläche
- Begünstigung von Dachaufbauten für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, wenn bestimmte Winkel und Oberkanten eingehalten werden
- Differenzierte Festsetzungen zur beschränkten Zulässigkeit von Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet

Erschließung und Immissionsschutz

- Ausschluss von Wohnnutzungen im 1. Vollgeschoss für den am stärksten von Verkehrsimmissionen belasteten Bereich (Buckower Damm/Ecke Gerlinger Straße)
- Festsetzungen zur Sicherstellung der Nutzung der privaten Verkehrsflächen zugunsten der Allgemeinheit
- Differenzierte Festsetzungen für resultierende bewertete Schalldämm-Maße auf bestimmten Flächen. (Hinweis: Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt sind.)
- Differenzierte Festsetzungen zur Grundrissbindung bzw. Anzahl und Lage der Fenster entlang der äußeren Hauptverkehrsstraßen

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Festsetzungen zur Bepflanzung der allgemeinen Wohngebiete mit Bäumen, zur Bepflanzung von Dach- und Fassadenflächen in bestimmter Lage bzw. in bestimmtem Umfang, zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten, zur Gliederung der Stellplätze durch Bäume und zur Bepflanzung entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen

06.02 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung

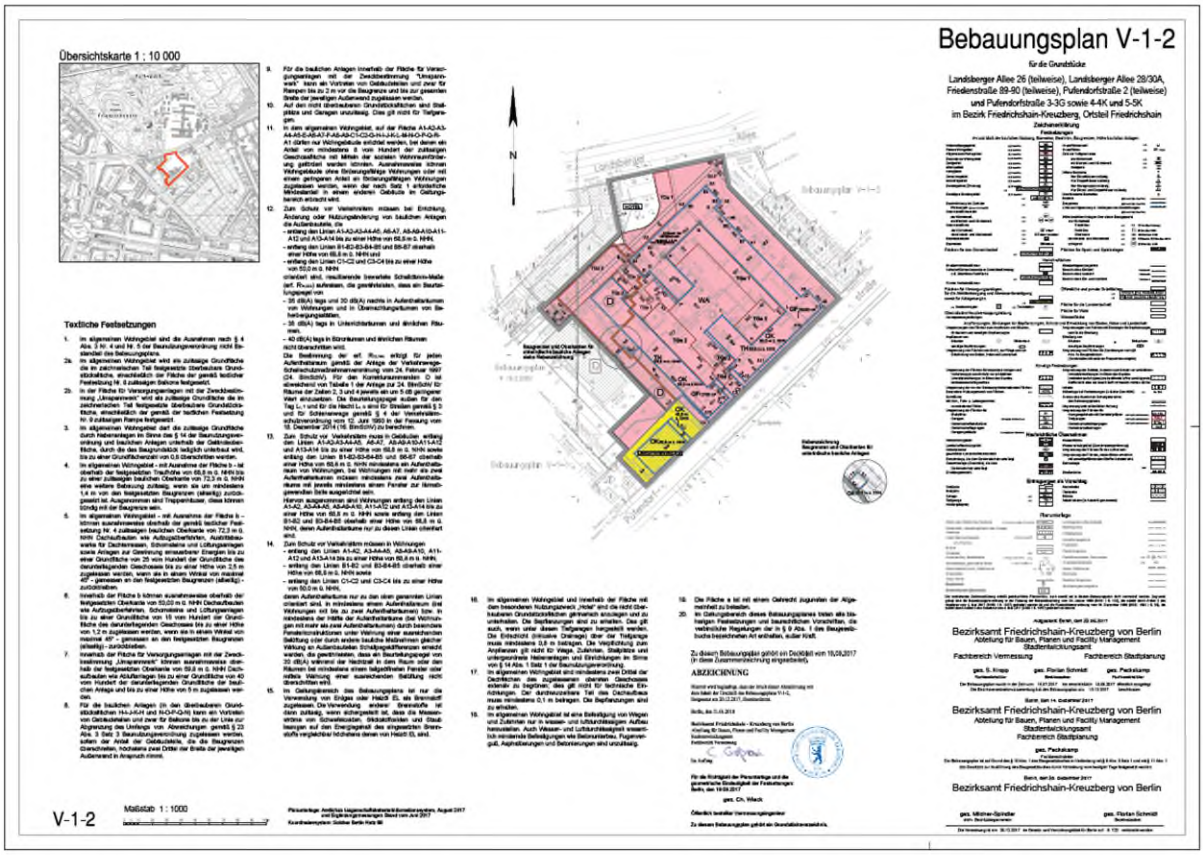


Abbildung 06-143: Bebauungsplan V-1-2 vom 20. Dezember 2017 (GVBl. 2017 S. 722) im Überblick

06.02.01 Ausgangslage

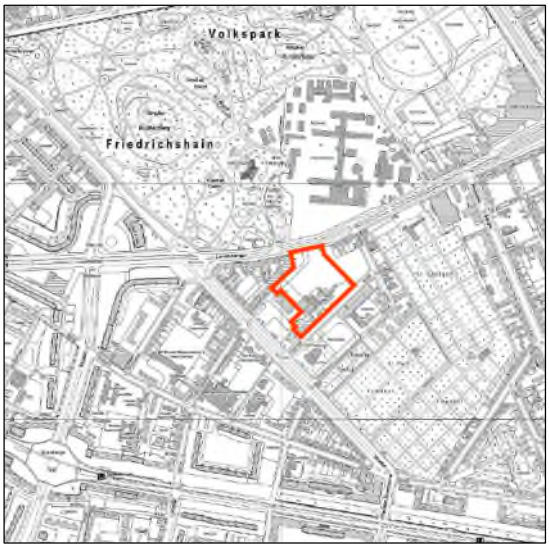


Abbildung 06-144: Geltungsbereich des Bebauungsplans V-1-2

- Rund 2,3 ha große, überwiegend unbebaute Brache mit denkmalgeschützten Resten des ehemaligen „Böhmischen Brauhauses“ in stadtzentraler Lage
- Städtebaulich und nutzungsstrukturell heterogenes Umfeld mit Volkspark, Klinikum, Friedhofsgelände und teilweise großmaßstäblichen Wohnanlagen
- Nahe gelegenes Einzelhandelszentrum Landsberger Allee mit Defiziten in der Nahversorgung
- Vorhandene äußere Erschließung

06.02.02 Intention der Planung



Abbildung 06-145: Projekt „Pandion Midtown“, animierte Ansicht (Quelle: Pandion AG)

Der Verkauf des ca. 3,5 ha großen Geländes des ehemaligen Böhmischen Brauhauses in den 1990er Jahren und das in der Folge an das Bezirksamt herangetragene Baubegehren der neuen Eigentümerin war Anlass für die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans V-1. Der Bebauungsplan setzte überwiegend Kerngebiet (MK) fest. Konzepte unterschiedlicher Projektentwicklerinnen und Projektentwickler führten dazu, dass das Gebiet mit mehreren Bebauungsplanverfahren überplant wurde.

Nach dem ersten Konzept für die Teilfläche des Bebauungsplans V-1-2 sollte das „Forum Friedrichshain“ als Büro- und Dienstleistungszentrum entstehen, das mangels Nachfrage jedoch nicht realisiert wurde.

Mit der zunehmenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wurde im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens im Jahr **2012** ein **städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung** mit einer dem Standort angemessenen urbanen Dichte entwickelt, welches die für das Land Berlin typische Blockrandbebauung aufnahm und gleichzeitig promenadenartige fußläufige Verbindungen zwischen den umliegenden Stadtstraßen sicherstellte.

Baugebiet/Fläche	Fläche (m^2)
Allgemeines Wohngebiet	20.063
• davon mit Gehrecht zu belastende Fläche	580
Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hotel“	1.079
• davon mit Gehrecht zu belastende Fläche	55
Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“	1.482
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**22.624**

Abbildung 06-146: Flächenbilanz (Werte gerundet)

06.02.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung kann auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zurückgegriffen werden, damit diverse Verfahrenserleichterungen zum Tragen kommen (vgl. hierzu auch ➤ 02.02.02). Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird am Beispiel in Friedrichshain-Kreuzberg aufgezeigt. Darüber hinaus sind Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung häufig von folgenden Planungsaufgaben gekennzeichnet:

- Berücksichtigung von Wechselwirkungen und Verknüpfungen bzw. Vermeidung von Barrierewirkungen zwischen Plangebiet und den umliegenden Stadtquartieren, die in innerstädtischen Lagen größer als in Stadtrandlagen sind,
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei entsprechend vorhandenem Gebäudebestand,
- Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange, auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist,
- Umgang mit verkehrsinduzierten Lärmbelastungen (Immissionsschutz),
- Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebiets, insbesondere durch Bodenverunreinigungen bei der Wiedernutzbarmachung von ehemaligen (Industrie)Brachflächen.

06.02.03.01 Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB

Die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB wurden in der Begründung zum Bebauungsplan V-1-2 in einem selbstständigen Punkt unter Kapitel IV „Verfahren“ abgehandelt.

Dabei stand zunächst die **städtebauliche Neuordnung eines ehemaligen Brauereistandortes** und seine künftige Nutzung als Wohnbaufläche im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen im Vordergrund. Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von ca. 14.750 m^2 unterfiel der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB, für die die sogenannte „Fiktionsregelung“ des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt. Danach gelten Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung (über den Bebauungsplan) erfolgt oder zulässig. Auch die Kumulationspflicht des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde berücksichtigt. Allerdings wurden keine weiteren im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne identifiziert, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Bebauungsplan V-1-2 gestanden hätten.

Die **Ausschlusstatbestände** des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB,

- Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben,
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebieten und
- beachtliche Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (erst 2017 eingeführt, deshalb hier noch nicht behandelt)

lagen nicht vor. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung war von vornherein ausgeschlossen, weil der Bebauungsplan sowohl aus den zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden wie auch den künftigen Darstellungen des FNP entwickelbar war, der geltende FNP also nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden musste (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

06.02.03.02 Wechselwirkungen und Verknüpfungen zwischen dem Plangebiet und den umliegenden Stadtquartieren

Das neue Wohnquartier sollte nicht in sich geschlossen und von seiner näheren Umgebung abgeschottet, sondern durch ein fußläufiges Erschließungsnetz mit dieser vernetzt sein. Von besonderer Bedeutung war in diesem Zusammenhang die bereits hergestellte Blockdurchquerung, die den Volkspark Friedrichshain mit dem darin befindlichen Krankenhaus und die südlich der Friedenstraße gelegenen Wohngebiete miteinander verknüpft.

Im Bebauungsplan V-1-2 wurden die erforderlichen Flächen in einer Breite von 3 m (am Hotel 1,5 m) mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vorbereitet und damit die **öffentlich-rechtliche Sicherung der Durchwegung** planungsrechtlich gesichert.

Der Vernetzung des neuen Wohnquartiers mit den umliegenden Stadtquartieren wurde in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Auch wenn Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer wegen des Höhenunterschieds nicht von dem künftigen Gehrecht profitieren können, wurde dieser Nachteil durch die Steigerung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität entlang der Pufendorfstraße zumindest teilweise kompensiert.

06.02.03.03 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das in die Denkmalliste Berlin eingetragene **Denkmalensemble** „Böhmisches Brauhaus (Berliner Weingroßkellerei GmbH)“. Zu diesem Denkmalensemble gehören die mechanisch-pneumatische Mälzerei von 1899, die als Einzeldenkmal gesichert ist, der Brauhausspeicher sowie ein Teil der ehemaligen Gär- und Lagerkeller. Weitere Teile des ursprünglichen Denkmalensembles waren zwischenzeitlich auf der Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrags rückgebaut und nicht mehr in der Denkmalliste des Landes Berlin enthalten. Auch in der näheren Umgebung befinden sich weitere in die Denkmalliste Berlin eingetragene Bau- und Gartendenkmale sowie Denkmalensembles.

In der Abwägung trat deshalb z. B. eine Aufstockung des Brauhausspeichers zurück. Sowohl der noch erhaltene Teil des Brauhausspeichers als auch die benachbarte „Neue Mälzerei“ als Teil des Denkmalensembles „Böhmisches Brauhaus“ waren vertraglich gesichert zwingend zu erhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entsprechen in diesem Bereich den vorhandenen und zu erhaltenen Außenwänden des Brauhausspeichers.

06.02.03.04 Ermittlung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Auch wenn ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden kann, sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die Umwelt darzustellen, weil der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält deshalb in Kapitel III „Auswirkungen der Planung“ zuerst eine **schutzgut- sowie belangebezogene Bestandserfassung und -bewertung**. In der Betrachtung der Umweltauswirkungen standen in der Abwägung insbesondere der hohe Versiegelungsgrad (Schutzgut Boden) und die starke Vorbelastung des Plangebiets durch den von der Landsberger Allee ausgehenden Verkehrslärm im Vordergrund, die das Plangebiet im Norden jedoch nur tangiert. Im Straßenverlauf wurden hier am Tage über 75 dB(A) erreicht.

Folgende **Vermeidungsmaßnahmen** sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- extensive Dachbegrünung,
- passiver Schallschutz (Grundrissausrichtung, Schalldämm-Maße und weitere Maßnahmen, die ein ruhiges Schlafen bei ausreichender Frischluftzufuhr gewährleisten) und
- wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Zufahrten.

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen vorgesehen:

- die Neupflanzung von Bäumen,
- Ersatzniststätten und Fledermausquartiere und
- Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung.

In diesem Bebauungsplan nach § 13a BauGB war ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

06.02.03.05 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-Beiblatt 1 im Prognoseplanfall nur entlang der zum Hof und der nach Südwesten (mit wenigen Ausnahmen an der Ecke zur Pufendorfstraße) orientierten Fassaden eingehalten. Die Orientierungswerte entlang des Blockinnenbereichs wurden am Tag durchgängig und in der Nacht überwiegend deutlich unterschritten. Die Beurteilungspegel lagen hier in Bereichen von 35 dB(A) bis 50 dB(A) am Tag und von 30 dB(A) bis 45 dB(A) in der Nacht.

Die Berechnungsergebnisse für den Brauhausspeicher mit geplanter Kindertagesstätte zeigten, dass an allen Fassadenbereichen des Gebäudes mit Beurteilungspegeln von maximal 50 dB(A) am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005-Beiblatt 1 eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden konnten. Dies galt auch für den geplanten Außenspielbereich, an dessen Rändern maximale Beurteilungspegel bis 43 dB(A) prognostiziert wurden.

Entlang der Straßen stellte sich die Situation aufgrund der bereits vorhandenen Lärmbelastung anders dar. Am stärksten von Verkehrslärm betroffen waren die zur Pufendorfstraße orientierten Fassaden der Sockelgeschosse mit Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht sowie die nordwestliche Blockrandecke mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Die schalltechnischen Orientierungswerte wurden in diesen Bereichen somit tags um bis zu 10 dB und nachts um bis zu 15 dB überschritten. Aber auch die übrigen Fassaden entlang der Pufendorfstraße und die zur Landsberger Allee bzw. zum Hotel hin orientierte Baukörperseite waren von Verkehrslärm erheblich betroffen.

Der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 dB(A) am Tag sowie die von der Rechtsprechung definierten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wurden jedoch im gesamten Plangebiet nicht überschritten. Außerdem wurde der Schwellenwert von 65 dB(A) tags für die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen bei baulich mit den Gebäuden verbundenen Außenwohnbereichen eingehalten.

Auf die hohe Lärmbelastung wurde in der Hauptsache durch ein **lärmrobustes städtebauliches Konzept** reagiert. Zu den lauten Straßen soll die Bebauung überwiegend geschlossen sein und für den Blockinnenbereich lärmabschirmend wirken, so dass lärmabgewandte Seiten und ruhige Freiflächen entstehen können. Diese Struktur wurde durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert.

Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes und aktive Schallschutzmaßnamen, wie Lärmschutzwälle und -wände kamen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, erfolgten **Festsetzungen zum passiven Schallschutz** wie Grundrissausrichtung, besondere Fensterkonstruktionen oder gleich wirkende bauliche Maßnahmen sowie zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen. Damit konnten erhebliche Beeinträchtigungen vermieden und ein gerechtes Abwägungsergebnis erzielt werden.

06.02.03.06 Altlasten und Bodenschutz

Nahezu die gesamte Fläche des Plangebiets war im BBK des Landes Berlin als Altlast sowie altlastverdächtige Fläche erfasst.

Für die betroffenen Flächen wurden deshalb letztmals im Jahr 2015 eine erneute Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. Dem ging, wie oftmals üblich, eine orientierende Untersuchung des Baugrundes voraus, die belegte, dass die Fläche der ehemaligen Brauerei im Zuge der Erstellung des Brauereigeländes im 19. Jahrhundert, aber auch im Zuge des Rückbaus oberirdischer Gebäude in den 1990er Jahren, oberflächennah mit > 4,5 m mächtigen Auffüllungen modelliert wurde. Mit der Baugrund- und Altlastenuntersuchung von 2015 wurde eine vertiefende Untersuchung dieser Auffüllungen durch 20 Schürfe auf dem Plangebiet bis max. 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK) und deren altlasttechnischen Auswertung ausgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Auffüllungen aus einem heterogenen Gemisch aus überwiegend Bauschutt mit mineralischen Bestandteilen (u. a. Ziegel, Beton), Bodenanteilen und Fremdbestandteilen (u. a. Müll, metallische Rohre, Briketts) bestanden. Bereichsweise waren auch organische Bestandteile (u. a. Holz, Mutterboden) in der Auffüllung enthalten. Gewachsene Böden aus Geschiebedecksanden fanden sich nur im Nordosten des Plangebiets im Zufahrtsbereich von der Landsberger Allee und aus Geschiebelehm im Südosten entlang eines Streifens der Pufendorfstraße.

Weiterhin handelte es sich in allen Fällen bei den anfallenden Böden und dem Bauschutt um ungefährlichen Abfall. Aufgrund der langen Historie des Projektgebiets konnten gefährliche Abfälle jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Nach der Erweiterung des Geltungsbereichs im Jahr 2016 wurde für die Fläche zwischen „Neuer Mälzerei“ und Umspannwerk eine ergänzende orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Diese Fläche sollte nach Umbau des Brauhausspeichers zu einer Kindertagesstätte als deren Außenspielfläche genutzt werden. Gemäß Untersuchung wiesen die Bodenproben keine altlastenrelevanten Auffälligkeiten auf.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB waren nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht erforderlich.

06.02.04 Wesentliche Festsetzungen

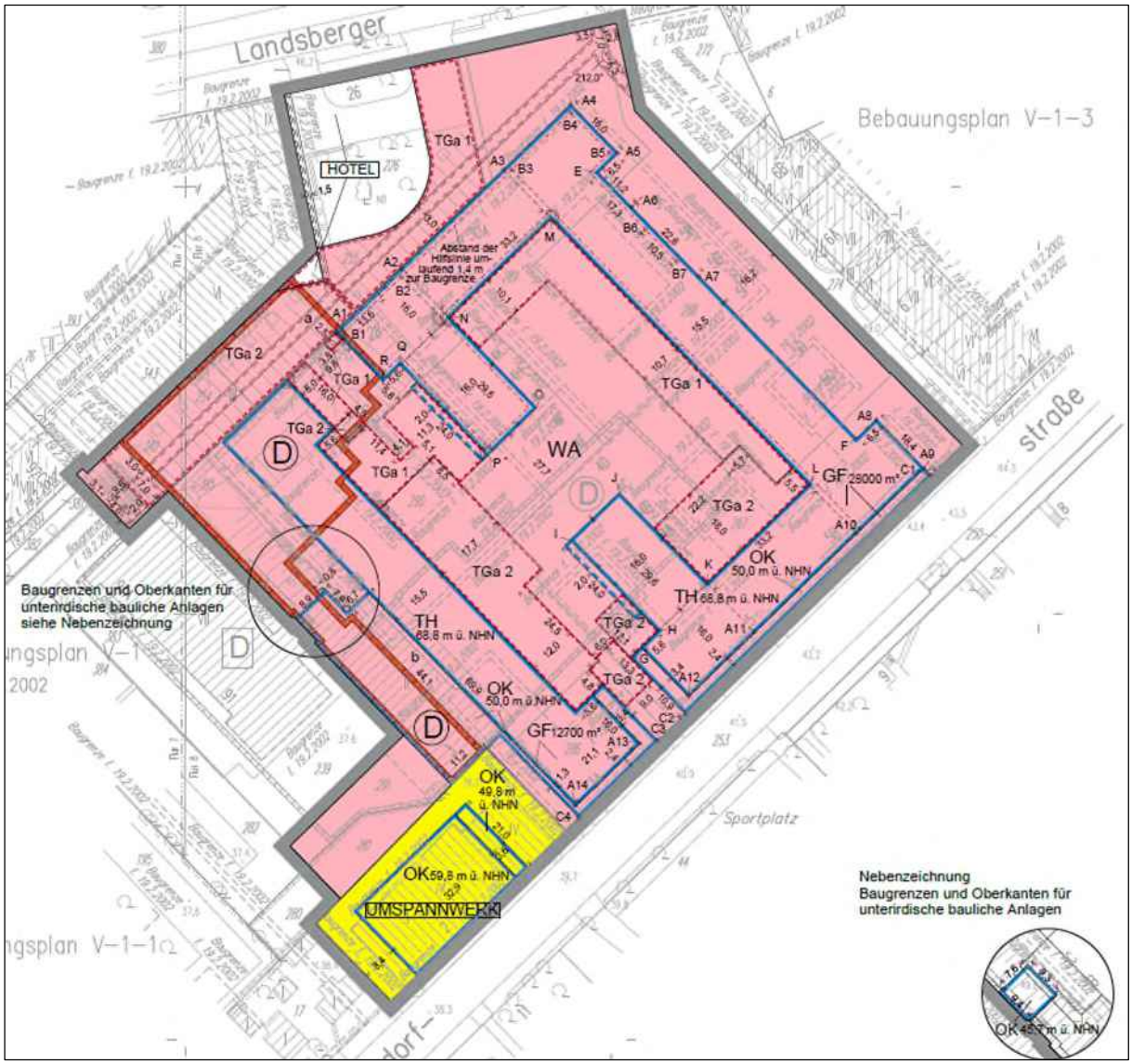


Abbildung 06-147: Bebauungsplan V-1-2 vom 20. Dezember 2017 (GVBl. 2017, S. 722), Ausschnitt

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet, besonderer Nutzungszweck von Flächen „Hotel“, Fläche für die Versorgung „Umspannwerk“
- Ausschluss nicht standortgerechter bzw. nicht zum Planungskonzept passender Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ohne Regelung ausnahmsweise zulässig wären: Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Festsetzung eines Anteils der Geschossfläche in bestimmten Teilen des Plangebiets, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (Im Hinblick auf die Angemessenheit wurde aufgrund umfangreicher Vorleistungen für die Bebauungspläne V-1-1 und V-1-2 zusammen ein Anteil von insgesamt 20 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.)

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- Oberkanten (OK) und Traufhöhen (TH) bis zu ca. 69 m über NHN mit Sonderregelung für Staffelgeschosse und technische Aufbauten, Geschossfläche (GF)
- Baukörperfestsetzung ohne Festsetzung einer numerischen GR/GRZ, aber mit ergänzender textlicher Festsetzung zur zeichnerischen Bestimmung der zulässigen Grundfläche durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche
- Sonderregelungen zum Vortreten von Gebäudeteilen
- Festsetzung zur Unzulässigkeit von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet

Erschließung und Immissionsschutz

- Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit (Fläche a) zu belasten sind
- Festsetzung von resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile von Gebäuden (Hinweis: Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt sind.)
- Festsetzungen zur lärmabgewandten Lage von Aufenthaltsräumen oberhalb einer bestimmten Höhe
- Festsetzung besonderer Fensterkonstruktionen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betroffenen Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird
- Festsetzung zur Begrenzung der Zulässigkeit von Brennstoffen auf die normierten zulässigen Emissionswerte von Heizöl EL

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet
- Festsetzung zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten

06.03 Der Bebauungsplan mit gemischter Nutzungsstruktur – urbane Gebiete in Berlin

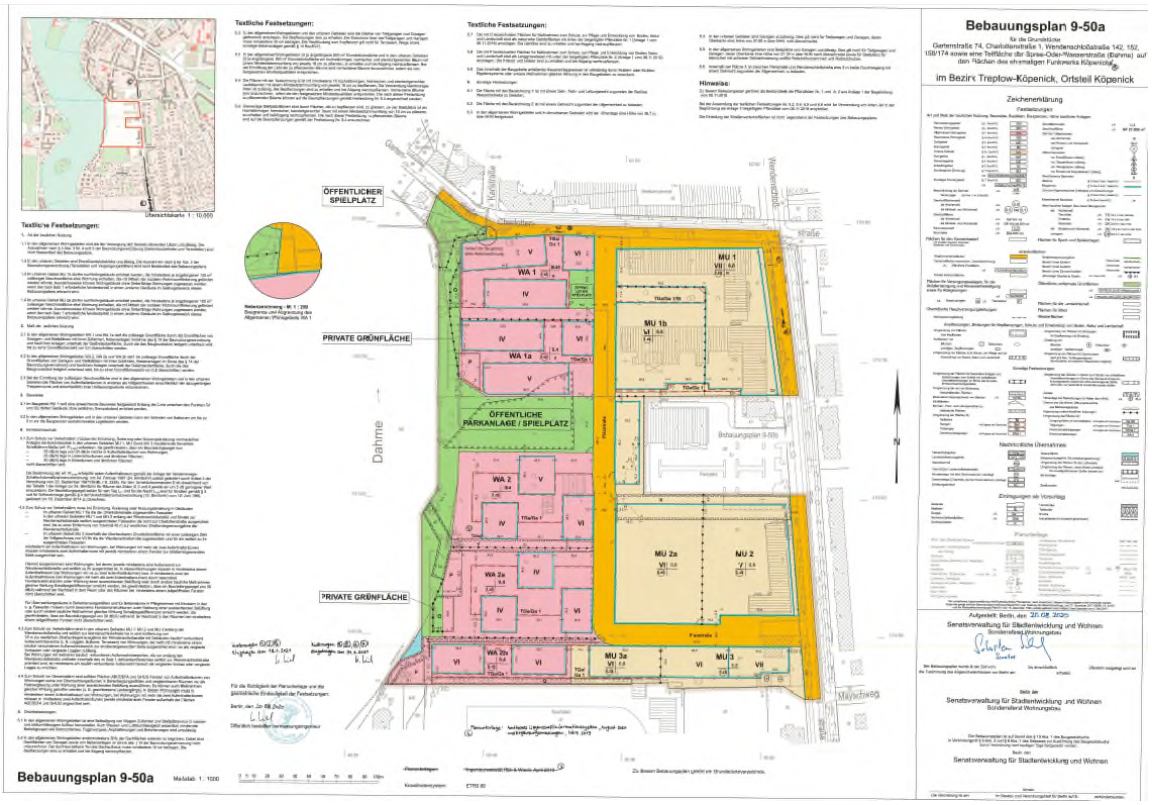


Abbildung 06-148: Bebauungsplan 9-50a vom 15. September 2021 (GVBl. 2021 S. 1109) im Überblick

06.03.01 Ausgangslage

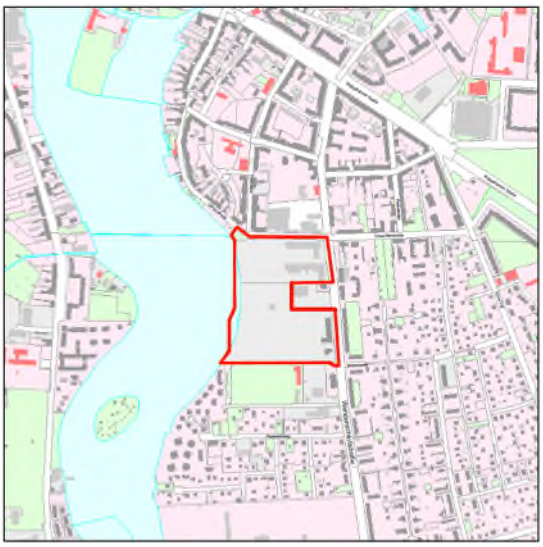


Abbildung 06-149: Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-50a

- Rund 8 ha große, überwiegend unbebaute Gewerbebrache am Ufer der Dahme, unweit der Köpenicker Altstadt; vier- bis siebengeschossiger Gebäudebestand entlang der Wendenschloßstraße
- Lage an der siedlungsstrukturellen Grenze zwischen historischer Kietzer Vorstadt im Norden, geringer verdichteten Wohngebieten im Osten und Sportplatz mit Heizkraftwerk im südlichen Anschluss
- Sehr gute Nahversorgung und vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen im Umfeld
- Äußere Erschließung über Wendenschloßstraße mit Straßenbahntrasse

06.03.02 Intention der Planung

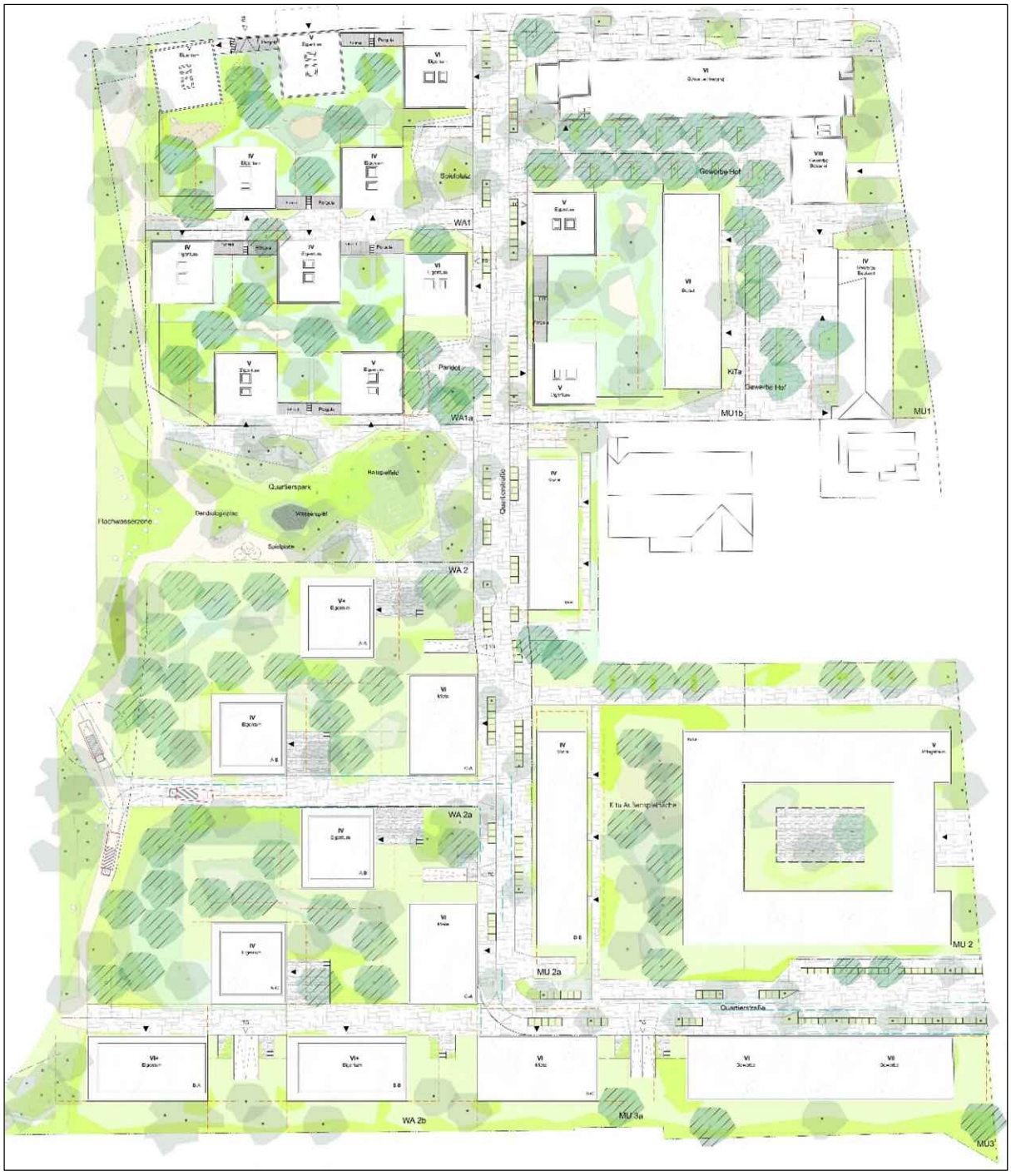


Abbildung 06-150: Städtebaulicher Entwurf 2019 (Quelle iOO Develop/zanderrothgeneralplaner GmbH)

Bei dem Plangebiet handelte es sich um das Gelände des ehemaligen „Funkwerks Köpenick“ sowie der ehemaligen TKV Telekommunikations GmbH. Es lag seit den 1990er Jahren überwiegend brach. Die Bebauung wurde zu großen Teilen beseitigt.

Die **landschaftsräumlich attraktive Lage direkt an der Dahme** bei gleichzeitiger Nähe des Köpenicker Stadtzentrums führten dazu, dass das Plangebiet für den Wohnungsbau vorgesehen

wurde. Im Zuge der Planung sollte zudem das Dahmeufer für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Um eine geordnete Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten, wurde ein privates Gutachterverfahren zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis war ein Masterplan für das Plangebiet, der zwischen allen Planungsbeteiligten abgestimmt war und nach mehreren Fortschreibungen die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans darstellte.

Da für ein Grundstück keine Einigung über die weitere Vorgehensweise erzielt werden konnte, wurde entschieden, den Geltungsbereich zu teilen, um die Entwicklung eines großen Teils der Gewerbebrache nicht zu verzögern. Der in den vorliegenden Ausführungen besprochene Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung 9-50a. Im westlichen Teil des Plangebiets wird der Schwerpunkt auf eine attraktive Wohnanlage am Wasser gelegt; entlang der Wendenschloßstraße ist die Entwicklung einer Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung in innenstadttypischer Dichte das Ziel.

Baugebiet/Fläche	**Fläche (m^2)**
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 2b)	24.053
Urbane Gebiete (MU 1 bis MU 3a)	24.220
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße)	7.876
Öffentliche Grünfläche	1.887
Private Grünfläche	59
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**58.095**

Abbildung 06-151: Flächenbilanz (Werte gerundet)

06.03.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Wird in einem Bebauungsplan das Planungsziel verfolgt, eine nutzungsgemischte Struktur zu entwickeln, kann dies bspw. mittels eines urbanen Gebiets (MU) umgesetzt werden. Für diese Gebiete muss – anders als bei Mischgebieten – die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein (vgl. § 6a Abs. 1 BauNVO und ➤ 03.01.02.08).

Folgende Planungsaufgaben kennzeichneten den Bebauungsplan 9-50a:

- die Ausprägung eines gemischten Nutzungskonzepts – die mögliche Festsetzung einer hohen Dichte und die Lärmrobustheit eines urbanen Gebiets dürfen nicht die (alleinigen) Festsetzungsgründe sein,
- das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen,
- die Verkehrserschließung und Mobilitätsfragen,
- die Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere entlang der Uferbereiche,
- die Prüfung und Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen sowie
- die Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebiets, insbesondere durch Bodenverunreinigungen bei der Wiedernutzbarmachung von ehemaligen (Gewerbe-)Brachflächen.

Um die genannten Gesichtspunkte in der Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, wurden zahlreiche Untersuchungen veranlasst, insbesondere zu den Themen Verkehr, Immissionsschutz (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm, Licht), Arten- und Biotopschutz sowie Altlasten und Bodenschutz.

06.03.03.01 Ausprägung eines gemischten Nutzungskonzepts

Das nutzungsstrukturelle Gliederungskonzept für das Plangebiet sah vorwiegend Wohnen in den der Dahme zugewandten Baublöcken vor, so dass hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. In den der Wendenschloßstraße zugewandten Baublöcken sollte der Durchmischungsgrad höher sein, weshalb hier urbanes Gebiet zur Festsetzung kam.

Städtebauliches Ziel war eine Mischung aus quantitativ überwiegendem Wohnen und Gewerbe, das eine Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Dieses Ziel ergab sich zum einen aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. der vorhandenen mehrgeschossigen Bausubstanz, die sich insbesondere für die Fortführung einer gewerblichen Nutzung eignete und zum anderen aus der Lage unmittelbar an der Wendenschloßstraße als Haupterschließungsstraße, die sich für die Entwicklung gemischter Nutzungsstrukturen anbot.

Die Dichte im urbanen Gebiet orientierte sich an den Bestandsgebäuden, die bis zu 7 Geschosse und damit eine eher innerstädtische Baudichte und -höhe aufwiesen. Die Obergrenzen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 nach § 17 BauNVO (2017) wurden nicht erreicht bzw. weitgehend eingehalten. Lediglich im MU 3 erfolgte eine geringfügige Überschreitung (GFZ 3,25), die sich aus der Aufteilung in mehrere kleine Baugebiete ergab.

Der Vorstellung des Gesetzgebers, nach der den Kommunen mit dem 2017 eingeführten urbanen Gebiet zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden sollte, um eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege (noch besser) verwirklichen zu können, wurde im Fall des Bebauungsplans 9-50a entsprochen (zur Abgrenzung des

urbanen Gebiets zu den anderen nutzungsgemischten Gebieten nach den §§ 5, 5a, 6 und 7 BauNVO vgl. ➤ 03.01.02.07).

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets innerhalb des Bezirks, die Nähe zum Ortsteilzentrum Altstadt Köpenick (1.000 m) und zu den Nahversorgungszentren Allende I (830 m) und Wendenschloßstraße (1.000 m) ist die Ansiedelung von Einzelhandel nicht Ziel der Planung und stünde darüber hinaus im Widerspruch zu den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Der bestehende, nicht großflächige Nahversorgungsbetrieb angrenzend an den Geltungsbereich übernahm eine Nahversorgungsfunktion für die Umgebung und diese Streulage sollte nicht weiter verfestigt werden. In den urbanen Gebieten wurden daher – ebenso wie in den allgemeinen Wohngebieten – Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden zur Versorgung des Gebiets ausgeschlossen. Dieser Ausschluss war insbesondere deshalb erforderlich, weil Einzelhandelsbetriebe erfahrungsgemäß die Nähe zu anderen, bereits bestehenden Betrieben suchen, um von Synergie- und Verbundeffekten zu profitieren. Gleichzeitig waren angrenzend an den bestehenden Betrieb Flächenpotenziale für weitere Ansiedlungen vorhanden. Daher war die Gefahr von Fehlentwicklungen, die den bezirklichen Entwicklungszielen zuwiderlaufen würden, an dieser Stelle konkret gegeben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollten angesichts der zentralen Lage des Gebiets im Ortsteil Köpenick und einer grundsätzlich gewünschten Nutzungsvielfalt auch im Hinblick auf das angrenzende urbane Gebiet zulässig sein.

Ausgeschlossen wurden außerdem Tankstellen und Vergnügungsstätten, weil diese ebenfalls nicht mit dem nutzungsstrukturellen Gliederungskonzept für das Plangebiet vereinbar waren.

06.03.03.02 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen

Dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird eine durchschnittliche Geschossfläche je Wohneinheit von 100 m^2 zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan 9-50 sah demzufolge bei 76.000 m^2 wohnungsbezogener Geschossfläche 760 Wohneinheiten vor. Nach Teilung des Plangebiets in die Plangebiete 9-50a und 9-50b wurden 696 Wohneinheiten dem Plangebiet 9-50a zugeordnet.

Innerhalb der Parkanlage an der Dahme sowie auf einer separaten Fläche weiter nördlich erfolgte eine Festsetzung von Flächen für Kinderspielplätze im Umfang von insgesamt etwa 1.500 m^2. Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurden zudem 63 Plätze für die Kinderbetreuung und die finanziellen Voraussetzungen für die Herstellung von 76 zusätzlichen Grundschulplätzen vereinbart. Nach dem Stand der Planung bei Festsetzung des Bebau-

ungsplans war nicht beabsichtigt, ein eigenständiges Gebäude für eine Kindertagesstätte zu errichten, sondern die Kindertagesstättenplätze im Erdgeschoss von wohn- oder gemischtgenutzten Gebäuden unterzubringen.

06.03.03.03 Verkehrserschließung und Mobilität

Noch für das ursprüngliche Plangebiet (Bebauungsplanverfahren 9-50) wurde eine verkehrliche Untersuchung erstellt. Darin wurde aufgezeigt, dass das Verkehrsaufkommen im Plangebiet bei einer maximalen Anzahl von 760 Wohneinheiten noch verträglich abgewickelt werden konnte. Die bestehenden und die neu zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wurden dabei berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Anzahl an Wohneinheiten hätte hingegen zu einer Überlastung des Knotenpunkts Wendenschloßstraße/Müggelheimer Straße geführt. Vor diesem Hintergrund war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Beschränkung der Wohnnutzung erforderlich. Planungsrechtlich war die Festsetzung einer absoluten Anzahl an Wohneinheiten nicht möglich, so dass für den Bebauungsplan 9-50a eine Begrenzung der Anzahl auf maximal 696 Wohneinheiten im städtebaulichen Vertrag vereinbart wurde.

Die Straßenentwässerung sollte innerhalb der Straßenverkehrsfläche durch Tiefbeete erfolgen, weil diese im Vergleich zu Mulden einen deutlich geringeren Flächenbedarf aufweisen.

06.03.03.04 Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen (hier insbesondere entlang der Uferbereiche)

Im Zuge der Entwicklung einer Wohnbebauung an der Dahme sollten die landschaftsräumlichen Qualitäten der Wasserlage für die Öffentlichkeit erschlossen werden. Zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für den Bebauungsplan bildete deshalb eine Parkanlage in der Mitte des Gebiets, die bis an die Dahme reicht. Diese Parkanlage, die auch einen öffentlichen Spielplatz aufnimmt, sollte dem Wohngebiet eine eigene Identität verleihen und eine Funktion als Treffpunkt und Quartiersmittelpunkt übernehmen. Darüber hinaus wurde das gesamte Dahmeufer im Bereich des Plangebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt und war damit erstmals öffentlich zugänglich. Dies war möglich, weil das für den Uferbereich bisher zuständige Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin bestätigt hatte, dass diese Fläche aus betrieblicher Sicht entbehrlich ist.

Eine Besonderheit stellte die Übernahme des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick dar, wodurch die Zuständigkeit für die Uferwand an die damalige Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), Abteilung V Tiefbau überging. Voraussetzung für die Übernahme war der statische Nachweis der Stand- und Verkehrssicherheit und - wenn erforderlich - die vorhergehende bauliche Instandsetzung bzw. der Rückbau der Uferwand. Bei einer Instandsetzung bzw. einem Rückbau der Uferbefestigung waren und sind außerdem die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

06.03.03.05 Prüfung und Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen (hier vor allem vor Betriebslärm)

Das Plangebiet des Bebauungsplans 9-50a war von verschiedenen Lärmquellen betroffen, die eine **differenzierte Auseinandersetzung mit Abwägungsfragen zum Immissionsschutz** erforderlich machten. Neben Verkehrslärm (durch Straßen- und Schiffsverkehr sowie die Straßenbahn einschließlich eines Straßenbahnbetriebshofs) waren auch Sportlärm und Betriebsgeräusche von Gewerbebetrieben in der Abwägung zu berücksichtigen.

Daraus ergaben sich potenzielle Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet, die zu untersuchen waren. Alle 3 Lärmquellen waren getrennt zu behandeln, weil jeweils unterschiedliche Berechnungsvorschriften und Grenzwerte ausschlaggebend waren (16. und 18. BImSchV, TA Lärm). Zu untersuchen war schließlich, inwieweit die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets bzw. der mit ihnen verbundene Mehrverkehr auch zu Verkehrslärmkonflikten außerhalb des Plangebiets führen könnten. Die Immissionsberechnungen zur offenen Sportanlage (Großspielfeld) ergaben, dass die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen über den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Folgende Lärmkonflikte waren in der Abwägung zu bewältigen:

- Verkehrslärm: Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vor den Fassaden im Nahbereich der Wendenschloßstraße und der Charlottenstraße,
- Gewerbelärm Bestandsnutzungen: Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets (Wendenschloßstraße 142),
- Gewerbelärm Verbrauchermarkt (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-50b): vom Parkplatz ausgehende Emissionen.

Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage in einem dicht bebauten Quartier kamen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht und ein lärmrobuster – geschlossener – Städtebau wegen vorhandener Bestandsgebäude entlang der Wendenschloßstraße nur bedingt in Betracht.

In der Abwägung standen deshalb verschiedene passive Schallschutzfestsetzungen im Vordergrund, die auf die jeweiligen Lärmarten zugeschnitten wurden, bspw. eine Festverglasung zum Schutz vor Gewerbelärm, um den maßgeblichen Immissionsort (0,5 m außen vor dem geöffneten Fenster) auszuschließen.

06.03.03.06 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet war im FNP mit der Kennzeichnung für schadstoffbelastete Böden versehen, die im Bebauungsplan zur Kennzeichnung einer kleineren Teilfläche im Bereich der öffentlichen Parkanlage und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet führte. Mit dem Rückbau des Funkwerks wurden bereits Maßnahmen zur Sanierung des Bodens getroffen. Ein Konflikt zur festgesetzten Nutzung als öffentliche Grünfläche bestand gemäß Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung nicht.

Eine Bodenuntersuchung vor Vorliegen der endgültigen Planung (mit Anordnung der Gebäude und Freiflächen) wurde nicht für notwendig erachtet. Erst nach Vorlage der endgültigen Planung müssen in Abstimmung mit der Abfallbehörde ein Beprobungsplan erstellt und Bodenuntersuchungen im Hinblick auf eine ggf. notwendige Entsorgung durchgeführt werden. Dabei wurde es als grundsätzlich möglich eingeschätzt, die Auffüllungen im Bereich der Freiflächen mit einer 35 cm sauberen Bodenschicht zu überdecken und damit auf eine Entnahme und Entsorgung zu verzichten.

06.03.04 Wesentliche Festsetzungen

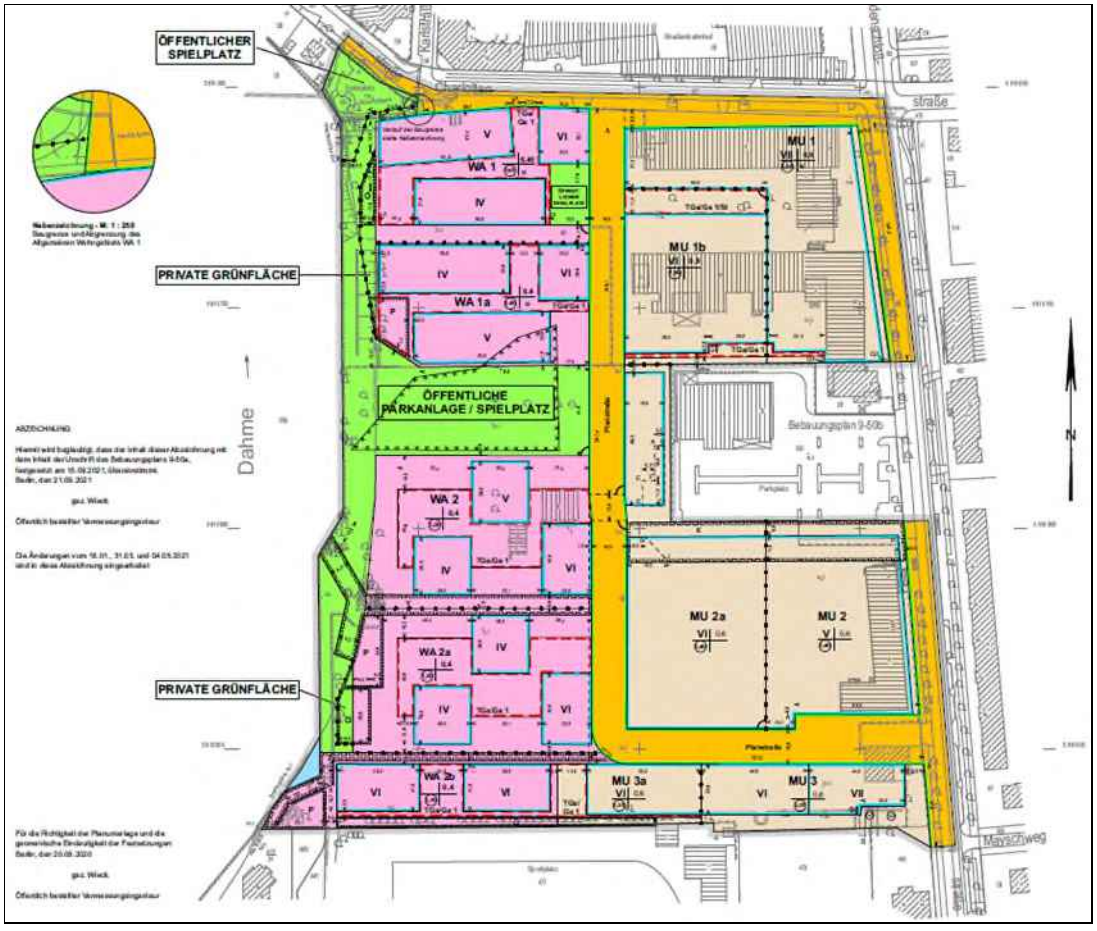


Abbildung 06-152: Bebauungsplan 9-50a vom 15. September 2021 (GVBl. 2021 S. 1109), Ausschnitt

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete, urbane Gebiete, Verkehrs- und Grünflächen
- Ausschluss nicht standortgerechter bzw. nicht zum Planungskonzept passender Nutzungen, die nach den §§ 4 Abs. 3 und 6a Abs. 3 BauNVO ohne Regelung ausnahmsweise zulässig wären: Läden und Gartenbaubetriebe (nur WA), Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (nur MU)
- Festsetzung von Wohngebäuden in den urbanen Gebieten, die durch eine geschossflächenbezogene Regelung über eine Mindestzahl von Wohnungen verfügen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können müssen

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- WA: 4 bis 6 Vollgeschosse, GRZ 0,4 bis 0,45, GFZ max. 1,65, offene Bauweise
  MU: 5 bis 7 Vollgeschosse, GRZ max. 0,6, GFZ max. zwischen 1,9 und 3,25
- Zulässige Überschreitung der GFZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten bis zu 0,8 bzw. 0,9
- Ermittlung der zulässigen GF unter Anrechnungspflicht von Flächen in Nichtvollgeschossen

Erschließung und Immissionsschutz

- Straßenverkehrsfläche (Planstraße) mit einem Querschnitt von 16,0 m
- Festsetzung von resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen für die Außenbauteile von Gebäuden und Festsetzungen zur lärmabgewandten Lage von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Verkehrslärm (Hinweis: Die Festsetzung zu Außenbauteilen ist nicht mehr erforderlich, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt sind)
- Festsetzung von Festverglasung oder gleichwertigen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Öffentliche und private Grünflächen
- Festsetzung zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen ohne Mitrechnung von Dächern von Nebenanlagen
- Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen für die Grundstücksflächen in den Baugebieten und für die Stellplätze

Sonstige Festsetzungen

- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im allgemeinen Wohngebiet; Ausschluss von Garagen im urbanen Gebiet mit Ausnahmeregelung
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Wendenschloß- und Planstraße

06.04 Der Bebauungsplan für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen – Kerngebiete in Berlin

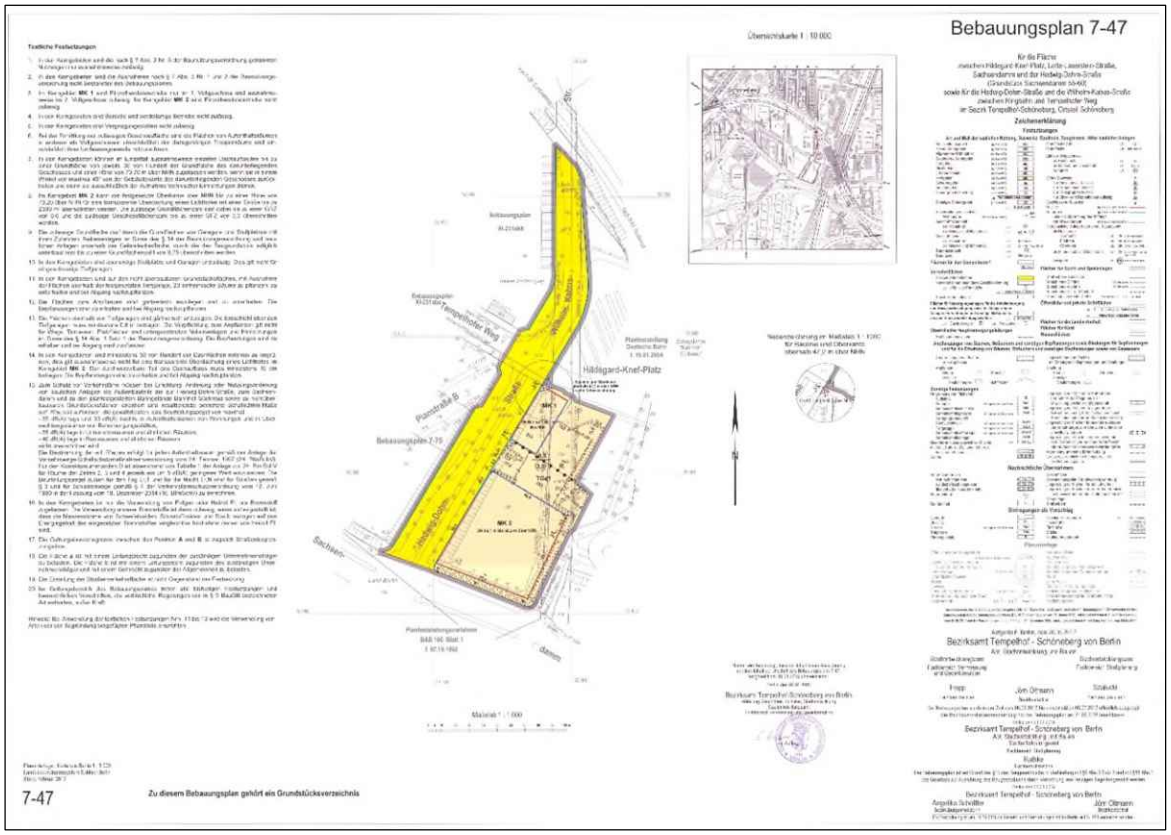


Abbildung 06-153: Bebauungsplan 7-47 vom 21. Februar 2018 (GVBl. 2018 S. 183) im Überblick

06.04.01 Ausgangslage

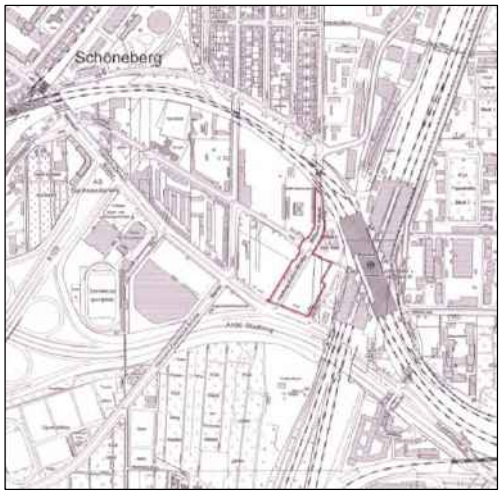


Abbildung 06-154: Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-47

- Unbebaute Fläche direkt am Vorplatz des Fernbahnhofs Südkreuz (Westseite)
- Bereich in der sogenannten „Schöneberger Linse“ mit umfangreichen Neuordnungsflächen im westlichen, Bahnflächen im nördlichen und östlichen sowie Sachsendamm im südlichen Anschluss
- Äußere Erschließung durch neue Hedwig-Dohm-Straße als Teil des Plangebiets

06.04.02 Intention der Planung



Abbildung 06-155: Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Schöneberger Linse mit Plangebiet 7-47 im östlichen Bereich (Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2010, eigene Ergänzungen)

Mit der Entscheidung, den ehemaligen S-Bahnhof Papestraße zu einem Fernbahnhof umzubauen, änderte sich die zentralörtliche Bedeutung des Plangebiets und seines weiteren Umfeldes massiv. Erste Entwicklungsüberlegungen gehen zurück auf die frühen 1990er Jahre.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörte seit dem Senatsbeschluss aus dem Jahr 2005 zum Städtebauförderprogramm Stadtumbau West/Schöneberg Südkreuz, der den gesamten Bereich der sogenannten „Schöneberger Linse“ umfasst.

Das aus einem Werkstattverfahren in den Jahren 2009/2010 hervorgegangene städtebauliche Konzept wurde für das Plangebiet mehrfach modifiziert und war seit 2017 Grundlage für die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplans 7-47, um letztlich einen hochwertigen Standort für Verwaltung, Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen planungsrechtlich zu sichern.

06.04.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Folgende Planungsaufgaben standen beim Bebauungsplan 7-47, der ein Kerngebiet (vgl. hierzu auch ➤ 03.01.02.09) festsetzt, im Vordergrund:

- Entwicklung eines Nutzungskonzepts für zentrale Einrichtungen mit hoher Baudichte und hohem Versiegelungsgrad, einschließlich Umgang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Vergnügungsstätten,
- die Verkehrserschließung und der Immissionsschutz sowie
- je nach Umfang der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, auch die Sicherung eines ausreichenden Grades an Wohnruhe.

06.04.03.01 Differenziertes Nutzungskonzept

In das Gesamtkonzept für die Schöneberger Linse eingebettet, waren für das Plangebiet aufgrund der Lagegunst (sehr gute Anbindung an den ÖPNV und für den Kfz-Verkehr) vorwiegend zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur vorgesehen; Einzelhandel sollte nur beschränkt zulässig sein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-47 wird von Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen tangiert und ist dementsprechend immissionsbedingt vorbelastet. Aufgrund des Planungsziels eines hochwertigen **Standorts für Verwaltung, Bildung, Kultur, Wissenschaft und Büronutzungen** und der zentralen Lage am Bahnhof erfolgte eine Gebietsausweisung als Kerngebiet.

Tankstellen wurden im Kerngebiet ausgeschlossen, da das Grundstück höherwertigen Kerngebietsnutzungen vorbehalten bleiben sollte und in räumlicher Nähe bereits 2 Tankstellen vorhanden waren. Die äußere Erschließung des Grundstücks war darüber hinaus nur beschränkt für stark Kfz-frequentierte Nutzungen wie Tankstellen geeignet.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für die räumliche und geschossweise Beschränkung sowie die ausnahmsweise **Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen** ergaben sich aus den Darstellungen des FNP (keine Darstellung als Bereich für Einzelhandelskonzentrationen) sowie aus dem seinerzeit geltenden StEP Zentren 3 i. V. m. den AV zum Einzelhandel. Der StEP verfolgt damals wie heute das Ziel der Polyzentralität und Sicherung der Nahversorgung. Dabei sind Einzelhandelsvorhaben entsprechend folgender Steuerungsgrundsätze an sinnvollen Standorten zu lenken: Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nur in städtischen Zentren angesiedelt und das Nahversorgungsnetz soll innerhalb des hierarchischen, polyzentralen Zentrensystems engmaschig in allen Bezirken gesichert werden. Der StEP sah für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung kein Zentrum vor.

Die Umsetzung dieser gesamtstädtischen Ziele war nur durch eine Beschränkung der Ansiedlungsflächen für den Einzelhandel innerhalb des geplanten Kerngebiets möglich. Deshalb wurde eine räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel im nördlichen Bereich (Kerngebiet MK 1) vorgesehen. Im südlichen Bereich (Kerngebiet MK 2) sollte kein Einzelhandel zulässig sein. Dies ergab sich auch aus der dezentralen Lage des südlichen Kerngebiets (MK 2) innerhalb des Quartiers.

Auch die anderen Bereiche innerhalb der Schöneberger Linse sollen im Rahmen des Stadtumbau-West-Programmes i. V. m. weiteren Bebauungsplanverfahren zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt und ausgebaut werden. Die Entwicklung eines sich häufig i. V. m. Bahnhöfen bildenden Vergnügungsquartiers mit entsprechenden negativen Auswirkungen sollte entsprechend vermieden werden, weshalb **Vergnügungsstätten** sowie **Bordelle oder bordellartige Betriebe** im Bebauungsplan ausgeschlossen wurden.

06.04.03.02 Verkehrserschließung und Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Hedwig-Dohm-Straße und den Sachsendamm vollständig erschlossen. Beide übernehmen auch die Erschließungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr. Durch den Sachsendamm ist zusätzlich eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und an die Stadtautobahn A 100 gegeben. Gemäß Verkehrskonzept für das Grundstück Sachsendamm 55 bis 60 wurde außerdem eine Zufahrt von der Hedwig-Dohm-Straße im Bereich des Kerngebiets MK 2 vorgesehen.

Das künftige Kerngebiet war und ist von verkehrlich hoch belasteten Straßen umgeben. Das tägliche Verkehrsaufkommen lag gemäß der Verkehrszählung zum Zeitpunkt der Planaufstellung am

Sachsendamm täglich bei 20.001 bis 40.000 Kfz und am Stadtring (Autobahn A 100) je Richtung bei 70.001 bis zu 100.000 Kfz (einschließlich LKW und Motorräder). Für die Hedwig-Dohm-/Wilhelm-Kabus-Straße wurden 10.001 bis 15.000 Fahrzeuge ermittelt.

Das Gebiet war zusätzlich durch Emissionen der Fern-, Regional- und S-Bahnen zuzüglich der Kfz-Verkehre auf dem Bahnhofsgelände betroffen. Gemäß der strategischen Lärmkarte (Tag-Nacht-Index; Umweltatlas 2012) Eisenbahn/Bahnverkehre lagen die Schallpegel im Bereich des künftigen Kerngebiets zwischen 55 und 65 dB(A).

Die strategische Lärmkarte – Gesamtlärm L (DEN) (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; Rasterdarstellung) Summe Verkehr 2012 stellte das südliche Kerngebiet (MK 2) mit einer Schallbelastung von 70 bis 75 dB(A) und den nördlichen Teil mit einer Belastung von 60 bis 70 dB(A) dar.

In der „Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 7-47 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin“ (2017) wurden ähnlich hohe Schallpegel ermittelt. Dabei wurde nicht nur das Verkehrsaufkommen im Bestand herangezogen, sondern auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen betrachtet, welches durch ergänzende Nutzungen im Plangebiet (auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts des Eigentümers) sowie im Rahmen aller Planvorhaben im Bereich der Schöneberger Linse prognostiziert wurde. Im Prognosefall 2 wurde die schallreflektierende Bebauung im westlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-75 ebenfalls untersucht. Demnach ergaben sich für alle Gebäudefassaden, welche zu Straßen, planfestgestelltem Bahngelände oder zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientiert waren, Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, welche tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) liegen. Ausnahmen ergaben sich nur bei einzelnen Geschossen an wenigen Fassaden.

Da selbst Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollten, konnten sich die Festsetzungen auf Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm auf Außenbauteile beschränken. Diese Festsetzung ist nach heutigem Stand nicht mehr erforderlich, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nunmehr als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt sind.

06.04.03.03 Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Die hohe Lagegunst, die für zentrale Nutzungen prädestiniert ist, und die hohen verkehrlichen Belastungen, standen einer Wohnnutzung entgegen. Auch die in Kerngebieten allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen u. a. sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesundes Wohnen eingehalten werden. In der Umgebung des Plangebiets werden auf städtebaulich geeigneteren Grundstücken auch neue Wohngebiete entwickelt.

06.04.04 Wesentliche Festsetzungen

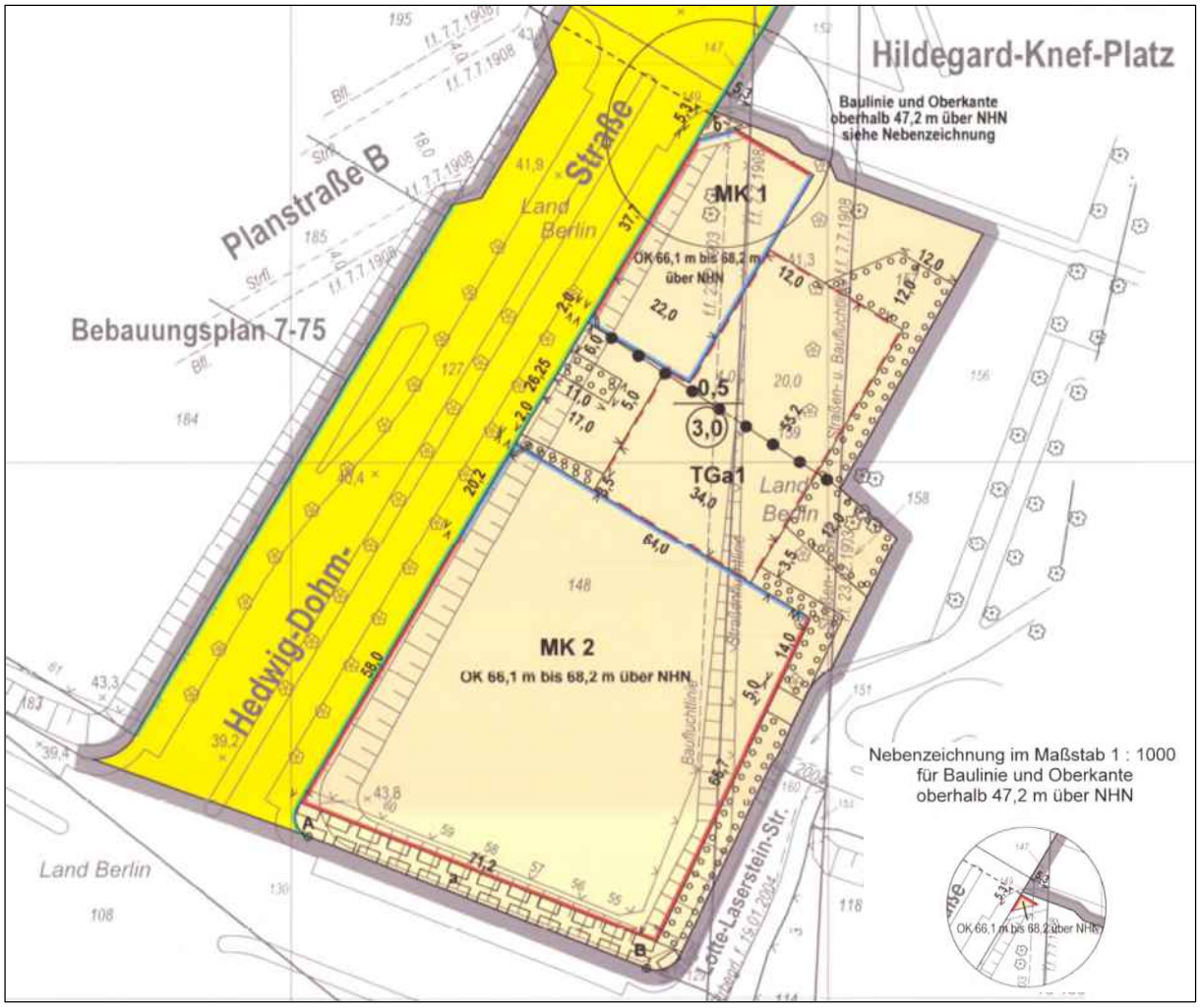


Abbildung 06-156: Bebauungsplan 7-47 vom 21. Februar 2018 (GVBl. 2018 S. 183), Ausschnitt

Art der baulichen Nutzung

- Kerngebiet, Verkehrsfläche
- Nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnungen für Bereitschaftspersonen und dergleichen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Ausschluss der Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Tankstellen und Wohnungen)
- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben
- Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Bordellen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,5, GFZ 3,0, OK 66,1 bis 68,2 m über NHN
- Anrechnungspflicht von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche

Immissionsschutz

- Differenzierte Festsetzungen für resultierende bewertete Schalldämm-Maße für bestimmte Flächen (Hinweis: Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, da die DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung verbindlich eingeführt sind.)
- Festsetzung zur Begrenzung der Zulässigkeit von Brennstoffen auf die normierten zulässigen Emissionswerte von Heizöl EL

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Verpflichtung zum Pflanzen einer bestimmten Anzahl von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Begrünungsverpflichtung für die Flächen über Tiefgaragen und für mindestens 50 % der Dachflächen

Sonstige Festsetzungen

- Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
- Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger und die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

06.05 Der Bebauungsplan für die Entwicklung eines Gewerbegebiets

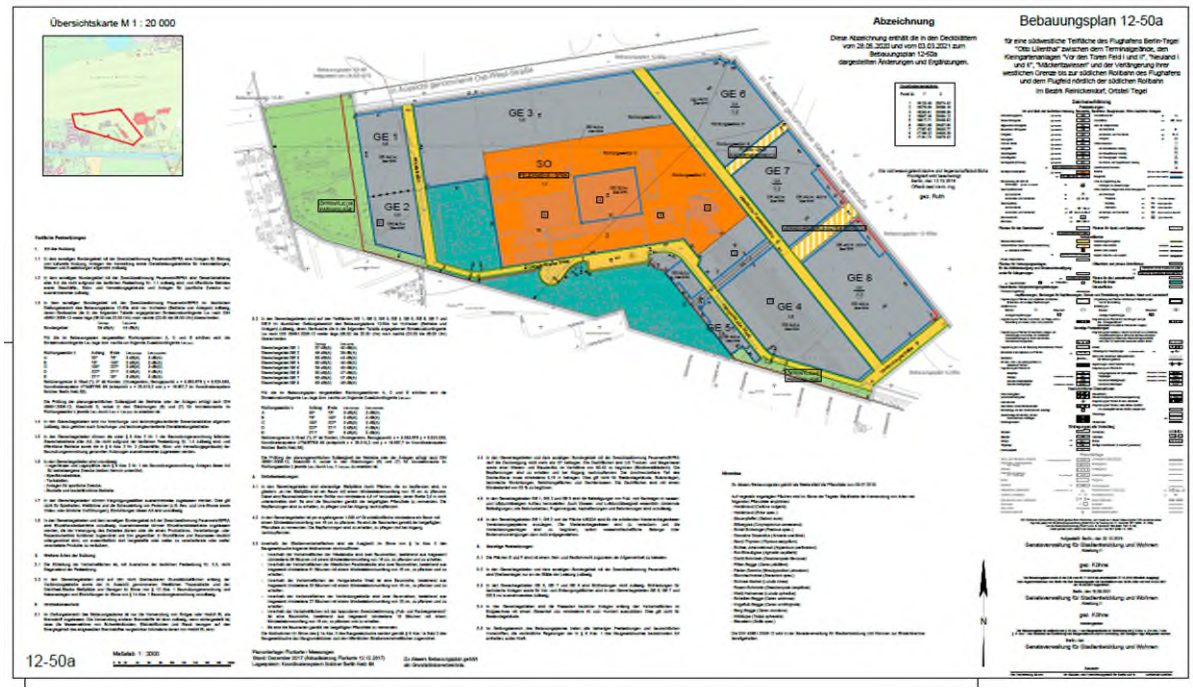


Abbildung 06-157: Bebauungsplan 12-50a vom 2. Dezember 2021 (GVBl. 2021 S. 1350) im Überblick

06.05.01 Ausgangslage



Abbildung 06-158: Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a

- Rund 38,6 ha große Teilfläche im westlichen Bereich des Gesamtareals des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel
- Geprägt durch den ehemaligen Betrieb als Flughafen mit den nördlich gelegenen Start- und Landebahnen, dem Terminalgelände mit seinem charakteristischen Gebäudebestand im Osten und den Kleingartenanlagen südlich des Plangebiets
- Äußere Erschließung durch die ehemalige Flughafenzufahrt im Süden

06.05.02 Intention der Planung

Nach Einstellung des Flugbetriebs in Berlin-Tegel am 8. November 2020 verloren annähernd alle zugehörigen Anlagen ihre Funktion. Das gesamte Flughafenareal Berlin-Tegel „Otto Lilienthal“ bedurfte daher einer grundlegenden Umstrukturierung bzw. Neuausrichtung, die bereits langfristig vorgeplant wurde.

Im Vorgriff auf die beabsichtigte Schließung wurden im Rahmen von 2 Werkstattverfahren (2009 und 2010) unter der Federführung der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verschiedene Ideen zur zukünftigen Nutzung des Flughafengeländes entwickelt. Sie mündeten schließlich in einem Konzept mit dem Titel „Forschungs- und Industriepark Zukunftstechnologie“. Die Ergebnisse eines 3. Werkstattverfahrens flossen in die Erstellung des Masterplans Berlin TXL – Nachnutzung des Flughafens Tegel ein, der am 30. April 2013 vom Senat beschlossen wurde.

Im Masterplan sind die Ziele im Rahmen eines Grundkonzepts mit Hauptaussagen und verschiedenen sektoralen Teilplänen wie Verkehrskonzept, Freiraumkonzept, städtebaulicher Entwicklungsrahmen und Teilraumprofilen definiert. Die planungsrechtliche Sicherung der neuen Nutzungen des ehemaligen Flughafenareals wird über verschiedene Bebauungsplanverfahren gewährleistet.



Abbildung 06-159: Der Masterplan Berlin TXL mit Abgrenzung des Bebauungsplans 12-50a

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 12-50a liegt im Transformationsraum „Berlin TXL – The Urban Tech Republic“ (UTR). Ziel für den Transformationsraum ist die Entwicklung wesentlicher (noch ungenutzter) Teile des ehemaligen Flughafengeländes zu einem Innovationsort für urbane Technologien (international kompetitiver Standort, Hochschulstandort).

Der Bebauungsplan 12-50a hat die Ziele und Grundsätze des Masterplans aufgegriffen und sieht eine überwiegend gewerbliche Nachnutzung mit einer speziellen Ausrichtung auf Technologie und Forschung vor. Die Berliner Hochschule für Technik (ehemals Beuth Hochschule) selbst soll im östlich angrenzenden Bebauungsplan 12-50ba, dem Terminalgebäude A, angesiedelt werden. Mit dem Bebauungsplan 12-50a soll der Forschungs- und Hochschulstandort um entsprechende Nutzungen sinnvoll ergänzt werden. Zudem ist die Neuorganisation des Erschließungssystems zu sichern.

Baugebiet/Fläche	**Fläche (m^2)**
Gewerbegebiete	184.547
Sonstiges Sondergebiet	77.815
Öffentliche Grünflächen	39.912
Fläche für Wald	43.611
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	34.728

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.523
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**386.136**

Abbildung 06-160: Flächenbilanz (Werte gerundet)

06.05.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans zur Entwicklung von gewerblichen Nutzungen standen folgende Planungsaufgaben im Vordergrund:

- die Entwicklung von Gewerbegebieten mit dem Fokus auf Zukunftstechnologien (plangebietsexterne Gliederung von Gewerbegebieten),
- der Immissionsschutz, hier insbesondere im Hinblick auf störempfindliche Nutzungen im Umfeld des Plangebiets (Geräuschkontingentierung),
- Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in geschützte Biotope.

06.05.03.01 Plangebietsexterne Gliederung von Gewerbegebieten

Im Bebauungsplan 12-50a wurde bei der Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf eine planexterne, d. h. plangebietsübergreifende Gliederung zurückgegriffen.

Die besondere Standorteigenschaft stellte die geplante Nachbarschaft der Berliner Hochschule für Technik dar, so dass die Plangebiete des Bebauungsplans 12-50a und der übrigen Bebauungspläne zur Nachnutzung des Flughafenareals Tegel für Betriebe freigehalten werden sollten, die in enger Kooperation zu den Einrichtungen im östlich angrenzenden Plangebiet stehen und entsprechende Ressourcen und Kapazitäten nutzen oder vervollständigen können. Die Spezifizierung der Gewerbenutzungen sollte auch Planungssicherheit für die sich ansiedelnden Firmen bieten und die Störanfälligkeit untereinander geringhalten. Bei einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus überwiegend oder ausschließlich anderen Branchen hätte die Gefahr bestanden, dass sich das Gebiet letztlich zu einem beliebigen Gewerbegebiet entwickelt und damit aus Sicht forschungs- und technologieorientierter Betriebe als Standort unattraktiv wird.

Planerisch galt es zu vermeiden, dass sich Nutzungen ansiedeln können, die in einem Gewerbegebiet zwar zulässig wären, jedoch hinsichtlich ihrer Charakteristik und Eigenschaften nicht in das angestrebte städtebauliche Nutzungsprofil des Gebiets passen. Beispiele hierfür wären großflächige Lager- oder Logistikbetriebe, Großhandelsbetriebe oder ähnliche Nutzungen. Für diese Nutzungen sind ausreichende Flächenpotenziale an anderen Orten im Stadtgebiet verfügbar.

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht es, ein Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Basierend auf den besonderen Standorteigenschaften mit der Hochschulnähe schränkt die textliche Festsetzung Nr. 1.4 den Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO deutlich auf bestimmte Arten von Betrieben ein. Es sind als Gewerbebetriebe nur technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe und in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden nur technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig. Da dennoch ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sind, ist die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gewahrt. Der Ausschluss einer oder mehrerer Arten von Nutzungen im gesamten Gewerbegebiet ist mit § 1 Abs. 4 BauNVO vereinbar, da die ausgeschlossenen Nutzungen in anderen größeren, durch Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebieten im Bezirk Reinickendorf allgemein zulässig sind. Zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplan fügen sie sich in einen Gesamtzusammenhang ein.

06.05.03.02 Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006-12

Schutzbedürftige Nutzungen waren zum einen die südwestlich angrenzende Siedlung Mäckeritzwiesen, die vom Schutzniveau wie ein allgemeines Wohngebiet eingestuft wurde, zum anderen die geplante Hochschulnutzung im östlich angrenzenden Bebauungsplan 12-50ba, aber auch die angrenzenden öffentlichen Grünflächen.

§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ermöglicht es, ein Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern. Das Emissionsverhalten eines Betriebes oder einer Anlage, ausgedrückt in Emissionskontingenten, stellt eine solche Eigenschaft dar, nach der das Gebiet gegliedert werden kann. Rechtlich anerkannt ist eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 zur Einhaltung der Immissionsschutzwerte an den oben genannten schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan 12-50a erforderlich ist.

Die Anwendung der DIN 45691 setzt i. d. R. voraus, dass ein Gewerbe- oder Industriegebiet zur Geräuschkontingentierung in (mindestens 2) Teilflächen mit unterschiedlichen Kontingenten gegliedert wird. Dies erfolgte hier mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2, mit der die zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Gewerbegebiete festgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden Zusatzkontingente bestimmt. Diese geben entsprechend der DIN 45691 an, dass bezogen auf maßgebliche Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren um den entsprechenden Wert L_{EK}, zusätzlich höhere Geräuschkontingente zulässig sind.

Auch bei einer Geräuschkontingentierung muss die allgemeine Zweckbestimmung des kontingentierten Gewerbegebiets - wie hier berücksichtigt - gewahrt bleiben. Den Nachweis für eine plangebietsinterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder eine plangebietsexterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gemäß DIN 45691 konnte im Bezirk Reinickendorf erbracht werden, da hier festgesetzte Gewerbegebiete vorhanden sind, die keiner Einschränkung

hinsichtlich der besonderen Eigenschaften von Gewerbebetrieben unterliegen (plangebietsexterne Gliederung, also plangebietsübergreifend).

Der Zulässigkeitskatalog des § 8 BauNVO ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe eingeschränkt und dient der rechtssicheren und grundstücksbezogenen Lärmbeschränkung im Plangebiet.

06.05.03.03 Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in geschützte Biotope

Im Bebauungsplangebiet konnten die geschützten Trockenrasenbiotope (hier Silbergrasreiche, Pionierfluren und Grasnelken-Rauhblattschwingel-Rasen) nicht erhalten werden, da sie innerhalb der künftigen Gewerbegebiete lagen. Auch Eichenmischwaldbiotope im Bereich des künftigen Gewerbegebiets GE 5 und in den Randbereichen der festgesetzten Straßen gingen verloren.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der in § 30 BNatSchG aufgeführten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von dem Verbot auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen durch einen gleichartigen Ausgleich vollständig ausgeglichen werden können. Für die Durchführung der Planung wurde daher ein Antrag auf Ausnahme gestellt und die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von der obersten Naturschutzbehörde bestätigt. Der Eingriff in ein geschütztes Biotop regelt sich prinzipiell nach dem BNatSchG. Im Bebauungsplanverfahren muss jedoch prognostiziert werden, dass die Umsetzung nicht an naturschutzrechtlichen Hindernissen scheitert.

Im Landschaftskonzept der Tegeler Stadtheide (SENSTADTUM 2013) wurden Maßnahmen zum Ausgleich aufgezeigt und die Ausgleichsbedarfe der Bauleitplanung für geschützte Biotope dem Landschaftsraum (Bebauungsplan 12-61) zugeordnet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich im Bebauungsplangebiet selbst keine Flächen befanden, die zur Schaffung von Trockenrasenbiotopen geeignet wären. Der für den Bereich des Landschaftraumes aufgestellte Bebauungsplan 12-61 (im Verfahren) soll daher Ausgleichsflächen und -maßnahmen dauerhaft sichern. Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass in seinem Geltungsbereich ausreichend Flächen für die Kompensation aller durch die Planung der Urban Tech Republic beeinträchtigten geschützten Biotope vorhanden sind.

Zu dem Bebauungsplan 12-61 gehört auch ein differenzierter Pflege- und Entwicklungsplan zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung der geschützten Biotope basierend auf dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag und dem Landschaftskonzept.

06.05.04 Wesentliche Festsetzungen

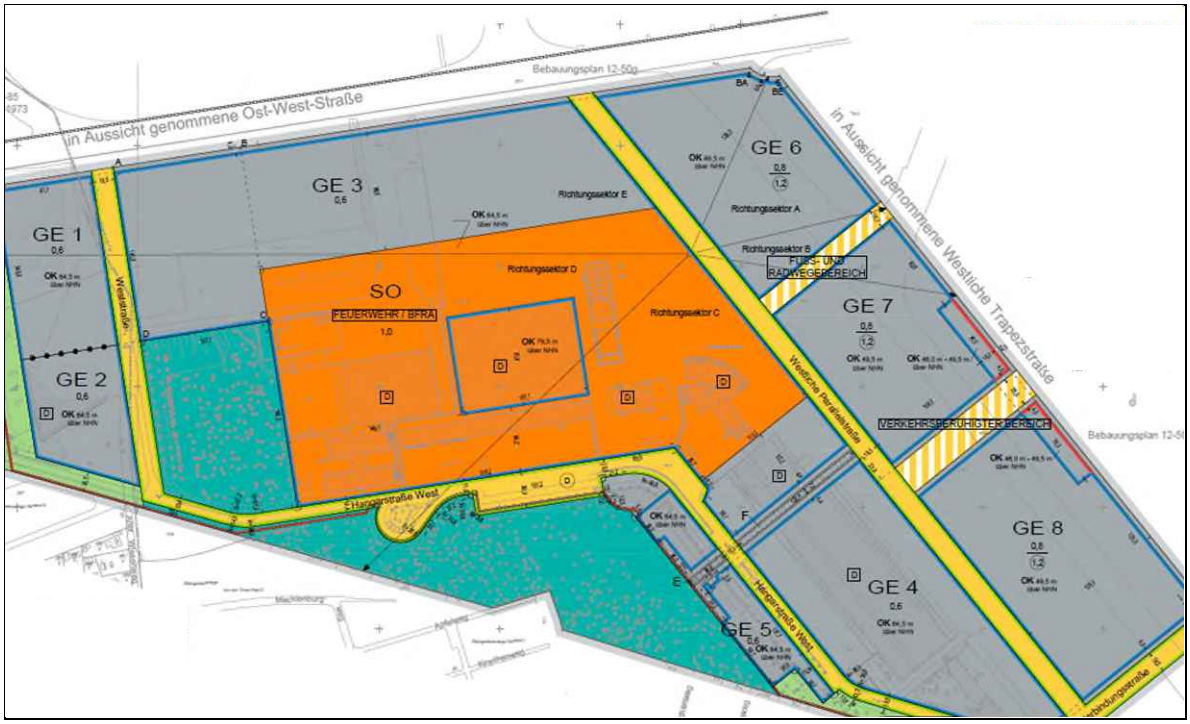


Abbildung 06-161: Bebauungsplan 12-50a vom 2. Dezember 2021 (GVBl. 2021 S. 1350), Ausschnitt

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

- Gewerbegebiete, sonstiges Sondergebiet, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Waldflächen
- Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nur auf forschungs- und technologieorientierte Gewerbebetriebe
- Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Speditionsbetrieben, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellen und bordellähnliche Betrieben
- Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig
- Einzelhandel ist betriebsbezogen und in untergeordneter Form ausnahmsweise zulässig

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- GRZ in den Gewerbegebieten zwischen 0,6 und 0,8
- Oberkante (OK) von bis zu 64,5 m über NHN (Besonderheit ist die bestehende Hangarhalle mit einer Oberkante (OK) von 79,5 m über NHN), Festsetzung einer Mindesthöhe von 46,0 m über NHN in einer Tiefe von 16 m für die Raumkanten zum Terminalgebäude im GE 7 und GE 8
- Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen in bestimmten Bereichen

Immissionsschutz

- Festsetzung einer Lärmemissionskontingentierung

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Festsetzungen von Baumpflanzungen in den Gewerbegebieten und innerhalb der Straßenverkehrsflächen
- Festsetzung zur Dachbegrünung (Biodiversitätsdach)
- Festsetzung zur Befestigungen von Fuß- und Radwegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Festsetzung von Versickerungssystemen für das anfallende Niederschlagswasser

Sonstige Festsetzungen

- Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Einfriedungen sind in Teilen des Plangebiets nicht zulässig bzw. für technische Anlagen sowie für Ver- und Entsorgungsflächen nur ausnahmsweise zulässig
- Fassaden baulicher Anlagen entlang der Verkehrsflächen im Erdgeschoss sind mit einem Glasanteil von mindestens 40 % auszubilden

06.06 Der Bebauungsplan für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

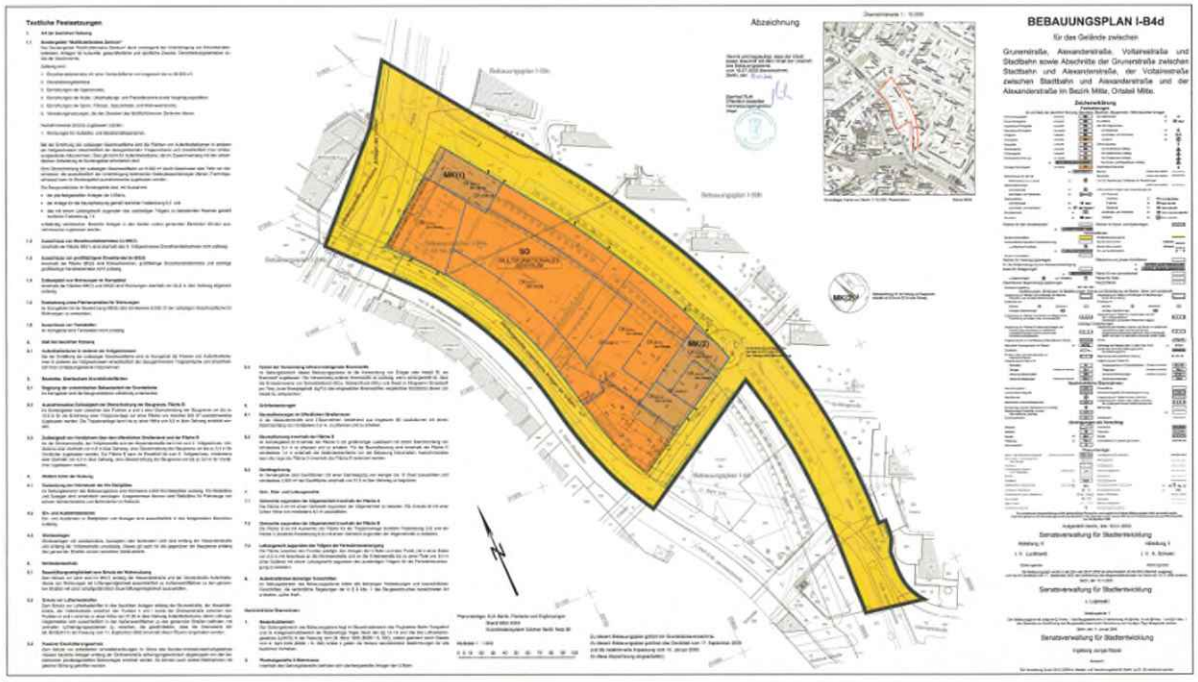


Abbildung 06-162: Bebauungsplan I-B4d vom 11. Januar 2006 (GVBl. 2006 S. 35) im Überblick

06.06.01 Ausgangslage

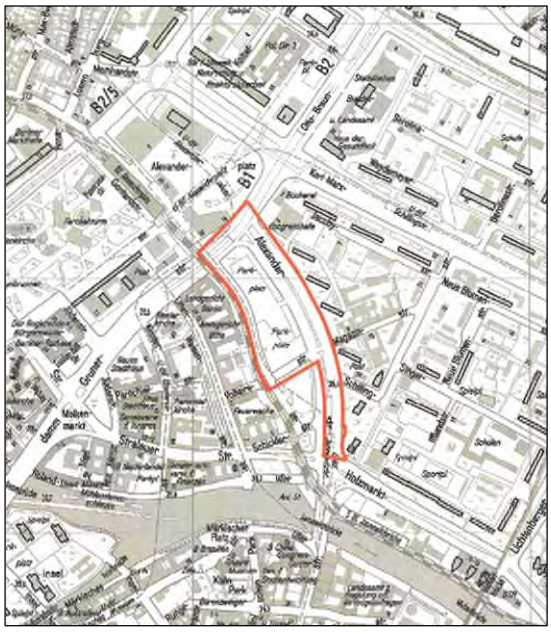


Abbildung 06-163: Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d

- Rund 7 ha große, vormals unbebaute Parkplatz- und Straßenverkehrsfläche im unmittelbaren südlichen Anschluss an den Alexanderplatz
- Heterogenes städtebauliches Umfeld mit dem Altbaukomplex des Amtsgerichtes Mitte im westlichen und den überwiegend elfgeschossigen Wohnzeilen der Stralauer Vorstadt im östlichen Anschluss
- Zahlreiche Denkmale aus verschiedenen Epochen im Umfeld (Alexanderhaus, Gebäudeensemble Magazinstraße, u. a.)
- Vorhandene äußere Erschließung mit ausreichenden Querschnitten

06.06.02 Intention der Planung



Abbildung 06-164: Luftbild mit dem ALEXA-Einkaufszentrum in der Bildmitte (2010) und Plangeltungsbereich I-B4d (Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen/Dirk Laubner, eigene Ergänzungen)

Um den historisch vorhandenen Zusammenhang mit dem Alexanderplatz wiederherzustellen, wurde auf der Grundlage des 1993 durchgeführten internationalen Wettbewerbs zum Alexanderplatz, insbesondere des Wettbewerbsbeitrags des Büros Holger Nettbaum, ein Rahmenplan für das spätere ALEXA-Areal und die südlich davon liegenden Grundstücke entwickelt. Im Vorgriff auf die erhoffte Entwicklung als Standort für Regierung und Parlament sollten die Flächen zwischen Grunerstraße und Holzmarkt für kleinteilige Nutzungen ausländischer Vertretungen und Dienstleistungsbetriebe entwickelt werden. Die letztendlichen Standortentscheidungen für die Ansiedlung hauptstadtnaher Funktionen wurden jedoch zugunsten des heutigen zentralen Bereichs zwischen Potsdamer Platz und Brandenburger Tor bzw. zum Tiergartenviertel getroffen. Damit wurden neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur und daraus abzuleitender Anforderungen an die Entwicklung erforderlich, die im Rahmen des Planwerks Innenstadt erfolgten.

2002 wurde die Idee aufgegriffen, hier ein Einkaufs-, Freizeit- und Unterhaltungs-Center zu errichten und zu betreiben. Mehrere Untersuchungen belegten die Verträglichkeit und Integrierbarkeit eines entsprechenden Vorhabens an diesem Standort, so dass die Senatsverwaltung als zuständige Behörde die Planungsziele weiterverfolgte.

Da der festgesetzte Bebauungsplan I-B4a und der eine Teilfläche erfassende bezirkliche Bebauungsplan I-43 für das Vorhaben nicht als Grundlage für eine Baugenehmigung herangezogen werden konnten, war die Aufstellung des Bebauungsplans I-B4d erforderlich.

Im September 2007 wurde die große Shoppingmall ALEXA mit zahlreichen Geschäften und großem Food-Court eröffnet.

Baugebiet/Fläche	**Fläche (m^2)**
Sondergebiet	26.750
Kerngebiet	5.450
Verkehrsflächen	38.550
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**70.750**

Abbildung 06-165: Flächenbilanz (Werte gerundet)

06.06.03 Zentrale Planungsherausforderungen und Abwägungsaspekte

Insbesondere die nachfolgenden zentralen Planungsherausforderungen sind bei der Konzeption von Sondergebieten für Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. dazu allgemein ➤ 03.01.03.02) zu berücksichtigen, deren Umsetzung am vorliegenden Beispiel des Bebauungsplans I-B4d erläutert wird:

- die Berücksichtigung der wesentlichen Ziele für die Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die im StEP Zentren definiert sind,
- die Konzeption und Festsetzung eines eigenen Gebietstyps mit allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen, der sich wesentlich von den Baugebietstypen der §§ 2 bis 9 BauNVO unterscheiden muss,
- die Vermeidung von Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO (schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt).

06.06.03.01 Berücksichtigung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren)

Der StEP Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept des Landes Berlin. Seit mehr als 20 Jahren werden im StEP Zentren – in seiner jeweils aktuellen Fassung – die Ziele der Berliner Zentren- und Einzelhandelsentwicklung definiert. Zudem legt der StEP – im Zusammenspiel mit dem FNP – die Berliner Zentrenkulisse fest, also das gesamtstädtische System hierarchisch gegliederter Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Außerdem enthält er stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben.

Der StEP Zentren wird regelmäßig überprüft, bei Bedarf angepasst und ist als **ein vom Land Berlin beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wesentlicher Leitsatz des StEP Zentren von 1999, der dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan I-B4d zugrunde gelegt wurde, war es, die Berliner City mit ihren beiden Kernbereichen (Zoo und Mitte) entsprechend ihrer stadträumlichen Funktion quantitativ und qualitativ auszubauen, damit sie ihre Funktionen als „Kerne“ einer Metropole wahrnehmen können.

Nach Aussage des der Planung zugrundeliegenden StEP Zentren 1999 wies der Alexanderplatz als Teil der City-Ost das größte Entwicklungspotenzial auf und war als Zentrum mit dringendem Handlungsbedarf eingestuft. Als Leitlinie für den Bereich Alexanderplatz wurde formuliert, dass es zur Stärkung des Zentrumsbereiches Mitte erforderlich ist, vorrangig in zentralen Lagen größere Einzelhandelsprojekte mit höherwertigen Angeboten anzusiedeln.

Im Ergebnis der Untersuchung der **Zentrenverträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans** I-B4d wurde bestätigt, dass das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Neupositionierung des Alexanderplatzes leisten würde. Es wurde festgestellt, dass sich das Vorhaben positiv auf die Angebotsvielfalt im Einzelhandel und die Gesamtattraktivität des Alexanderplatzes auswirken würde.

Insofern entsprachen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Ziel der Stärkung des Zentrumsbereiches dem StEP Zentren in seiner zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung.

06.06.03.02 Konzeption des Sondergebiets

Für die Zulässigkeit der Festsetzung eines Sondergebiets ist es gleichermaßen erforderlich wie ausreichend, dass ein Festsetzungsgehalt – ein Gebietscharakter – gewollt wird, der mit keinem der von der BauNVO definierten Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann.

Herausforderung ist es, ein von den übrigen Baugebieten abweichenden Gebietscharakter und die zum eigenen Planungsziel passenden allgemein und ggf. auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu formulieren.

Im Plangebiet I-B4d sollte entsprechend des beabsichtigten Gesamtvorhabens eine Mischung von Einzelhandel, kulturellen Nutzungen, Büros, Dienstleistungen sowie Wohnen ermöglicht werden. Gemäß den Darstellungen im FNP und der zentralen Funktion des Gebiets wurden als Art der Nutzung **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionales Zentrum“ und Kerngebiet** festgesetzt. Diese Arten der Nutzung waren zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und zur notwendigen Konfliktbewältigung sowie aufgrund der Einbindung des Plangebiets in die gesamtstädtische Funktionsstruktur und das innerstädtische Straßenverkehrsnetz erforderlich.

Die geplante gemischte Nutzungsstruktur für den gesamten Geltungsbereich war kerngebietstypisch, wobei die Schwerpunkte der einzelnen Nutzungen unter Berücksichtigung der spezifischen städtebaulichen Situation räumlich ungleich verteilt werden sollten. Während im Sondergebiet die Einzelhandelsnutzung dominierte, wurde diese im Kerngebiet nur mit Einschränkungen zugelassen. Wohnungen sollten nur in Teilen des Kerngebiets, nicht jedoch im Sondergebiet zulässig sein.

Die Festsetzung eines Sondergebiets war erforderlich, weil sich die angestrebte Nutzungsmischung von den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden sollte.

Darüber hinaus wurden im Sondergebiet

- selbstständige Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungsbetriebe und
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

nicht zugelassen. Auch deshalb war hier die Festsetzung eines Kerngebiets nicht möglich.

Die Festsetzung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Multifunktionales Zentrum“ ist eine Festsetzung i. S. v. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO, da ergänzend zum Einkaufszentrum auch ein multifunktionaler Charakter durch die funktionelle Zusammenfassung bestimmter, aufeinander bezogener Anlagen, erfolgte.

Neben dem ausschließlich der Versorgung dienendem Einkauf (Routineeinkäufe) hatte sich in den vergangenen Jahren auch ein **anderes Verbraucherverhalten** in Form der Verknüpfung von Einkaufen und Freizeiterlebnis entwickelt. Zulässige Nutzungen sind daher ebenfalls Einrichtungen der Kultur, Unterhaltungs- und Freizeitbranche sowie Vergnügungsstätten. Weitere wichtige ergänzende Nutzungen waren und sind Einrichtungen der Sport-, Fitness-, Gesundheits- und Wellnessbranche.

Zusätzlich sind auch ergänzende Nutzungen, die im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen stehen, zulässig. Hierzu zählen sowohl das Center-Management als auch Büro- und Verwaltungsnutzungen, die für den Betrieb der einzelnen zulässigen Nutzungen erforderlich sind.

06.06.03.03 Vermeidung von Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Insbesondere die zur angemessenen Beurteilung der **Auswirkungen auf die Zentrenstruktur** notwendige Begrenzung der Verkaufsfläche ist ein wesentlicher Aspekt für die Festsetzung eines Sondergebiets.

Im Rahmen der Abwägung wurden alle relevanten Aspekte zum Umfang der Einzelhandelsnutzung erörtert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umsatzumverteilungsquoten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans verträglich waren.

Eine differenzierte Regelung der Sortimente war für die Festsetzung im „City-Bereich“ nicht erforderlich, auch wenn in der Untersuchung die in einem Zentrum typischen Sortimente/Warengruppen für die Ermittlung der Umverteilungsquoten zugrunde gelegt wurden. Eine Sortimentsbegrenzung als planerische Feinsteuerung kommt insbesondere in Betracht, um aus städtebaulichen Gründen Zentren mit ihren zentrenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben vor zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben am Stadtrand und in Gewerbegebieten abzusichern, d. h. zum Schutz des Hauptzentrums vor Beeinträchtigungen. Da es sich hier um einen Standort in City-Lage handelt, war ein zwingendes Erfordernis für eine ergänzende Festsetzung nicht herzuleiten.

Für den gesamten Zentrumsbereich „Historische Mitte“ wurde in der übergeordneten Planung eine Zunahme der Verkaufsfläche bis 2010 von 150.000 m² als verträglich angesehen. Nach der Zentrenplanung entfiel davon auf den Zentrumsbereich Mitte ein Einzelhandelsflächenzuwachs von über 100.000 m² Verkaufsfläche, der als stadtentwicklungsplanerisch verträglich eingestuft wurde und der vorwiegend am Alexanderplatz realisiert werden konnte. Das Rückgrat der prognostizierten Einzelhandelsentwicklung bildeten dabei die ca. 60.000 m² Verkaufsfläche in den 5 unmittelbar am Alexanderplatz gelegenen Baublöcken. Aus diesen gesamtstädtischen und städtebaulichen Erwägungen heraus wurde die zulässige Fläche für Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-B4d auf 36.000 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Die **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, den Naturhaushalt sowie das Verkehrsnetz und durch verkehrsinduzierte Lärmemissionen** wurden im Rahmen der Vorprüfung gemäß § 3c UVPG ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Da der Bebauungsplan vor Einführung der Umweltprüfung im Regelverfahren durch das EAG-Bau 2004 aufgestellt wurde, erfolgte keine Umweltprüfung. Das vorhandene Netz an öffentlichen Straßen erwies sich im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung als ausreichend leistungsfähig. Die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens führte zusammen mit der Vorbelastung dagegen zu spezifischen Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz.

Das Plangebiet lag (und liegt) gemäß FNP im **Vorranggebiet Luftreinhaltung.** Deshalb wurde nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL oder von im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten vergleichbaren Brennstoffen zugelassen. Die Festsetzung sollte i. d. S. dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen insbesondere durch Feinstaub in einem dicht bebauten Innenstadtbereich dienen.

06.06.04 Wesentliche Festsetzungen

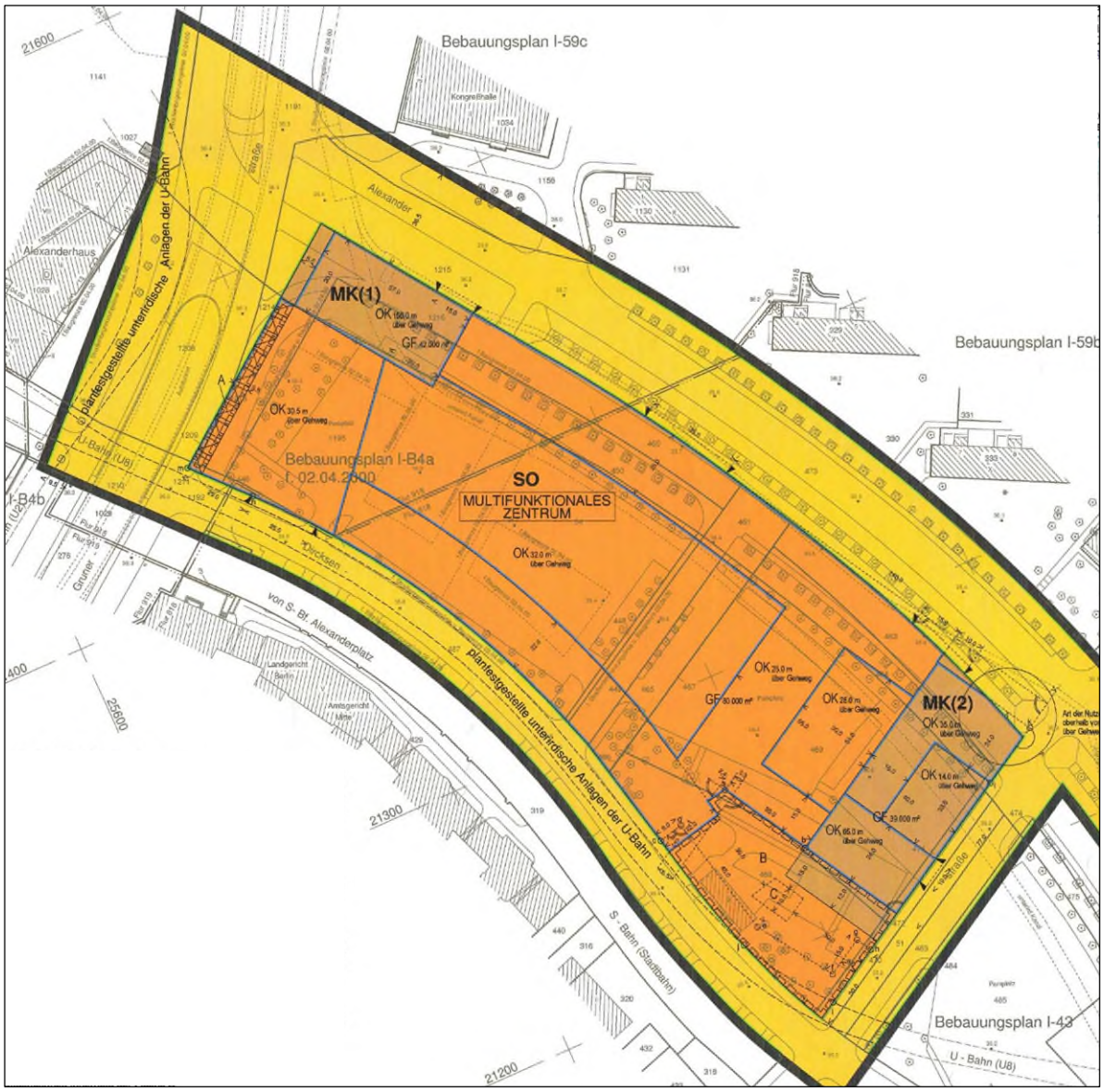


Abbildung 06-166: Bebauungsplan I-B4d vom 11. Januar 2006 (GVBl. 2006 S. 35), Ausschnitt

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionales Zentrum“ und Kerngebiete (MK)
- Definition der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sondergebiet

- Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Kerngebieten
- Festsetzung der Zulässigkeit von Wohnungen in den Kerngebieten oberhalb einer bestimmten Höhe über Gehweg (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO), bei gleichzeitiger Verpflichtung zu einem Mindestwohnanteil im MK (2) (Voltairestraße)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Nach Baukörpern differenzierte Festsetzung der OK mit 32,0 m über Gehweg als prägendem Maß, Ecküberhöhungen in den Kerngebieten bis zu einer OK von 150 m über Gehweg
- Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unter Anrechnungspflicht von Flächen in Nichtvollgeschossen (z. B. Staffelgeschoss)
- Baukörperfestsetzung, die zeichnerisch auch die zulässige Grundfläche bestimmt (hier noch ohne klarstellende textliche Festsetzung)

Immissionsschutz

- Festsetzung einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit für die Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang der Alexanderstraße
- Festsetzung von straßenseitigen zentralen Luftreinigungssystemen für die Aufenthaltsräume von Wohnungen oberhalb einer bestimmten Höhe entlang der Verkehrsstraßen
- Festsetzung der schwingungstechnischen Abkopplung von den planfestgestellten Bahnanlagen für bauliche Anlagen entlang der Dircksenstraße
- Festsetzung zur Begrenzung der Zulässigkeit von Brennstoffen auf die normierten zulässigen Emissionswerte von Heizöl EL

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Grünfestsetzungen

- Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Alexanderstraße und auf bestimmten Flächen
- Festsetzung zur Dachbegrünung in Quadratmetern unterhalb einer bestimmten Höhe über Gehweg

Sonstige Festsetzungen

- Festsetzung von Ein- und Ausfahrtbereichen
- Unzulässigkeit von Werbeanlagen mit wechselndem Licht entlang der Alexanderstraße
- Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sind

06.07 Der Bebauungsplan zur unselbstständigen Änderung von festgesetzten Bebauungsplänen

Regelmäßig wird eine **unselbstständige Änderung von Bebauungsplänen** in Erwägung gezogen, wenn eine inhaltliche Modifizierung des (wirksamen) Ursprungsplans erforderlich wird, weil bspw. eine Befreiung nicht gewährt werden kann. Ein solcher Änderungs- oder Ergänzungsplan ist für sich allein nicht gebrauchsfähig, weil sich der gesamte Regelungsinhalt der Festsetzungen nur durch den Gebrauch des neuen **und** des alten Plans erschließt (weitergehend zu Änderungsbebauungsplänen vgl. ➤ 02.10.06).

06.07.01 Bebauungsplan XV-55a-1-1

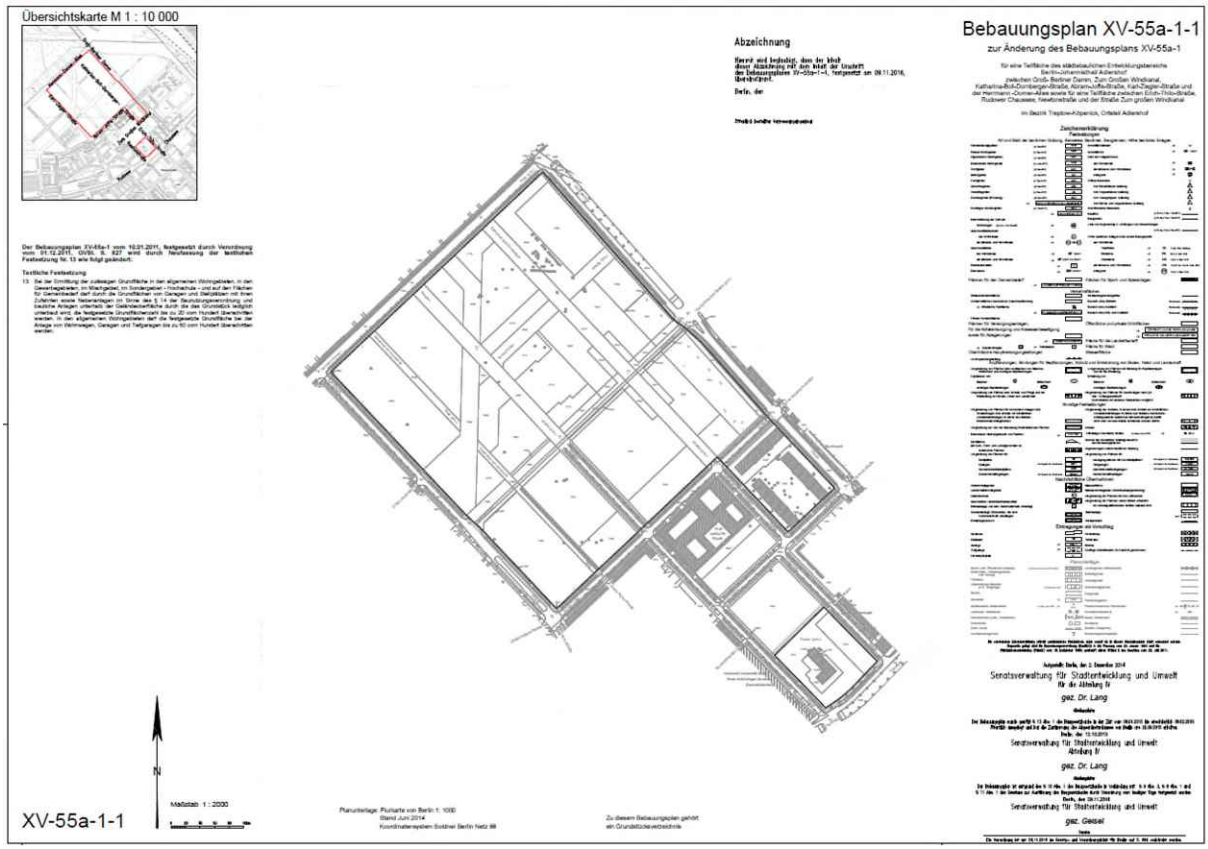


Abbildung 06-167: Bebauungsplan XV-55a-1-1 vom 9. November 2016 (GVBl. 2016 S. 864)

Der aus 2 Teilen bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-55a-1-1 befindet sich im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich „Berlin-Johannisthal/Adlershof“. In räumlicher Nähe liegen die Einrichtungen der Humboldt-Universität auf der einen und der Landschaftspark auf der anderen Seite.

Planungsziel des zu ändernden Bebauungsplans XV-55a-1 war die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebiets für ca. 800 bis 1.000 neue Wohneinheiten.

Die Planänderungen durch den Textbebauungsplan XV-55a-1-1 wurden erforderlich, weil sich die Zahl der in Aussicht genommenen Wohnungen durch einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen auf ca. 1.400 erhöht hatte. Dies führte gleichzeitig auch zu einem höheren faktischen Bedarf an Stellplätzen bzw. Unterbauungsmöglichkeiten der Grundstücke, die durch den Text-Bebauungsplan berücksichtigt werden sollten.

Mit einer Ausweitung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten auch auf Tiefgaragen sollte deshalb auf die veränderten Rahmenbedingungen Rücksicht genommen werden.

Um das genannte Planungsziel zu erreichen, trifft der Bebauungsplan XV-55a-1-1 folgende Festsetzung:

> *Der Bebauungsplan XV-55a-1 vom 10. Januar 2011, festgesetzt durch Verordnung vom 1. Dezember 2011, GVBl. S. 827 wird durch Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 13 wie folgt geändert:*
>
> *13. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten, in den Gewerbegebieten, im Mischgebiet, im Sondergebiet - Hochschule - und auf den Flächen für Gemeinbedarf darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundfläche bei der Anlage von Wohnwegen, Garagen und Tiefgaragen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.*

06.07.02 Bebauungsplan I-200-1

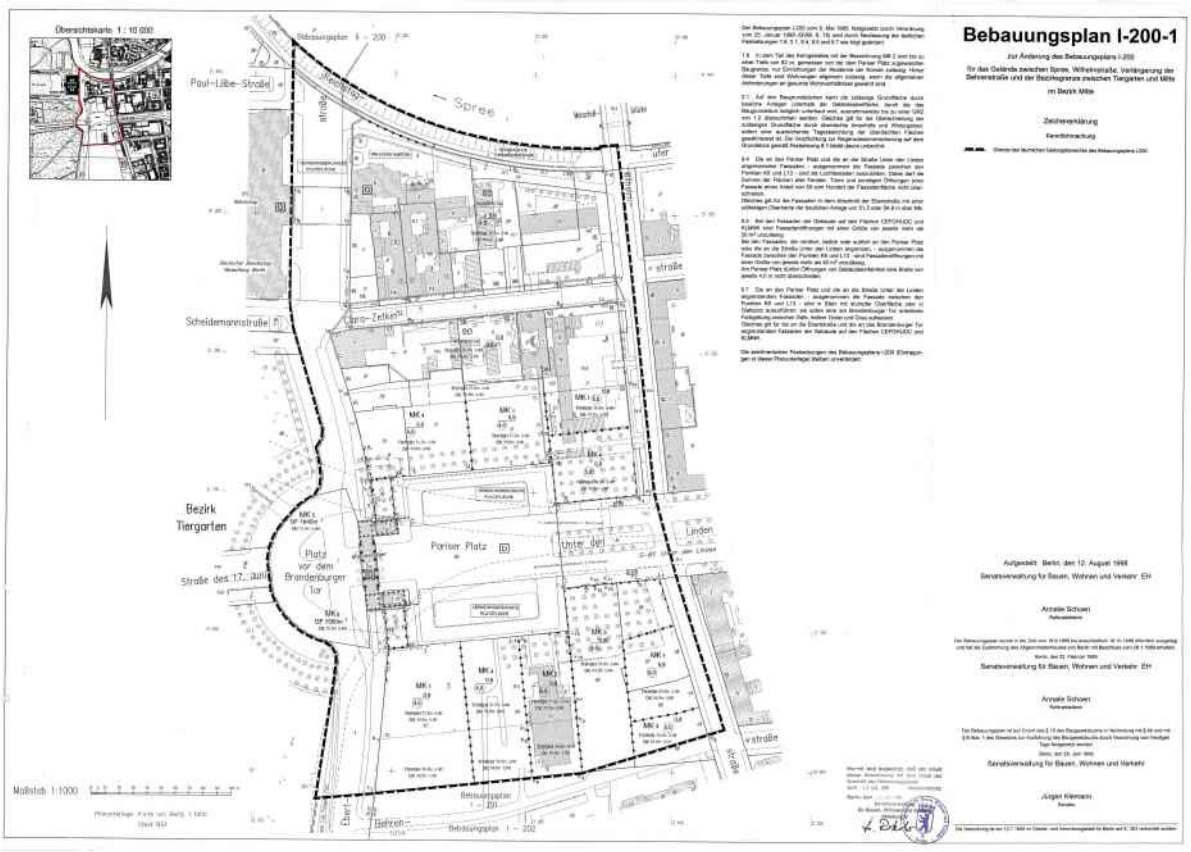


Abbildung 06-168: Bebauungsplan I-200-1 vom 29. Juni 1999 (GVBl. 1999 S. 363)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I-200-1 befindet sich in prominenter Lage an Brandenburger Tor und Pariser Platz, Wilhelmstraße als östlicher und Spree als südlicher Geltungsbereichsgrenze.

Durch die Änderung des Bebauungsplans I-200 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Bauvorhabens der Akademie der Künste nach den überarbeiteten Plänen des Architekten Behnisch geschaffen werden.

Die Flächensicherung durch den Bebauungsplan I-200 (GVBl. 1996 S. 75) für Nutzungen der Akademie der Künste auf dem Grundstück Pariser Platz 4 wurde nicht im ursprünglich geplanten Umfang notwendig und eine gewollte Erweiterung des Nutzungsspektrums auf Teilflächen war auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans I-200 nicht genehmigungsfähig. Darüber hinaus bestand ein Änderungserfordernis auch deshalb, weil die vorgesehene Ausbildung einer gläsernen Fassade am Pariser Platz nicht mit den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans I-200 vereinbar und eine Befreiung von Gestaltungsfestsetzungen aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen im AGBauGB nicht möglich war.

Außerdem sollte die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 geregelte ausnahmsweise Zulässigkeit von GFZ-Überschreitungen um eine entsprechende Regelung für lichtdurchlässig überdachte Innenhöfe und Wintergärten auf allen Baugrundstücken ergänzt werden, da Glasüberdachungen bislang nur im Wege der Befreiung genehmigt werden konnten, wenn sie die zulässige Grundfläche überschreiten würden.

Bei der Abwägung über das Nutzungsspektrum musste zwischen den privaten Interessen, die diese Erweiterung wünschten, und den öffentlichen Belangen der Kultur – Sicherung ausreichender Flächen für die Akademie der Künste in gestalterisch hochwertiger Qualität – abgewogen werden. Mit den neu eröffneten privaten Nutzungsmöglichkeiten auf Teilflächen wurde den widerstreitenden Belangen angemessen Rechnung getragen.

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

Der Bebauungsplan I-200 vom 9. Mai 1995, festgesetzt durch Verordnung vom 25. Januar 1996 (GVBl S. 75) wird durch Neufassung der textlichen Festsetzungen 1.6, 2.1, 9.4, 9.5 und 9.7 wie folgt geändert:

1.6 In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK 2 sind bis zu einer Tiefe von 82 m, gemessen von der dem Pariser Platz zugewandten Baugrenze, nur Einrichtung der Akademie der Künste zulässig. Hinter dieser Tiefe sind Wohnungen allgemein zulässig, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

2.1 Auf den Baugrundstücken kann die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Gleiches gilt für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Innenhöfe und Wintergärten, sofern eine ausreichende Tagesbelichtung der überdachten Flächen gewährleistet ist. Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück gemäß Festsetzung 8. bleibt davon unberührt.

9.4 Die an den Pariser Platz und die an die Straße Unter den Linden angrenzenden Fassaden – ausgenommen die Fassade zwischen den Punkten K6 und L13 - sind als Lochfassaden auszubilden. Dabei darf die Summe der Flächen aller Fenster, Türen und sonstigen Öffnungen einer Fassade einen Anteil von 50 vom Hundert der Fassadenfläche nicht überschreiten. Gleiches gilt für die Fassaden in dem Abschnitt der Ebertstraße mit einer zulässigen Oberkante der baulichen Anlage von 51,5 oder 54,8 m über NN.

9.5 Bei den Fassaden der Gebäude auf den Flächen CEFGHIJDC und KLMNK sind Fassadenöffnungen mit einer Größe von jeweils mehr als 20 m^2 unzulässig. Bei den Fassaden, die nördlich, östlich oder südlich an den Pariser Platz oder die an die Straße Unter den Linden angrenzen – ausgenommen die Fassade zwischen den Punkten K6 und L13 – sind

Fassadenöffnungen mit einer Größe von jeweils mehr als 40 m² unzulässig. Am Pariser Platz dürfen Öffnungen von Gebäudeeinfahrten eine Breite von jeweils 4,0 m nicht überschreiten.

9.7 Die an den Pariser Platz und die an die Straße Unter den Linden angrenzenden Fassaden – ausgenommen die Fassade zwischen den Punkten K6 und L13 – sind in Stein mit stumpfer Oberfläche oder in Glattputz auszuführen; sie sollen eine am Brandenburger Tor orientierte Farbgebung zwischen Gelb, hellem Ocker und Grau aufweisen. Gleiches gilt für die an die Ebertstraße und die an das Brandenburger Tor angrenzenden Fassaden der Gebäude auf den Flächen CEFGHIJDC und KLMNK.

Klarstellend erfolgt der Hinweis, dass „die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans I-200 (Eintragungen in dieser Planunterlage) unverändert bleiben".

06.07.03 Bebauungsplan VIII-A

Im Westteil der Stadt wurden seinerzeit Bebauungspläne für die Angleichung des Baunutzungsplans und anderer spezieller Bebauungspläne an Regelungen der BasuNVO 1968 aufgestellt. Die Änderungen betrafen insbesondere die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, die Bestimmung der Baugrenzen und der Bebauungstiefe sowie die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen und von Stellplätzen und Garagen.

Der Bebauungsplan VIII-A (festgesetzt am 9. Juli 1971, GVBl. 1971 S. 1234) ändert insgesamt 67 Bebauungspläne sowie den Baunutzungsplan von 1960 (ABl. 1961 S. 742). Beziehen sich die textlichen Festsetzungen wie hier auf mehrere Bebauungspläne, werden diese namentlich auf dem aufzustellenden Bebauungsplan genannt.

Folgende Planergänzungsbestimmungen (damaliger Begriff für textliche Festsetzungen) wurden im Bebauungsplan VIII-A getroffen:

1. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten anstelle der bisherigen Vorschriften

a) hinsichtlich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21a Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) [...],

b) hinsichtlich der Ermittlung der Geschoßfläche § 20 Abs. 2 und 3 und § 21a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO,

c) hinsichtlich der Ermittlung der Baumasse § 21 Abs. 2 und 3 und § 21a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.

2. Nach den bisherigen Vorschriften festgesetzte Baugrenzen und formlich festgestellte Baufluchtlinien gelten als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauNVO, festgelegte zwingende Baulinien als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO.

3. Für die Bestimmung der nach den bisherigen Vorschriften festgesetzte Bebauungstiefe und für das Überschreiten der Bebauungstiefe gilt § 23 Abs. 4 BauNVO.

4. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf dem nach den bisherigen Vorschriften als nicht überbaubar festgesetzten Flächen der Baugrundstücke bestimmt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge in den Baugebieten richtet sich nach § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO.

07 Planerstellung und technische Bearbeitung

Die Vermessungsaufgaben, insbesondere die Anfertigung der Planunterlage und die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Prüfung des Entwurfs des Bebauungsplans, obliegen entweder der für das Vermessungswesen zuständigen Stelle in der Bezirksverwaltung oder den ÖbVI.

Im Folgenden werden Hinweise zum Planformat, zur Planunterlage und zu den Darstellungselementen des Bebauungsplans gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich ist dort normiert, dass eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der Unterlagen, zur Verfügung zu stellen sind. Ein vollständig digital durchzuführendes Bebauungsplanverfahren ist derzeit jedoch noch nicht möglich, auch wenn es angestrebt wird. Aus dem Grund werden sowohl digitale als auch analoge Verfahrenstechniken thematisiert.

Hervorzuheben ist, dass nunmehr zu jedem Verfahrensschritt ein eigenes Bebauungsplandokument mit dem jeweiligen Bearbeitungsstand erstellt werden soll, sofern dies erforderlich ist bzw. Änderungen vorgenommen wurden (vgl. ➤ 07.03.05). Für die Verfahrensakte wird in der analogen Version erstmalig zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB per Unterschrift der Stand und die Richtigkeit des Bebauungsplanentwurfs bestätigt. Der Bearbeitungsstand wird inhaltlich durch die für die Bauleitplanung zuständige Behörde (Fachbereich im Bezirk, Abteilung im Senat) und vermessungstechnisch durch die für das Vermessungswesen zuständige Stelle oder durch ÖbVI bestätigt (weitergehend vgl. ➤ 07.03.05). Die entsprechende digitale Version wird für die Veröffentlichung im Internet bereitgestellt. Bei Änderungen des Bebauungsplanentwurfs nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird ein neues Bebauungsplandokument mit einem neuen Bearbeitungsstand erstellt, das erneut zu unterschreiben ist. Deckblätter sind bei dieser Vorgehensweise folglich nicht mehr zu verwenden. Erst zur Beschlussfassung durch die BVV bzw. das Abgeordnetenhaus wird die Bebauungsplanurkunde in analoger Form unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Dokumentenbeständigkeit angefertigt (vgl. ➤ 07.05). Dieses zur Beschlussfassung vorliegende Dokument ist rechtlich verbindlich. Vorherige Bebauungsplandokumente in einfacher Druckqualität, deren Bearbeitungsstand unterschrieben ist, nehmen ggf. lediglich an einer analogen Beteiligung teil oder dienen dazu, das Verfahren zu dokumentieren.

Im Bebauungsplan sollen i. S. d. Bürgerfreundlichkeit nur die tatsächlich verwendeten Planzeichen in der Zeichenerklärung aufgeführt werden (vgl. ➤ 07.03.03).

07.01 Planformat

Für Bebauungspläne ist im Land Berlin im Regelfall einheitlich das Format DIN A1 (841 x 594 mm) quer zu verwenden. Dem liegen 3 wesentliche Überlegungen zugrunde:

1. Kompatibilität mit handelsüblichen Plottern,
2. einheitliche Archivierungsbedingungen und -vorgaben,
3. einheitliche Handhabung in der Praxis.

Die Aufteilung in ➤ Abbildung 07-169 soll als Empfehlung dienen. Abweichungen von den vorgeschlagenen Maßangaben der einzelnen Darstellungselemente sind im Einzelfall zu prüfen und umzusetzen.

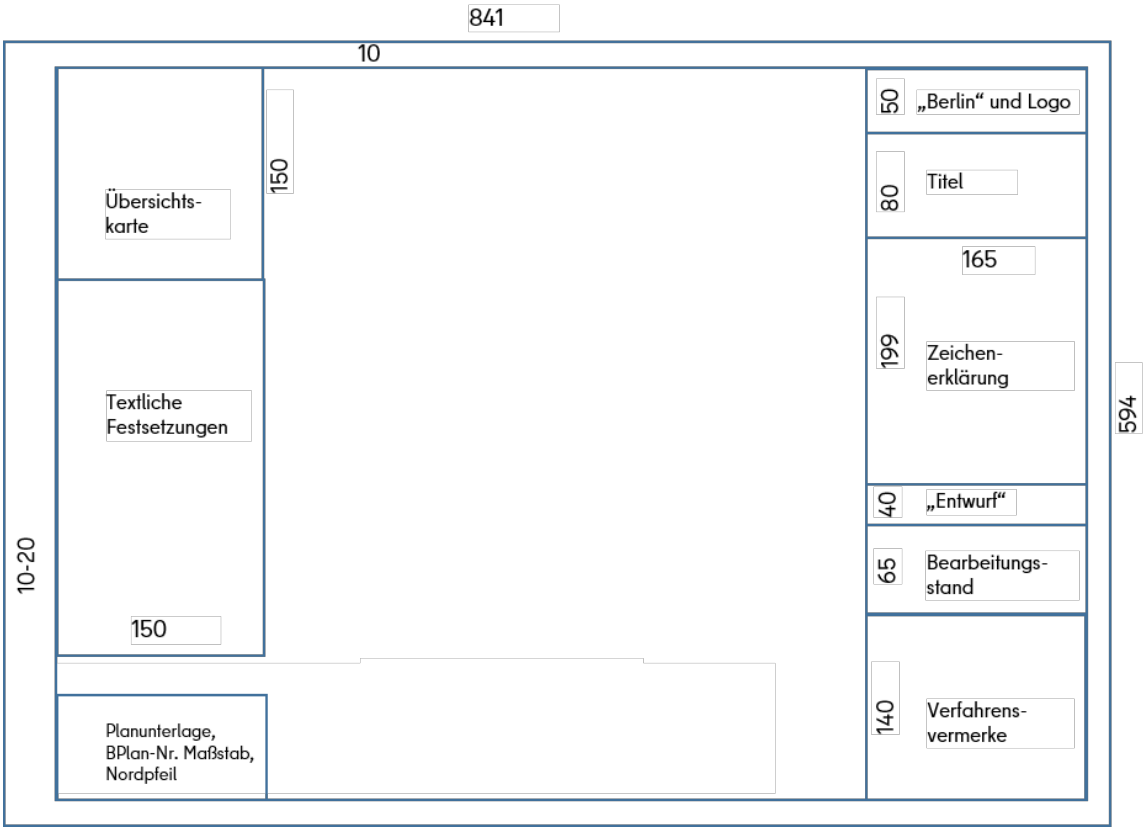


Abbildung 07-169: schematische Übersicht aller Darstellungselemente, zur Übersichtlichkeit mit Rahmen

Bei Erstellung des Plandokuments sind neben der Darstellung des Plangebiets Platzhalter für notwendige Darstellungselemente, wie Titel, Zeichenerklärung, Verfahrensvermerke und dergleichen (vgl. ➤ Abbildung 07-169) zu berücksichtigen. In einem Block auf der rechten Seite des Plandokuments sind die prinzipiell festliegenden Darstellungselemente angeordnet. Die Darstellungselemente im unteren Bereich auf der linken Seite sollten ebenfalls festliegend bleiben, insbesondere

die Bebauungsplannummer für die spätere analoge Ablage. Übersichtskarte, textliche Festsetzungen, Nordpfeil, Maßstab und Angaben zur Planunterlage können erforderlichenfalls an anderer Stelle platziert werden.

Die Größe des Plangebiets kann Einfluss auf das Planformat haben. Im Regelfall wird für das Plangebiet der Maßstab 1 : 1.000 verwendet, aber auch größere oder kleinere Maßstäbe sind denkbar. Bei größeren Plangebieten kann es erforderlich werden, ein breiteres Blattformat oder mehr als ein Bebauungsplanblatt für die Darstellung des Plangebiets zu wählen. Je größer das Plangebiet ist, desto mehr Blätter werden für die Darstellung erforderlich und desto mehr Schnittlinien entstehen. Solche technischen Überlegungen können jedoch nicht maßgeblich für die Größe eines zu beplanenden Gebiets sein. Die Bestimmung des Plangebiets bleibt ausschließlich dem planerischen Konzept sowie der daraus folgenden nötigen Konfliktbewältigung vorbehalten. Die Lesbarkeit und Planklarheit der Festsetzungen sind immer zu gewährleisten.

Vor Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist zu prüfen, ob das Standardformat unter Berücksichtigung der o. g. Darstellungselemente für den Geltungsbereich ausreicht. Andernfalls sind Sonderformate in Betracht zu ziehen (vgl. ➤ 07.06).

07.02 Planunterlage

Als Planunterlage sind Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen und die tatsächlichen Verhältnisse am Grund und Boden zum Zeitpunkt der Planerstellung wiedergeben.
I. d. R. sind die Angaben des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems Berlin (ALKIS) zu verwenden. Soweit erforderlich ist die Planunterlage um andere rechtlich relevante Sachverhalte (z. B. geschützte Baumbestände sowie festgesetzte Baugrenzen, Baulinien und Straßenbegrenzungslinien) zu ergänzen. Die Eintragung von Baugrenzen im direkten Anschluss an den Geltungsbereich dient bspw. dazu, eine etwaige Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche aufzuzeigen. Die Planunterlage kann durch die für das Vermessungswesen zuständige Stelle oder durch beauftragte ÖbVI auch um fehlende Gebäude bzw. Gebäudeteile ergänzt werden. Auf Hinweise ohne rechtliche Relevanz, wie bspw. zu f.-Fluchtlinien in ehemaligen Gutsbezirken und Freiflächengrenzen, sollte verzichtet werden, um den Bebauungsplan nicht unnötig mit Informationen zu überfrachten. Noch im Verfahren befindliche Bebauungsplanverfahren sind nur in der Begründung aufzuführen.

Die Planunterlage enthält regelmäßig (keine abschließende Aufzählung):

- Flurstücke mit ihren Begrenzungen und ihren Lagebezeichnungen,

- Gebäude mit ihren Bezeichnungen, Umrissen, Geschosswechseln, Durchfahrten/Luftgeschossen und der Zahl ihrer oberirdischen Geschosse,
- sonstige bauliche Anlagen mit ihren Umrissen und Namen,
- Landes- und Bezirksgrenzen mit den Namen der Länder und Bezirke, ggf. Ortsteilgrenzen
- Straßen, Wege und Plätze mit ihren Abgrenzungen und Namen,
- Gleisachsen, ggf. mit den Bezeichnungen oder Namen der Bahnen,
- Gewässer mit ihren Abgrenzungen und Namen,
- Geländeform und Geländehöhe,
- Bezeichnungen und Festsetzungsdaten festgesetzter Bebauungspläne, soweit sie an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen und
- im westlichen Teil Berlins mit übergeleiteten Planungsrecht: förmlich festgestellte Bauflucht- und Straßenfluchtlinien mit ihren Feststellungsdaten.

Der Inhalt der Planunterlage ist in grau (ggf. gerastert) darzustellen, um die eindeutige Differenzierung zwischen dem Inhalt der Planunterlage und den Festsetzungen zu gewährleisten. Die Planunterlage soll neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans einen 30 m darüberhinausgehenden Gebietstreifen umfassen. Die in der Planunterlage verwendeten Signaturen sind in der Zeichenerklärung zu erläutern.

Die für die Geoinformation zuständige Abteilung gibt folgende Hinweise: „Die Planunterlage bezieht sich auf das amtliche Berliner Referenzsystem der Lage (vgl. Rundschreiben SenStadtWohn III Nr. 2/2017). Dieses System ist das European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS89) mit dem Bezugsellipsoid GRS80. Die dreidimensionalen Koordinaten des ETRS89 werden mit der Universalen Transversalen Mercatorabbildung (UTM) winkeltreu in die Ebene bzw. Planebene abgebildet. Dabei werden alle Strecken und Flächen verzerrt. Auch wenn Bestimmungsmaße im Plan nur mit einer Genauigkeit von 0,1 m anzugeben sind, ist bei der Arbeit mit ETRS/UTM-Koordinaten immer darauf zu achten, dass in der verwendeten Vermessungs- bzw. CAD-Software das korrekte Referenzsystem der Koordinaten eingestellt ist. Nur dann kann die Software die erforderlichen Reduktionen und Korrektionen automatisch berücksichtigen, sofern sie dies beherrscht. Dies ist auch beim Austausch von Koordinaten zwischen den planenden Stellen zu beachten und zu kommunizieren. Dagegen entsprechen die im Plan angegebenen Zahlen, z. B. Breite und Länge eines ausgewiesenen Baukörpers immer den Werten in der Örtlichkeit.

Flurstücksgrenzen, die die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans definieren und Flurstücksgrenzen im Geltungsbereich, die voraussichtlich auch nach der Durchführung des Bebauungsplans von Bedeutung sind, müssen festgestellt sein oder als festgestellt gelten. Wenn sich Bestimmungsmaße auf diese Flurstücksgrenzen beziehen oder diese Flurstücksgrenzen für die Übertragung des Bebauungsplans in die Örtlichkeit als Bezug benötigt werden, müssen die Grenz-

punkte im Koordinatenkataster (KoKa) mit hoher Genauigkeit und Zuverlässigkeit als KoKa-Koordinaten vorliegen. Erforderlichenfalls sind Grenzfeststellungsverfahren nach § 21 VermGBln durchzuführen. Ein solches Verfahren kann u. U. bis zu 1 Jahr dauern.

Koordinaten von Punkten baulicher Anlagen, auf die sich Bestimmungsmaße beziehen oder die für die Übertragung des Bebauungsplans in die Örtlichkeit als Bezug benötigt werden, müssen durch örtliche Vermessung mit vergleichbar hohen Qualitätskriterien wie die entsprechenden Flurstücksgrenzen (vgl. oben) ermittelt worden sein.

Die Vermessungsarbeiten und die Eignung der jeweils vorliegenden Vermessungsunterlagen und -ergebnisse für die Verwendung in der Planunterlage sind frühzeitig mit der zuständigen Vermessungsstelle abzustimmen."

Sofern die Planunterlage bereits frühzeitig erstellt wurde, ist sie spätestens vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen und erforderlichenfalls zu aktualisieren (vgl. ➤ 07.03.05). Grundsätzlich ist die Planunterlage vor jedem dann folgenden Verfahrensschritt (z. B. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit) zu prüfen. Sie kann aktualisiert werden, wenn dies erforderlich ist und/oder erhebliche Änderungen vorgenommen wurden. Sinnvoll kann eine Aktualisierung bspw. sein, wenn in Teilbereichen bereits Genehmigungen auf Grundlage von § 33 BauGB erfolgt sind und die Umsetzung der Vorhaben abgeschlossen ist. Für lediglich Veränderungen von bspw. Grundstücksnummern ist die Planunterlage nur zu ändern, wenn diese auch im Bebauungsplantitel aktualisiert werden müssen. Erfolgt eine Änderung der Planunterlage (z. B. von Flurstücksnummern oder zum Gebäudebestand) ist der Stand der Planunterlage durch Angabe der letzten Bearbeitung anzupassen. Vor Beschlussfassung der BVV bzw. Zustimmung des Abgeordnetenhauses ist abschließend zu prüfen, ob Aktualisierungsbedarf bei der Erstellung der Bebauungsplanurkunde besteht. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Aktualisierung der Planunterlage auch die Begründung anzupassen ist.

07.03 Wesentliche Darstellungselemente

Um ein überwiegend einheitliches Erscheinungsbild der Bebauungspläne im Land Berlin zu erzeugen, sind einige Darstellungselemente fest auf dem Planlayout anzuordnen. Es handelt sich hierbei insbesondere um das Berlin-Logo (A 1), den Titel (A 2), die Zeichenerklärung (A 3), den Bearbeitungsstand (A 5) und die Verfahrensvermerke (A 6). Die genannten Darstellungselemente bilden unter Beachtung eines umlaufenden Mindestrands von 10 mm einen senkrechten Block mit 165 mm Breite am rechten Blattrand.

Am linken Blattrand soll sich im oberen Bereich die Übersichtskarte (B 1) wiederfinden. Darunter werden die textlichen Festsetzungen mit daran anschließenden nachrichtlichen Übernahmen und

Hinweisen (B 2 und B 3) platziert. Im unteren linken Bereich befinden sich die Angaben zur Planunterlage, die Bebauungsplannummer, der Nordpfeil und der Maßstab (B 4). Der linke untere Bereich sollte festliegend bleiben, die Bebauungsplannummer zur analogen Ablage in jedem Fall.

Ein Rahmen um die jeweiligen Darstellungselemente ist nicht erforderlich, aber zur Gliederung in einzelnen Bereichen zu empfehlen.

Bei mehreren Blättern sind auf dem jeweiligen Blatt Angaben zur Planunterlage, Bebauungsplannummer, Nordpfeil und Maßstab (B 4) und zur Blattnummer obligatorisch. Der Titel (A 2) kann aus Platzgründen auf die Bebauungsplannummer gekürzt werden. Das Berlin-Logo (A 1) wird auch für alle weiteren Blätter empfohlen.

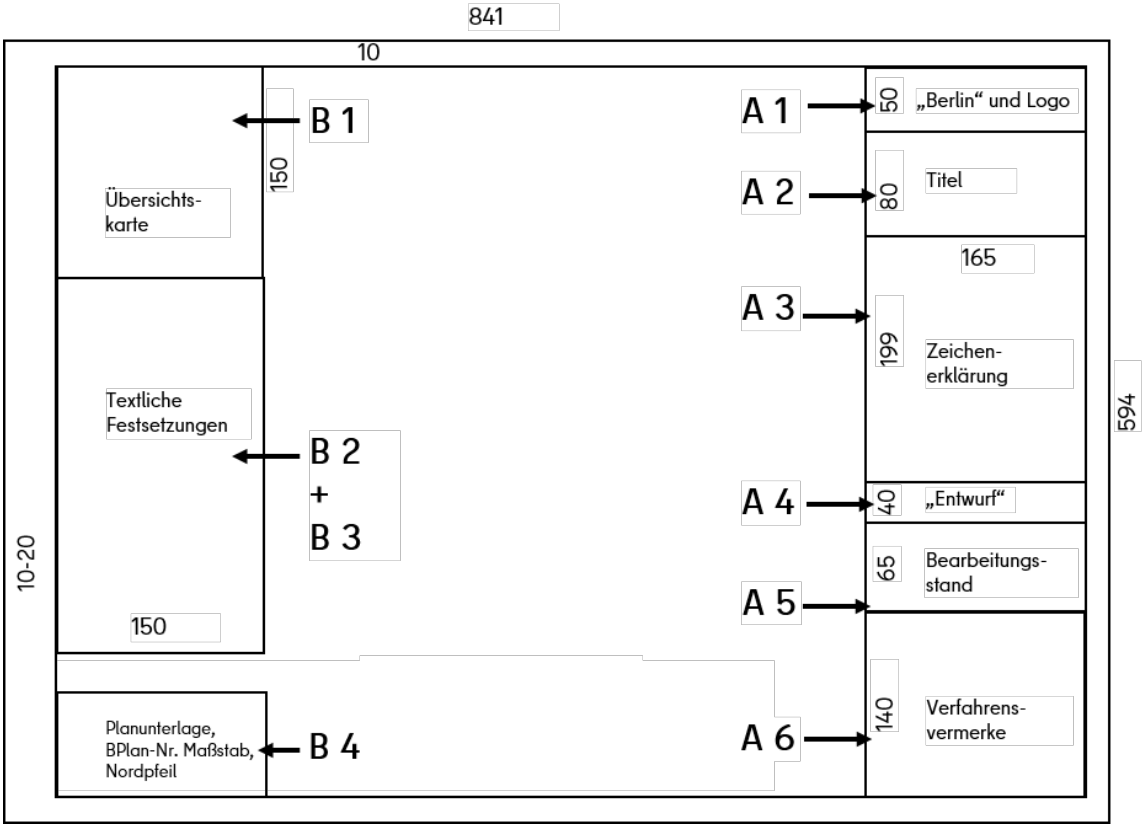


Abbildung 07-170: Anordnung und Bemessungen der Darstellungselemente

Eine Darstellung des FNP spielt für die Anwendung des Bebauungsplans im nachfolgenden Vollzug keine Rolle und ein Kartenausschnitt auf dem Plandokument ist nicht vorzusehen.

Aus Gründen der Anstoßwirkung gehörte bislang zu jedem Bebauungsplan ein Grundstücksverzeichnis. Da die Geltungsbereichsbeschreibung und die Übersichtskarte bereits eine hinreichende Anstoßwirkung gewährleisten (vgl. ➤ 02.10.01), ist ein Grundstücksverzeichnis als Bestandteil des Bebauungsplans nicht erforderlich und kann zukünftig entfallen. Um nach wie vor ablesen zu können, inwieweit die Planung Flächen im öffentlichen Eigentum oder Privateigentum betreffen, ist in der Begründung darzulegen, wie sich die Grundstücksverhältnisse vor Ort gestalten (vgl. weitergehend in der Begründung zu den Eigentumsverhältnissen ➤ 08.02).

07.03.01 Berlin-Logo (A 1)

Den Inhalten der rechten Blockseite ist das Logo, also die Bezeichnung „BERLIN“ und der Berliner Bär, vorangestellt. Auf ein individuelles Logo bspw. der Bezirke ist aufgrund des einheitlichen Erscheinungsbilds zu verzichten. Die konkrete Zuständigkeit ergibt sich aus den Verfahrensvermerken; die räumliche Verortung u. a. aus dem Titel.

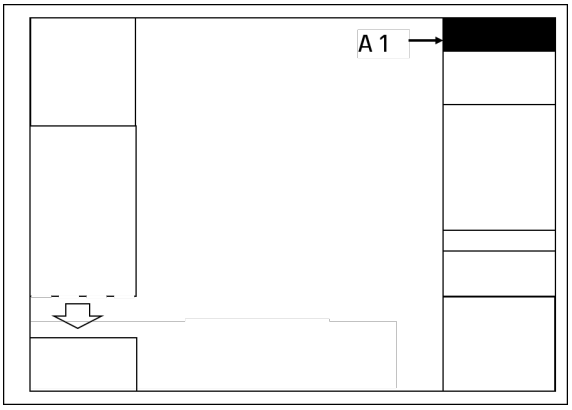


Abbildung 07-171: Verortung des Berlin-Logos



Abbildung 07-172: Berlin-Logo

07.03.02 Titel (A 2)

Die Erfahrung hat gezeigt, dass für den Titel regelmäßig eine Höhe von insgesamt 80 mm ausreichend ist. Bei einer umfangreicheren Beschreibung des Plangebiets ist ggf. eine kleinere Schriftgröße zu verwenden.

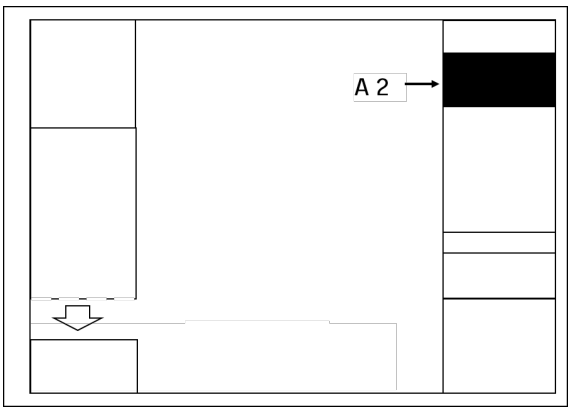


Abbildung 07-173: Verortung des Titels

Mit dem **Titel eines Bebauungsplans** soll der örtliche Bereich, der planerisch behandelt wird, eindeutig erkennbar sein und **möglichst kurz** beschrieben werden.

Der Bebauungsplantitel setzt sich zusammen aus

- dem Wort "Bebauungsplan",
- der Bebauungsplannummer,
- der Angabe der betreffenden Blattnummer des Bebauungsplans mit Hinweis auf die Gesamtzahl der Blätter (bei Bebauungsplänen mit mehr als einem Blatt),
- der Bezirksbezeichnung,
- der Ortsteilangabe (wenn nicht mit Bezirksbezeichnung deckungsgleich) und
- der Bereichsbeschreibung.

Beispiel in Anlehnung an den Bebauungsplan 11-47ba:

Bebauungsplan 11-47ba

(Blatt 1 von 2 Blättern)

Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Karlshorst

für das Gelände zwischen Blockdammweg, Ehrlichstraße, Trautenauer Straße und Hönower Wiesenweg sowie für Abschnitte des Hönower Wiesenwegs und der Trautenauer Straße

Zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB soll über den Titel eines Bebauungsplans jede Person für sich erkennen können, ob eigene Interessen von der Planung berührt werden könnten. Die Anstoßwirkung ist sicherzustellen. Jedoch muss die Beschreibung des Titels eines Bebauungsplans nicht so präzise sein, dass sie den Geltungsbereich in der Realität exakt abbildet. Lässt sich ein Bebauungsplanbereich durch Umschreibung hinreichend konkret bestimmen, ist dies einer Aufzählung aller Grundstücke mit ihren Nummern vorzuziehen. Ergänzend wird empfohlen, der Bekanntmachung im Amtsblatt einen Umring des Geltungsbereichs beizufügen.

Ausführliche Hinweise zum Titel von Bebauungsplänen sind unter ➤ 02.10.01 zu finden.

07.03.03 Zeichenerklärung (A 3)

Die Zeichenerklärung ist die Beschreibung der verwendeten Signaturen, Symbole und Farben des Bebauungsplans. Sie umfasst Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Signaturen der Planunterlage.

Die Signaturen der Planunterlage basieren nicht auf der PlanZV. Sie werden ausgegraut dargestellt.

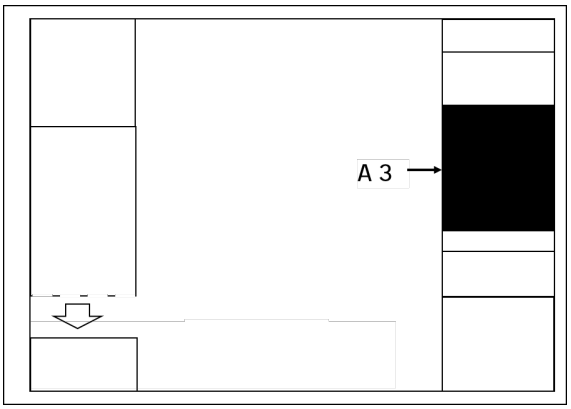


Abbildung 07-174: Verortung der Zeichenerklärung

Die Planzeichen sind durch § 2 PlanZV normiert und können entsprechend schwarz-weiß oder farbig angelegt werden. Empfohlen wird im Planbild die farbige Ausführung.

Zur besseren Lesbarkeit der Bebauungspläne und i. S. d. Bürgerfreundlichkeit wird empfohlen, nur die tatsächlich im Plan verwendeten Planzeichen in der Zeichenerklärung aufzuführen und die Planzeichen voranzustellen.

Beispiel:

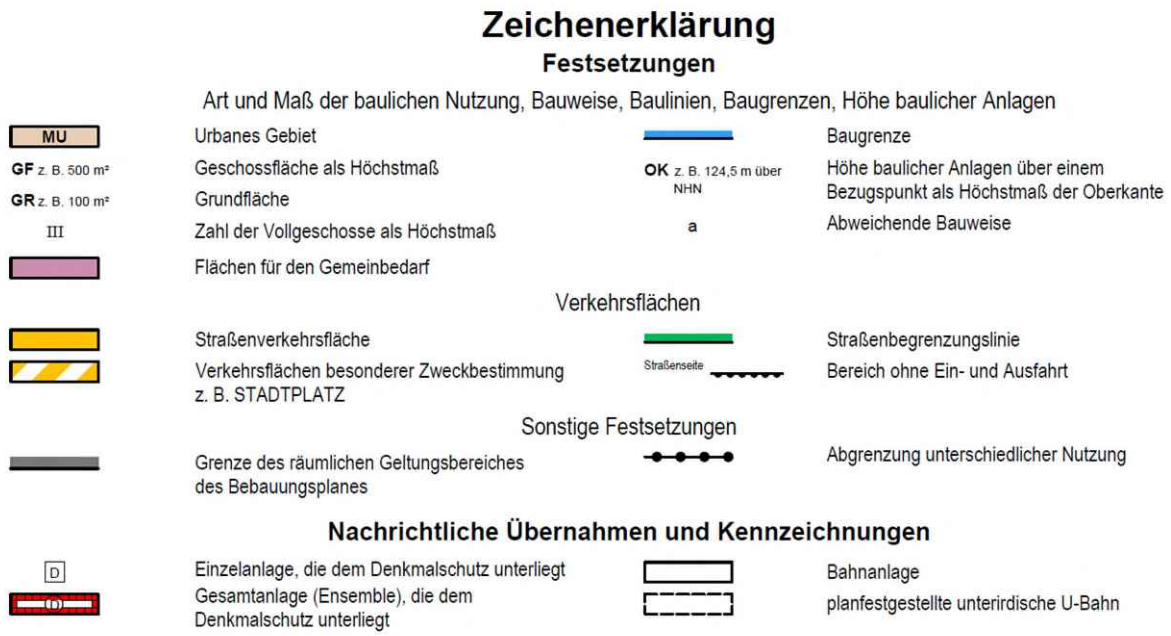


Abbildung 07-175: Auszug einer Zeichenerklärung

Oberhalb der Planzeichen für die Planunterlage, um diese davon auszuschließen, wird ein entsprechender Hinweis auf den Stand der BauNVO und PlanZV platziert. Für den Stand der BauNVO in der Zeichenerklärung ist gemäß § 25 ff. BauNVO der Zeitpunkt der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entscheidend. Die für das Vermessungswesen zuständige Stelle bzw. die oder der beauftragte ÖbVI stellt sicher, dass die jeweils richtige, aktuelle Fassung bzw. die richtigen Planzeichen auf dem Plan verwendet werden.

Das folgende Beispiel dieses Hinweises wird mit Stand August 2023 dargestellt und unterliegt gesetzlichen Änderungen. Anpassungen sind ggf. vorzunehmen. Die Fundstelle des jeweiligen Gesetzes sollte genannt werden, um die Rechtsgrundlage eindeutig zuordnen zu können.

Beispiel:

„Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.“

Sind über die Planzeichen gemäß § 2 Abs. 2 PlanZV hinaus im Bedarfsfall ergänzende Festsetzungen bzw. Planzeichen erforderlich, ist dies nur in Abstimmung mit der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung vorzunehmen. Dies hat den Hintergrund, dass perspektivisch durch die Digitalisierung von Bebauungsplänen solche Festsetzungen auch digital lesbar sein müssen.

Sofern bei Änderungen nach Verfahrensschritten weitere Planzeichen erforderlich sein sollten, wird die Zeichenerklärung entsprechend ergänzt. Bei mehreren Blättern ist die Zeichenerklärung nur auf dem 1. Blatt anzubringen.

07.03.04 Statusvermerk (A 4)

Um Missverständnisse zum Verfahrensstand zu vermeiden, sind die Dokumente während des Verfahrens mit dem deutlichen Sichtvermerk „ENTWURF – noch nicht rechtsverbindlich!“ (blattweise) zu kennzeichnen. Dieser Vermerk ist unterhalb der Zeichenerklärung, bzw. bei mehreren Blättern unterhalb des Titels, angeordnet.

Erst mit Erstellung der analogen Bebauungsplanurkunde zur Beschlussfassung ist darauf zu verzichten.

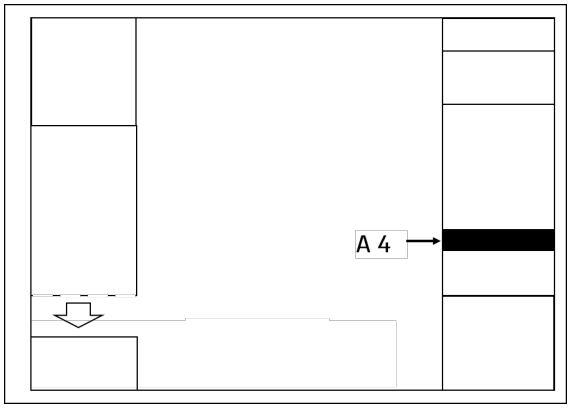


Abbildung 07-176: Verortung des Statusvermerks „Entwurf“

07.03.05 Bearbeitungsstand (A 5)

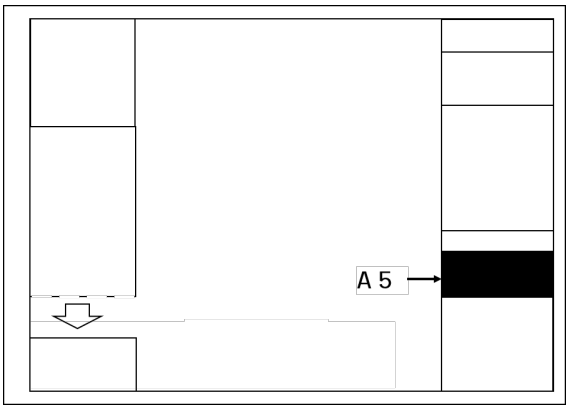


Abbildung 07-177: Verortung des Bearbeitungsstands

Mit dem Datum des Bearbeitungsstands und der entsprechenden Unterschrift (vgl. ➤ Abbildung 07-177) wird die korrekte Anfertigung des Entwurfs des Bebauungsplandokuments zu einem bestimmten Zeitpunkt und mit einem bestimmten Stand der Planung dokumentiert. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die zuvor genannte Bestätigung der ordnungsgemäßen Erstellung des Dokuments erstmalig erforderlich.

Inhaltlich hat die für die Bauleitplanung zuständige Behörde (Fachbereich im Bezirk, Abteilung im Senat), vermessungstechnisch die behördliche Vermessungsstelle bzw. die oder der beauftragte ÖbVI den Bearbeitungsstand zu prüfen und mit Unterschrift zu bestätigen. Ein unterschriebenes Exemplar ist für die Veröffentlichung im Internet nicht erforderlich. Eine digitale, inhaltlich deckungsgleiche Version ist ausreichend. Unterschriften in der digitalen Version werden als gesperrt gekennzeichnet. Sofern parallel eine öffentliche Auslegung stattfindet, kann dazu ggf. das unterschriebene Bebauungsplandokument dienen. Das unterschriebene Exemplar wird der Bebauungsplanakte zugefügt.

Auf dem Entwurf des Bebauungsplans ist von der Leitung der behördlichen Vermessungsstelle bzw. der oder dem beauftragten ÖbVI die vermessungstechnische Richtigkeit zu bescheinigen. Diese umfasst, dass

- die Planunterlage in Genauigkeit und Vollständigkeit den Anforderungen an einen Bebauungsplan genügt,
- die Planunterlage mit den Angaben des Liegenschaftskatasters oder ggf. mit den Angaben des an die Stelle des Liegenschaftskatasters getretenen Nachweises übereinstimmt und
- alle Festsetzungen geometrisch eindeutig bestimmt und nach den geltenden Zeichenvorschriften dargestellt sind.

Es wird angeraten, frühzeitig für das Bebauungsplanverfahren zu klären, welche (behördliche) Stelle Änderungen im Entwurf des Bebauungsplans vornimmt, damit Unstimmigkeiten vermieden werden.

Werden nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Änderungen am Bebauungsplanentwurf erforderlich, wird ein neues Bebauungsplandokument mit einem neuen Bearbeitungsstand, der zu unterschreiben ist, erstellt. Eine erneute Bescheinigung der vermessungstechnischen Anforderungen kann ggf. entfallen, insbesondere dann, wenn sich die Änderungen ausschließlich auf textliche Festsetzungen beziehen. Dann ist die letzte Bestätigung der vermessungstechnischen Richtigkeit ausschlaggebend und als gesperrt zu kennzeichnen. Mit einer gesperrten Kennzeichnung wird verdeutlicht, dass es ein unterschriebenes Dokument gibt und das Dokument mit dem Sperrvermerk lediglich eine Kopie davon darstellt und nicht verändert worden ist. Optisch befindet sich zwischen jedem Buchstaben des Nachnamens eine Leertaste (diese Funktion ist in gängigen Schreibprogrammen üblich). Wird zusätzlich eine Bestätigung vom ÖbVI erforderlich, kann dies auf dem Bebauungsplan an geeigneter Stelle platziert werden. Das zuvor unterschriebene Exemplar gehört in die unbefristet aufzubewahrende Bebauungsplanakte.

Wie Änderungen nach der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei erneuten Verfahrensschritten bürgerfreundlich dargelegt werden, ist über verschiedene Herangehensweisen möglich. Technisch möglich ist es, die Änderungen analog zu herkömmlichen Deckblättern über

digitale Deckblätter der Öffentlichkeit verständlich zu machen. Umfangreiche Änderungen können in dem neuen Bebauungsplandokument (mit neuem Bearbeitungsstand und Unterschrift) auch über Hervorhebungen, wie Einkreisen oder Nummerieren, verdeutlicht und über ein Begleitheft weitergehend erläutert werden. Bei einfachen oder redaktionellen Änderungen können diese unmittelbar auf dem Bebauungsplandokument vorgenommen werden. Auch diese Änderungen sind zu kennzeichnen und mit Unterschrift zu bestätigen. Der jeweils aktuelle Entwurfsstand des Bebauungsplans ist für die Öffentlichkeit gemäß den gesetzlichen Anforderungen an die Beteiligung im Internet zu veröffentlichen. Mit der Aktualisierung des Bebauungsplandokuments und einem neuen Bearbeitungsstand wird der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben. Die digitale Version muss mit dem unterschriebenen Exemplar inhaltlich übereinstimmen. Unterschriften in der digitalen Version werden als gesperrt gekennzeichnet.

Ein analoges Deckblatt ist bei dieser Vorgehensweise nicht (mehr) erforderlich.

Ab Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird für den jeweils verbindlichen Bearbeitungsstand das PDF/A-Format empfohlen.

Alle Planungsstände werden grundsätzlich in den Verfahrensakten gemäß § 55 ff. GGO I abgelegt. Ab Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Bearbeitungsstände darüber hinaus zu jedem Verfahrensschritt mit Unterschrift zu bestätigen. Ein Übereinstimmungsvermerk, dass das analoge, unterschriebene Bebauungsplandokument mit der Version im Internet übereinstimmt, wird angeraten. An informelle Arbeitsstände werden keine Anforderungen gestellt. Hinzuweisen ist darauf, dass bspw. ÖbVI und Fachbereichsleitung mindestens zu 2 Zeitpunkten ein Dokument unterschreiben: einmal den Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (mit Statusvermerk) und einmal den Entwurf zur Beschlussfassung (ohne Statusvermerk).

Bearbeitungsstand vom ...

(Datum des Entwurfs; letzter Bearbeitungsstand)

(ggf. mit Ergänzung: zur frühzeitigen Beteiligung der TöB; zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;
zur erneuten Beteiligung der TöB)

Bezirk:

Berlin, den ...	*Berlin, den ...*	*Berlin, den ...*
Bezirksamt ... von Berlin	*Bezirksamt ... von Berlin*	*Bezirksamt ... von Berlin*
Abteilung Stadtentwicklung ...	*Abteilung Stadtentwicklung ...*	*Abteilung Stadtentwicklung ...*
Stadtentwicklungsamt		*Stadtentwicklungsamt*
Fachbereich Vermessung		*Fachbereich Stadtplanung*

(Name/Unterschrift)	*(Name/Unterschrift)*	*(Name/Unterschrift)*
Fachbereichsleitung Vermessung	*Bezirksstadträtin/ Bezirksstadtrat*	*Fachbereichsleitung Stadtplanung*

Senat:

Berlin, den ... *Bezirksamt ... von Berlin* *Abteilung Stadtentwicklung ...* *Stadtentwicklungsamt* *Fachbereich Vermessung* *(siehe Muster Bezirk)*	*Berlin, den ...* *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen* *Abteilung II*

A l t e r n a t i v

Berlin, den ...

(Name/Unterschrift)	*(Name/Unterschrift)*
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	*Abteilungsleitung*

07.03.06 Verfahrensvermerke (A 6)

Zu den Verfahrensvermerken im Land Berlin gehören die Angaben über Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und u. U. § 4a Abs. 3 BauGB, die Beschlussfassung durch die BVV bzw. die Zustimmung des Abgeordnetenhauses und die Festsetzung durch das Bezirksamt bzw. durch die Senatsverwaltung - unterschrieben von den jeweils verantwortlichen Personen. Im Regelfall wird es 2 zu unterschreibende Dokumente geben: einmal den Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (mit Statusvermerk) und einmal den Entwurf zur Beschlussfassung (ohne Statusvermerk).

Zu beachten ist, dass nunmehr keine analogen Deckblätter zu erstellen sind, sondern Änderungen während des Verfahrens in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Über den Stand der Bearbeitung wird dokumentiert, welches Plandokument mit welchem Bearbeitungsstand an den Verfahrensschritten teilgenommen hat. Für Bearbeitungsstände vor Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Unterschrift erforderlich (vgl. ➤ 07.03.05). Ab Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Bearbeitungsstände per Unterschrift zu bestätigen und gemäß §§ 55 ff. GGO I zu archivieren.

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist der Bebauungsplan auszufertigen, was u. a. durch die handschriftliche Unterschrift einschließlich Ort und Datum bestätigt wird. Mit der Ausfertigung wird sichergestellt, dass der Inhalt der Satzung (im Land Berlin: Rechtsverordnung) mit dem Willen des gemeindlichen Beschlussorgans übereinstimmt. Die Ausfertigung des Bebauungsplans muss vor Verkündung erfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Mai 1996 - 4 B 60/96).

Für Verfahrensvermerke wird ein Textfeld mit einer Höhe von etwa 140 mm vorgesehen. Im Layout des Bebauungsplandokuments sind vorgefertigte Verfahrensvermerke mit Platzhaltern hinterlegt, die in der Praxis handschriftlich zu vervollständigen sind.

Bei Bebauungsplänen mit mehreren Blättern sind die notwendigen Verfahrensvermerke nur auf dem 1. Blatt vorzunehmen. Verfahrensvermerke für Bebauungspläne, die sich über mehrere Bezirke erstrecken, werden unter ➤ 02.08 erläutert.

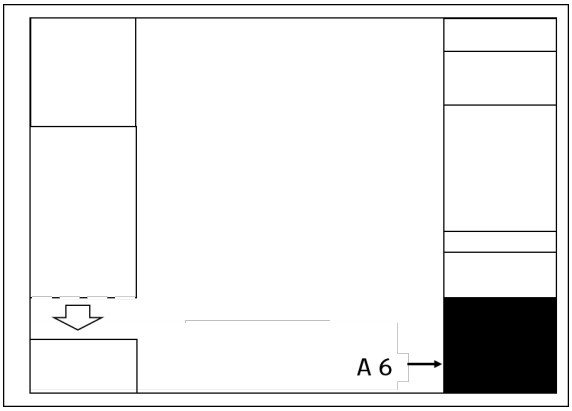


Abbildung 07-178: Feld für Verfahrensvermerke

07.03.06.01 Vermerk über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Mit diesem Vermerk wird bestätigt, dass und wann die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Auch die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden auf diese Weise dokumentiert. Werden nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Änderungen der Planzeichnung vorgenommen, ist ein neues Bebauungsplandokument mit einem neuen Bearbeitungsstand zu fertigen (weitergehend ➤ 07.03.05). Der neue Bearbeitungsstand ist von der für die Bauleitplanung zuständigen Behörde und erforderlichenfalls von der behördlichen Vermessungsstelle bzw. der oder dem beauftragten ÖbVI zu unterschreiben.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom ..., in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde am ... zum Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... um Stellungnahme gebeten.

07.03.06.02 Vermerk über den Beschluss des Bebauungsplans bzw. die Zustimmung zum Bebauungsplan

Die Bestätigung der Übereinstimmung des Bebauungsplans mit der Planfassung, die von der BVV beschlossen wurde bzw. dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung vorlag, ist von besonderer Bedeutung. Ein Fehlen führt zu einer unzureichenden Ausfertigung des Bebauungsplans (vgl. OVG Schleswig, Beschluss vom 3. Februar 2005 - 1 LA 128/04 - NJOZ 2006, 792). Gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB ist dieser Beschluss der BVV vor Festsetzung zu treffen. Analog wird bei Bebauungsplänen der Senatsverwaltung verfahren; hier bedarf es vor Festsetzung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Mittels Unterschrift wird der Beschluss bzw. die Zustimmung (zusammen mit dem Festsetzungsvermerk) bestätigt.

Bezirk:

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Senat:

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am ... erhalten.

07.03.06.03 Festsetzungsvermerk

Der Festsetzungsvermerk stellt klar, auf welcher Rechtsgrundlage der Bebauungsplan festgesetzt wird und bestätigt die Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt bzw. durch die zuständige Senatsverwaltung. Maßgebliche Rechtsgrundlagen sind bundesrechtliche Vorgaben aus dem BauGB und die landesrechtlichen Vorschriften aus dem AGBauGB. § 10 BauGB normiert, dass die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung erlässt. § 246 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 64 Abs. 2 VvB i. V. m. § 6 Abs. 3 AGBauGB bestimmt, dass im Land Berlin der Bebauungsplan als Rechtsverordnung festgesetzt wird. Nach § 6 Abs. 3 AGBauGB ist das Bezirksamt zuständig. In den Fällen der §§ 7 bis 9 AGBauGB obliegt die Festsetzung der zuständigen Senatsverwaltung. § 11 AGBauGB ist zu nennen, wenn ein festgesetzter Bebauungsplan unselbstständig geändert, unselbstständig ergänzt oder formell aufgehoben wird. Wenn ein Bebauungsplan lediglich überplant wird, ist diese Ergänzung nicht erforderlich. Entsprechendes gilt, wenn „f.f.-Fluchtlinien“ aufgehoben werden.

Erst im Anschluss an den Vermerk über den Beschluss des Bebauungsplans bzw. die Zustimmung zum Bebauungsplan und den Festsetzungsvermerk kann die Rechtsverordnung verkündet werden.

Bezirk:

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 (und ggf. mit § 11 Abs. 1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin

Senat:

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 7 Abs. 2 / § 8 Abs. 1 / § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 (und ggf. mit § 11 Abs. 1) des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...

07.03.06.04 Beispiel für Verfahrensvermerke in den Bezirken

Im Standardfall wird der Bebauungsplan von nur einem Bezirk aufgestellt. § 11 AGBauGB ist zu nennen, wenn ein festgesetzter Bebauungsplan unselbstständig geändert, unselbstständig ergänzt oder formell aufgehoben wird und auch wenn „f.f.-Fluchtlinien" aufgehoben werden. Bei VB-Plänen ist dem § 10 BauGB noch § 12 BauGB voranzustellen. Für Unterschriften ist ein Platzhalter mit einer Höhe von etwa 1,4 cm zu berücksichtigen.

Nachfolgende Verfahrensschritte können in den Verfahrensvermerken auch erst zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden, also wenn ein neues Bebauungsplandokument erstellt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom ..., in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

(Name/Originalunterschrift)
Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin

(Name/Originalunterschrift)
Bezirksbürgermeisterin/Bezirksbürgermeister

(Name/Originalunterschrift)
Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

07.03.06.05 Beispiel für Verfahrensvermerke in der Senatsverwaltung

Wird ein Bebauungsplan von der Senatsverwaltung aufgestellt, ist für den Festsetzungsvermerk zu beachten, dass sich die Rechtsgrundlage entweder auf die Übernahme eines bezirklichen Verfahrens zur Sicherung der erheblichen Gesamtinteressen Berlins (§ 7 AGBauGB), auf Bebauungspläne zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes (§ 8 AGBauGB) oder auf Bebauungspläne von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 AGBauGB) bezieht. § 11 AGBauGB ist zu nennen, wenn ein festgesetzter Bebauungsplan unselbstständig geändert, unselbstständig ergänzt oder formell aufgehoben wird und auch wenn „f.f.-Fluchtlinien“ aufgehoben werden. Bei VB-Plänen ist dem § 10 BauGB noch § 12 BauGB voranzustellen. Für Unterschriften ist ein Platzhalter mit einer Höhe von etwa 1,4 cm zu berücksichtigen. Im Vertretungsfall der Abteilungsleitung wird empfohlen, bei bspw. dem Bearbeitungsstand den Zusatz „für die“ vor dem Wort „Abteilungsleitung“ zu verwenden.

Nachfolgende Verfahrensschritte können in den Verfahrensvermerken auch erst zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden, also wenn ein neues Bebauungsplandokument erstellt wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erneut, mit Bearbeitungsstand vom ..., in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...
Abteilung

(Name/Originalunterschrift)
Abteilungsleitung

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am ... erhalten.

Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Senatsverwaltung für ...

(Name/Originalunterschrift)
Senatorin/Senator

Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

07.03.07 Übersichtskarte (B 1)

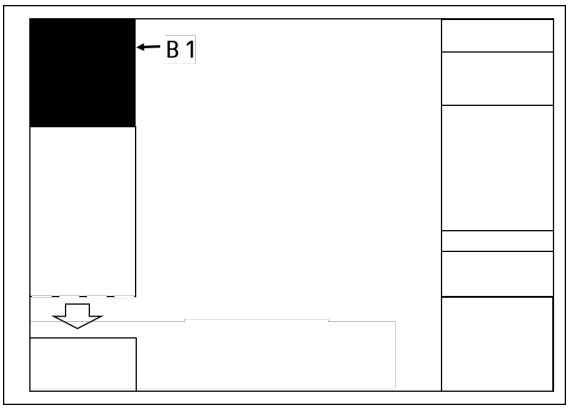


Abbildung 07-179: Verortung der Übersichtskarte

Die Übersichtskarte (Maßstab i. d. R. 1 : 10.000) im oberen linken Blattbereich hat den Sinn, den Geltungsbereich des Bebauungsplans lagemäßig im Stadtgebiet identifizierbar zu machen. Bei der Übersichtskarte hat die Erfahrung gezeigt, dass für Abbildungsbezeichnung und Kartenausschnitt eine Breite von 150 mm (mit linkem Rand) und eine Höhe von maximal 150 mm ausreichend sein dürften. Innerhalb der Höhe ist im oberen Bereich der Titel für die Abbildung einzuplanen.

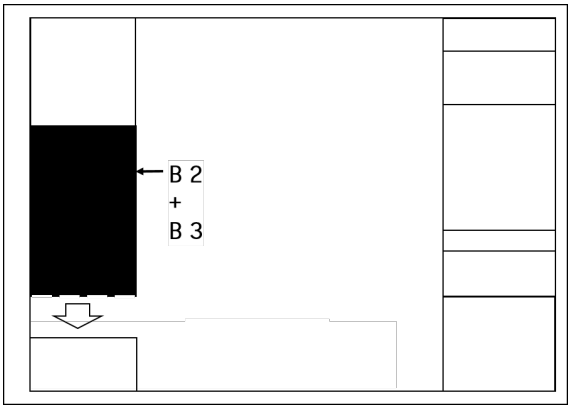


Abbildung 07-180: für das Handbuch verkleinerte Übersichtskarte 1 : 10.000 aus dem Bebauungsplan 8-66

In der Übersichtskarte (empfehlenswert: K 5, vektorbasiert) sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs, eventuelle Blattgrenzen und Blattnummern (wenn der Bebauungsplan in mehreren Blättern dargestellt wird) **rot** einzutragen und zwar als geschlossener Umring. Die Übersichtskarte soll – um nicht vom eigentlichen Planbild abzulenken und um den Geltungsbereich von der Umgebung deutlich hervorzuheben - schwarz/weiß sein. Farbige Übersichtskarten sind auch möglich. Es ist darauf zu achten, dass

die Bezeichnungen (bspw. amtliche Namen der Straßen und Plätze) auf der Übersichtskarte und der Planunterlage sowie mit dem Titel des Bebauungsplans übereinstimmen und lesbar sind. Ergänzungen sind ggf. vorzunehmen. Aufgrund des Maßstabs sind Grundstücks- oder Flurstücksnummern entbehrlich. Es kann praktikabel sein, den Ausschnitt, der für den Aufstellungsbeschluss erstellt wurde, hier weiterzuverwenden.

07.03.08 Textliche Festsetzungen (B 2)



Textliche Festsetzungen sollen am linken Blattrand unterhalb der Übersichtskarte und linksbündig platziert werden. Es muss immer gewährleistet sein, dass das Planbild lesbar bleibt und die textlichen Festsetzungen nicht in den Geltungsbereich hineinragen. Andernfalls ist eine andere Aufteilung des Blattes zu prüfen.

Abbildung 07-181: Textliche Festsetzungen

Erfahrungsgemäß sind regelmäßig weitere textliche Festsetzungen aufzunehmen als ursprünglich geplant war. Ob diese in einer weiteren Spalte platziert werden können oder ob ein 2. Blatt einzuplanen ist, muss im Einzelfall entschieden werden.

Es liegt im planerischen Ermessen, die textlichen Festsetzungen mittels Überschriften nach bspw. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünfestsetzungen usw. zu strukturieren.

07.03.09 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (B 3)

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sind unterhalb der letzten textlichen Festsetzung mit eigener Überschrift aufzuführen, sofern eine zeichnerische Verortung nicht möglich bzw. zweckmäßig ist oder ergänzende Angaben notwendig sind. Zu den nachrichtlichen Übernahmen gehören bspw. denkmalrechtliche Unterschutzstellungen, Geltungsbereiche von Erhaltungsverordnungen, Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiete. Nicht zu übernehmen sind betreffende Vorschriften, wenn sie lediglich beabsichtigt bzw. noch nicht wirksam geworden sind.

Hinweise bzw. Erläuterungen können sinnvoll sein, wenn sie dem Verständnis der planerischen Zielsetzung dienen und z. B. für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Um eine Überfrachtung des Bebauungsplans zu vermeiden, sollte bei der Aufnahme von Hinweisen Zurückhaltung geübt werden. Hauptfälle dürften notwendige Hinweise sein auf:

- in Festsetzungen verwendete DIN-Normen,

- einen städtebaulichen Vertrag,
- die Einteilung der Straßenverkehrsfläche,
- Pflanzlisten sowie
- das Außerkrafttreten des bestehenden Planungsrechts.

Bei einem Hinweis auf eine unverbindliche Pflanzliste wird die Liste selbst nicht auf dem Plandokument dargestellt, sondern ist allein in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden. Im Übrigen sollten verbindliche Pflanzlisten nur in besonders gelagerten Fällen im Bebauungsplan Eingang finden (vgl. ➤ 03.30.02). Die in der Praxis bislang übliche Vorgehensweise klarzustellen, dass „alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften [...] außer Kraft treten“ ist als Hinweis zu verwenden (vgl. im Detail ➤ 02.10.06.03).

07.03.10 Angaben zur Planunterlage, Bebauungsplannummer, Nordpfeil und Maßstab (B 4)

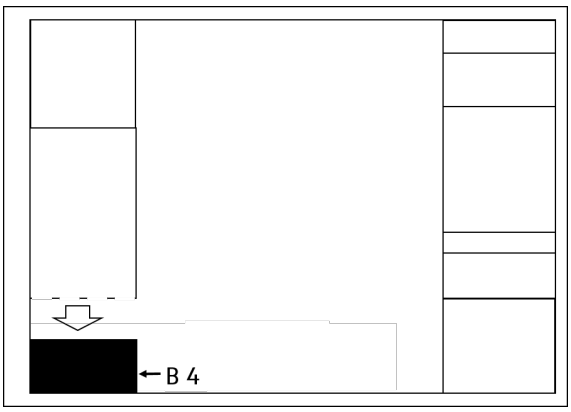


Abbildung 07-182: Verortung von B 4

In der Praxis hat sich bewährt, die Angaben zur Planunterlage, die Bebauungsplannummer, den Nordpfeil und den Maßstab zusammen im unteren linken Blattrand zu platzieren. Diese Darstellungselemente sind blattweise anzugeben; der Maßstab numerisch und grafisch. Für die analoge Ablage ist die Bebauungsplannummer immer im linken unteren Rand vorzusehen.

Angaben zur Planunterlage und zum Koordinatensystem sind einzutragen. Die Planunterlage und -zeichnung sind – wenn möglich – nach den Blattkanten (Norden oben) auszurichten; Beschriftungen bauen sich auf diese Ausrichtung auf. Sofern ein „Verdrehen“ aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereichs erforderlich wird, sollte auf die Lesbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen geachtet werden. Ein Verdrehen des Nordpfeils ist möglich.

Dem Bebauungsplan liegt im Regelfall eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 zugrunde. Erfordert eine Nebenzeichnung einen abweichenden Maßstab, so ist er numerisch anzugeben.

Abweichende Maßstäbe sind denkbar, z. B.

- 1 : 500 für einen vergleichsweise kleinen Geltungsbereich mit besonders differenzierten Festsetzungen in der Planzeichnung;
- 1 : 2.000 für großflächige, einfache Bebauungspläne (z. B. Geltungsbereichsdarstellung bei Umstellungsplänen auf eine andere Fassung der BauNVO, Textbebauungspläne).

Beispiel:



Abbildung 07-183: Beispiel für Angaben zur Planunterlage, Bebauungsplannummer, Nordpfeil und Maßstab

07.03.11 Nebenzeichnungen

Sollten differenzierte zeichnerische Festsetzungen – z. B. für unterschiedliche Ebenen/Höhenlagen – erforderlich sein, können diese in Nebenzeichnungen erfolgen. Ist bspw. eine unterschiedliche Art der Nutzung in den verschiedenen Ebenen vorgesehen, werden in der Hauptzeichnung die Nullebene und über eine oder mehrere Nebenzeichnungen die weiteren Ebenen abgebildet (vgl. ➤ Abbildung 07-184). Der Darstellungsbereich von Nebenzeichnungen muss eindeutig angegeben werden. Nebenzeichnungen sind grundsätzlich im gleichen Maßstab wie die Hauptzeichnung zu erstellen; im Einzelfall kann zur besseren Lesbarkeit ein größerer Maßstab gewählt werden. In der Nebenzeichnung kann – sofern erforderlich – zur Verdeutlichung die Abgrenzung des betroffenen Bereichs über eine Buchstabenkette erfolgen. In vielen Fällen wird es ausreichend sein, dass die betreffenden Festsetzungen in der Nebenzeichnung farblich hervorgehoben werden. Es sind allein die Festsetzungen aufzunehmen, die von der Hauptzeichnung abweichen; eine Wiederholung bspw. zur Art der Nutzung ist nicht erforderlich.

Nebenzeichnungen sind bei mehreren Blättern auf dem Blatt vorzunehmen, wo sie lagemäßig die Hauptzeichnung ergänzen. Ihre Lage auf dem Plandokument ist abhängig vom Zuschnitt des Geltungsbereichs. Auf die Nebenzeichnungen ist in der Hauptzeichnung oder durch eine Bezugslinie hinzuweisen.

Beispiele für eine unterschiedliche Art der baulichen Nutzung:

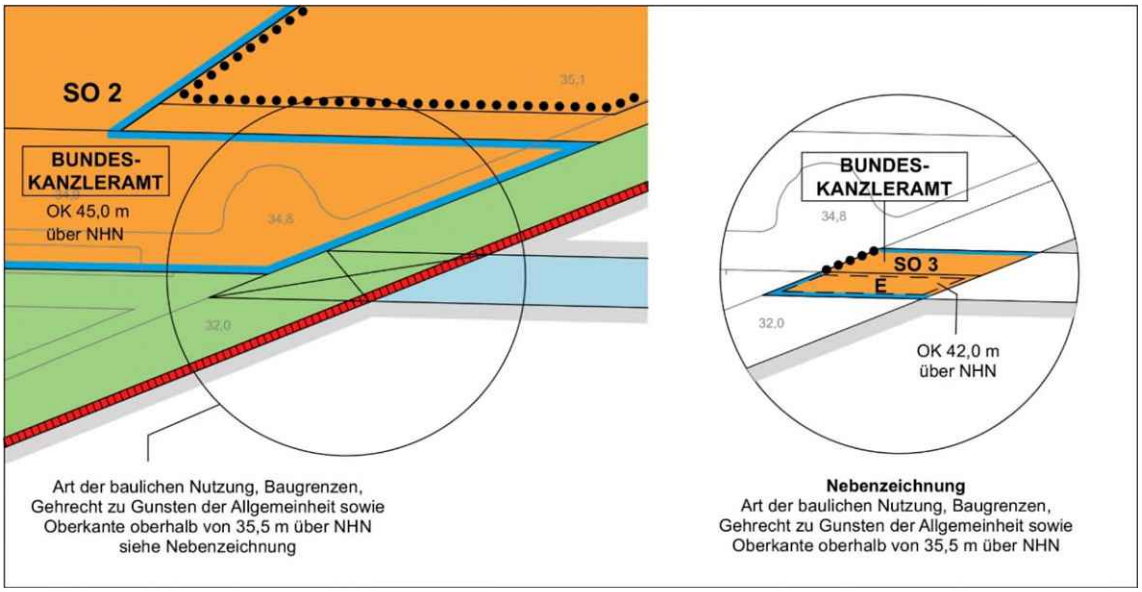


Abbildung 07-184: Beispiel für eine Nebenzeichnung bei unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung und unterschiedlichen Baugrenzen in Anlehnung an den Bebauungsplan 1-106

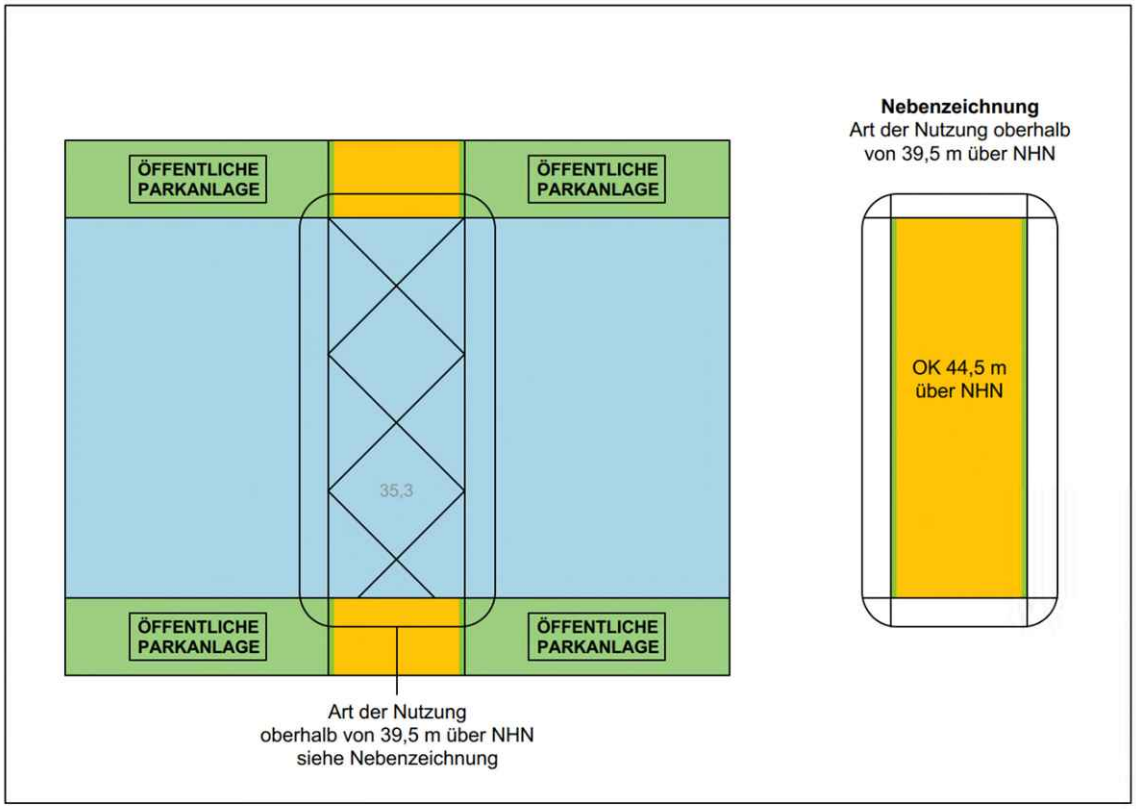


Abbildung 07-185: Beispiel für eine Nebenzeichnung bei unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

07.04 Zeichnerische Festsetzungen

07.04.01 Technische Umsetzung

Es ist die PlanZV in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden. In Berlin gilt die Besonderheit, dass statt der in der PlanZV enthaltenen Zeichen die Zweckbestimmung der Flächen in konturierter Schrift angegeben wird. So wird z. B. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage nach dem Planzeichen 9 der Anlage zur PlanZV festgesetzt, aber erhält statt dem Zeichen die Worte „ÖFFENTLICHE PARKANLAGE“.

Sind im Bebauungsplan Festsetzungen oder Kennzeichnungen erforderlich, für die in der PlanZV keine Planzeichen vorgesehen sind, so können besondere Planzeichen zusammen mit der für die Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung festgelegt werden (vgl. ➤ 07.03.03).

Der Entwurf des Bebauungsplans ist erforderlichenfalls um Maße zur eindeutigen Bestimmung von Lage und Verlauf der Festsetzungen des Bebauungsplans (Bestimmungsmaße) zu ergänzen. Die Bestimmungsmaße sind mit einer Genauigkeit von 0,1 m anzugeben. Koordinaten sind grundsätzlich nicht zu verwenden. Eine Vermaßung von Flurstücksgrenzen sowie Redundanzen sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan muss die notwendige Bemaßung der Festsetzungen unmittelbar nachvollziehbar sein (z. B. durch Herausstellen von Parallelen, Bestimmungsmaße, Radien und rechte Winkel). Die Bemaßungen entsprechen den Werten in der Wirklichkeit. Werden Maße aus ETRS89/UTM-Koordinaten abgeleitet oder abgegriffen, sind die Hinweise zum amtlichen Berliner Referenzsystem der Lage unter ➤ 07.02 zu beachten.

In der Vermessungs- bzw. CAD-Software ist das korrekte Referenzsystem der Koordinaten einzustellen. Die Angabe von ETRS89/UTM-Koordinaten als Ersatz für Maßzahlen im Plan ist kein geeignetes Mittel für eine unmittelbare Nachvollziehbarkeit. Bei der Beauftragung Dritter ist darauf entsprechend hinzuweisen.

Weitere Hinweise für die Projektverzerrung können der Vorschriftensammlung für das Geoinformations- und Vermessungswesen (Schreiben SenStadtUm III A 6 vom 23. November 2015) entnommen werden.

07.04.02 Farben

Eine exakte Farbbeschreibung wäre nur mittels vorgegebener Druckfarbwerte möglich (z. B. CMYK oder Pantone). Allerdings können diese Druckfarben nur von Druckereien verwendet werden und im Ergebnis entsteht ein gedruckes Exemplar des Bebauungsplans.

Heutzutage werden aber die Bebauungspläne digital am Bildschirm veröffentlicht. Die digitale Veröffentlichung erfolgt immer im RGB-Modus. Dabei stellt jeder Bildschirm die Farbe zwar etwas anders dar, aber bei vorgeschriebenen RGB-Farbwerten werden die Farben von verschiedenen Bebauungsplänen an dem jeweiligen Bildschirm immer gleich dargestellt.

Auch Plotter können RGB-Dateien mittlerweile relativ farbgetreu ausplotten. Die Druckereien rechnen heutzutage die RGB-Werte sowieso eigenständig in die für ihre Druckmaschine relevanten Druckfarben um.

Für eine bessere Lesbarkeit von Bebauungsplänen und für eine möglichst einheitliche und zuverlässige Farbgebung im Land Berlin werden nun die zu verwendenden Farben und Zeichen gemäß PlanZV mittels dem Farbmodel RGB aufgezeigt.

Zusätzlich werden HEX-Werte für die Programmierung im Webbereich zur Verfügung gestellt. Bei HEX-Werten handelt es sich lediglich um verschlüsselte RGB-Werte.

BERLIN

Nr.	Gegenstand	gemäß PlanZV 90	Farbe	R-G-B	HEX
	A. FLÄCHEN				
1	WS, WR, WA, WB	rot mittel		247-172-181	#F7ACB5
2	MD, MDW, MI, MU, MK	braun mittel		236-217-192	#ECD9C0
3	GE, GI	grau mittel		225-224-215	#E1E0D7
4	Sondergebiete	orange mittel		249-160-60	#F9A03C
5	Windenergie	orange mittel		249-160-60	#F9A03C
6	Flächen für Gemeinbedarf	karmin-rot-mittel		218-154-196	#DA9AC4
7	Grünflächen	grün mittel		156-206-128	#9CCE80
8	Flächen für die Landwirtschaft	gelb-grün		199-222-133	#C7DE85
9	Flächen für Wald	blau-grün		0-173-160	#00ADA0
10	Straßenverkehrsflächen	goldocker		255-195-15	#FFC30F
11	Private Straßenverkehrsflächen	-		255-223-126	#FFDF7E
12	Wasserflächen	blau mittel		168-211-230	#A8D3E6
13	Bahnanlagen (auch nachrichtliche Übernahmen)	violett mittel		197-129-182	#C581B6
14	Ver- und Entsorgungsflächen	gelb hell		255-241-0	#FFF100

	B. RANDSIGNATUREN (und nachrichtliche Übernahmen)				
15	Geltungsbereiche	grau dunkel		128-136-143	#80888F
16	Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (Bahn s. o.)	violett dunkel		189-107-170	#BD6BAA
17	Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft nach Nr. 10 der PlanZV	blau dunkel		0-174-204	#00AECC
18	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nach Nr. 13 der PlanZV	grün dunkel		0-180-90	#00B45A
19	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen und von Bereichen für den Denkmalschutz	rot		238-67-51	#EE4333
20	Umgrenzung der Bauflächen für eine zentrale Abwasserbeseitigung	gelb hell		255-241-0	#FFF100
	C LINIEN				
21	Baulinien, Stellplätze, Garagen, Standplätze für Abfallbehälter, Gemeinschaftsanlagen	rot		238-67-51	#EE4333
22	Baugrenze	blau		0-157-224	#009DE0
23	Straßenbegrenzungslinie	grün hell		138-197-66	#8AC542
	D. SONSTIGES				
24	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern bzw. deren Erhaltung	grün dunkel		0-180-90	#00B45A

Abbildung 07-186: RGB - Farbenmodell und technische Mischungsverhältnisse

07.05 Arbeitsplan und Bebauungsplandokument

Bis zur Erstellung des Bebauungsplandokuments für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB müssen die verschiedenen Entwurfslösungen des Bebauungsplans nicht allen vermessungstechnischen Anforderungen vollumfänglich entsprechen. Der jeweilige Entwurfsplan

muss nur entsprechend des Entwurfsstands vollständig, maßlich korrekt und eindeutig sein und darf keine inhaltlichen Mängel aufweisen.

Der Planungswille dokumentiert sich in den Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe oder Text. Die Öffentlichkeit muss dem Bebauungsplan unmissverständlich und ohne zusätzliche Erläuterung von Dritter Seite entnehmen können, ob und ggf. wo und wie gebaut werden darf.

07.05.01 Bebauungsplanurkunde

Während des Verfahrens wird erforderlichenfalls zu jedem Verfahrensschritt ein Bebauungsplandokument mit einem bestimmten Bearbeitungsstand erstellt. Wie unter ➤ 07.03.05 beschrieben ist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Bearbeitungsstand erstmalig per Unterschrift sowohl inhaltlich als auch vermessungstechnisch zu bestätigen.

Ergeben sich nach der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Änderungen bei den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen, sind diese einzuarbeiten. Wenn es zu weiteren Verfahrensschritten i. S. v. § 4a Abs. 3 BauGB kommt, ist ein neues Bebauungsplandokument mit einem neuen Bearbeitungsstand zu erstellen und mit Unterschrift zu bestätigen (siehe auch ➤ 07.03.05). Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Änderungen oder Ergänzungen müssen nachvollziehbar während der Durchführung des Verfahrensschritts dargelegt sein. Dies kann über eine unmittelbare Kennzeichnung im Bebauungsplandokument selbst erfolgen oder über eine Dokumentation der Änderungen (Hinweise für die konkrete Umsetzung bspw. in Form eines Begleitheftes vgl. ➤ 07.03.05).

Der Entwurf des Bebauungsplans, der schließlich zur Beschlussfassung der BVV bzw. zur Zustimmung dem Abgeordnetenhaus vorgelegt wird, ist in analoger Form unter Berücksichtigung des Erfordernisses der Dokumentenbeständigkeit anzufertigen. In der Praxis wird vielfach eine Papierstärke von 170 g verwendet. Der Entwurf des Bebauungsplans, der nach der o. g. Beschlussfassung bzw. Zustimmung zur Bebauungsplanurkunde wird, muss maßhaltig, lichtbeständig und, um die Haltbarkeit zu gewährleisten, auf einem ausreichend knick- und reißfesten Zeichenträger angefertigt werden. Andere Möglichkeiten, die Haltbarkeit des Bebauungsplandokuments zu gewährleisten, sind ebenfalls denkbar.

Mit Beschluss der BVV bzw. Zustimmung des Abgeordnetenhauses über den Bebauungsplan ist die Entwurfsfindung abgeschlossen und der „Entwurf des Bebauungsplans“ wird zum „Bebauungsplan“; zur Bebauungsplanurkunde. Dies spiegelt sich auch in der Wortwahl in den Verfahrensvermerken wider.

In der Bebauungsplanurkunde ist bspw. für den bereits zuvor bestätigten letzten Bearbeitungsstand, der zu den Akten genommen wurde, die Eintragung gesetzter Unterschriften als „gesperrte Unterschriften“ ausreichend. Die Unterschriften zur Bestätigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

und über die Festsetzung werden erst auf der Bebauungsplanurkunde, die zur Beschlussfassung erstellt wird, gesetzt.

Da die Begründung nicht Bestandteil des Bebauungsplans selbst ist, ist sie auf dem Plandokument auch nicht zu erwähnen.

Die Bebauungsplanurkunde ist ein unbefristet zu archivierendes **Verfahrensdokument**.

07.05.02 Archivierung, beglaubigte Vervielfältigungen (Abzeichnung)

Am Ende des Verfahrens muss die Planurkunde **archiviert** werden. Dies geschieht nach Verkündung im GVBl. Im Bezirk erfolgt dies bei der für das Vermessungswesen zuständigen Stelle. Bei Plänen, die von der Senatsverwaltung festgesetzt werden, erfolgt die Archivierung der Planurkunde in deren Plankammer.

Um Beschädigungen und Verluste des Originaldokuments zu vermeiden, kommen für die verwaltungsmäßige Anwendung beglaubigte Vervielfältigungen zum Einsatz, die unter Beachtung der Vorschriften über die amtliche Beglaubigung (§ 33 VwVfG) einen von der für das Vermessungswesen zuständigen Stelle in der Bezirksverwaltung bzw. von der oder dem ÖbVI gezeichneten Übereinstimmungsvermerk erhalten. Wo der Übereinstimmungsvermerk aufgebracht wird, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Die digitale Version für die beglaubigte Vervielfältigung eines bereits festgesetzten Bebauungsplans wird um die erforderlichen Angaben ergänzt (gesperrte Unterschriften, Datumsangaben und Angaben zum GVBl.). Beglaubigte Vervielfältigungen sind zur amtlichen Verwendung – blattweise bei mehreren Blättern – mit einem gesiegelten/gestempelten Vermerk zu versehen, der die Übereinstimmung mit dem Originalplan/-inhalt bestätigt.

Der Übereinstimmungsvermerk wird auf den Tag der Beglaubigung datiert.

Bezirk

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans ..., festgesetzt am ..., übereinstimmt.

Berlin, den ...
Bezirksamt ... von Berlin
Abt. ...
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag *(Siegel)*

Senat

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Vervielfältigung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplans ..., festgesetzt am ..., übereinstimmt.

Berlin, den ...
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Im Auftrag *(Siegel)*

Eine beglaubigte Vervielfältigung der Bebauungsplanurkunde erhält in jedem Fall die in der Senatsverwaltung zuständige Stelle für die verbindliche Bauleitplanung (Plankammer). Darüber hinaus muss den in der Rechtsverordnung genannten Stellen jeweils ein Exemplar zur Verfügung gestellt werden. Unter Bezugnahme auf Artikel 17 des Landesplanungsvertrags ist die Gemeinsame Landesplanung über das Inkrafttreten des Bebauungsplans per E-Mail zu informieren.

Grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an andere Bezirke oder handelt es sich um bezirksübergreifende Bebauungspläne, so sind auch den jeweiligen Stellen der betroffenen Bezirksverwaltungen beglaubigte Vervielfältigungen zu überlassen.

Für alle anderen Stellen und interessierten Personen ist eine digitale Version des festgesetzten Bebauungsplans (mit gesperrten Unterschriften einschließlich der Datumsangaben und den Angaben zum GVBl.) über das Geoportal light zugänglich zu machen.

07.06 Sonderformate

Wenn es aufgrund der erforderlichen Darstellungselemente zweifelhaft erscheint, ob der verbleibende Platz für den Geltungsbereich und ggf. Nebenzeichnungen ausreicht, wird das folgende Prüfschema empfohlen:

1. Ist (bspw. bei geringem Regelungsinhalt) eine Verkleinerung des Maßstabs möglich?
2. Kann der Geltungsbereich geteilt auf einem Blatt dargestellt werden?
3. Muss die Planung auf mehrere Blätter abstellen oder gar ein anderes Format gewählt werden?
4. Ist eine Teilung des Plangebiets in mehrere parallele Verfahren möglich und sinnvoll?

In Einzelfällen, insbesondere für Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, die bspw. im Wesentlichen die Art der Nutzung festsetzen und somit einen geringen Regelungsinhalt aufweisen, kann die Verkleinerung des Maßstabs ausreichend sein. Bei anderen Bebauungsplänen, vor allem bei langgestreckten Geltungsbereichen (z. B. bei Straßenbebauungsplänen), hat es sich gezeigt, dass diese durch Bildung von Teilabschnitten des Plangebiets auf einem Blatt additiv dargestellt werden können (siehe ➤ Abbildung 07-189). Sind diese Möglichkeiten nicht umsetzbar, muss ggf. der Geltungsbereich auf mehrere Blätter verteilt werden. Eine Verbreiterung des Formats kann ebenfalls in Frage kommen. Aufgrund der Aufbewahrungsmöglichkeiten und Größe der Hängeregister sollte einer Aufteilung auf mehreren Blättern der Vorzug gegeben werden.

Grundsätzlich sollte als Schnittlinie zwischen 2 Blättern oder zwischen mehreren Teilabschnitten auf einem Blatt eine in der Planunterlage vorhandene Linie gewählt werden. Ein möglichst zu den Blattkanten paralleler Verlauf von Schnittlinien bei konstanter Nordorientierung hat den Vorteil, dass bei einem Ausbreiten der Blätter zur gemeinsamen Betrachtung auch ohne ein direktes Aneinandergrenzen der Inhalt relativ leicht zu überblicken ist. Die gemeinsamen Grenz-/Schnittlinien bei mehreren Blättern können einerseits möglichst parallel zu den Blattkanten verlaufen und sollten andererseits kartographisch nachvollziehbare (= eindeutig bestimmbare) Linien sein.

Verläuft im Einzelfall die Schnittlinie auf voller Länge durch planerische Festsetzungen, wie bspw. einer länglichen Grünfläche mit Pflanzbindung, die beiderseits der Schnittlinie inhaltlich nicht voneinander abweichen, muss sich die Linie nicht an einer in der Kartenunterlage vorhandenen Linie orientieren; der Aspekt der Bestimmbarkeit der Linie tritt hierbei zurück und kann relativ frei gewählt werden.

Problematisch dagegen ist, wenn aufgrund der Schnittlinien und der Formatbindungen auf den einzelnen Blättern unterschiedliche Nordorientierungen erforderlich werden. Dies führt entweder zu verdeckenden Überlappungen oder weiterem Auseinanderlegen. Beides erschwert den Überblick.

Entlang von Schnittlinien, jedoch außerhalb des zeichnerischen Planinhalts, ist ein Hinweis auf das Anschlussblatt bzw. den angrenzenden Zuschnitt vorzunehmen (siehe ➤ Abbildung 07-187 und ➤ Abbildung 07-188).

In seltenen Fällen, die sich aus dem Konfliktpotenzial innerhalb des Geltungsbereichs heraus ergeben, bietet es sich an, den Geltungsbereich zu teilen und parallele Verfahren durchzuführen.

07.06.01 Bildung mehrerer Blätter

Gelingt es voraussichtlich nicht, das Plangebiet mit allen Darstellungselementen auf einem Blatt im Format DIN A1 (841 x 594 mm) darzustellen, so kann eine Verteilung des Plangebiets auf mehrere Blätter vorgenommen werden.

Eine Verteilung auf mehrere Blätter kann auch in Erwägung gezogen werden, wenn räumlich voneinander getrennte Bereiche mit gleichem Regelungsinhalt überplant werden. Dies kam in der Vergangenheit besonders häufig bei Umstellung auf eine neue BauNVO (z. B. beim Bebauungsplan VIII-B4) oder bei Überplanung des Baunutzungsplans zum Tragen.

Bei mehreren Blättern ist darauf zu achten, dass die einzelnen Blätter jedes für sich in Bezug auf den zeichnerischen Planinhalt lesbar sind, indem weder Beschriftungen zum Planinhalt noch Vermaßungen über die Schnittlinie hinweg vorgenommen werden.

Alle Plangebietsteile müssen den gleichen Maßstab aufweisen. Die Ausrichtung der Planunterlage nach den Blattkanten (Norden oben), bzw. ein unvermeidbares geringes Abweichen davon, kann Einfluss auf die erforderliche Blattzahl haben. Die Planunterlage sollte an der Schnittkante (siehe ➤ Abbildung 07-187) enden.

Auf dem 1. Blatt, dem Hauptblatt, ist unter dem Titel zu vermerken: „(Blatt 1 von ... Blättern)“; auf allen übrigen Blättern ist die Bebauungsplannummer zu wiederholen und darunter je nach Blatt zu vermerken: „(Blatt ... von ... Blättern)“.

Enthält das Blatt lediglich textliche Festsetzungen, sind Angaben zur Planunterlage, Nordpfeil und Maßstab entbehrlich. Blattweise kann sich eine Teilung in 2 Blätter wie folgt darstellen::

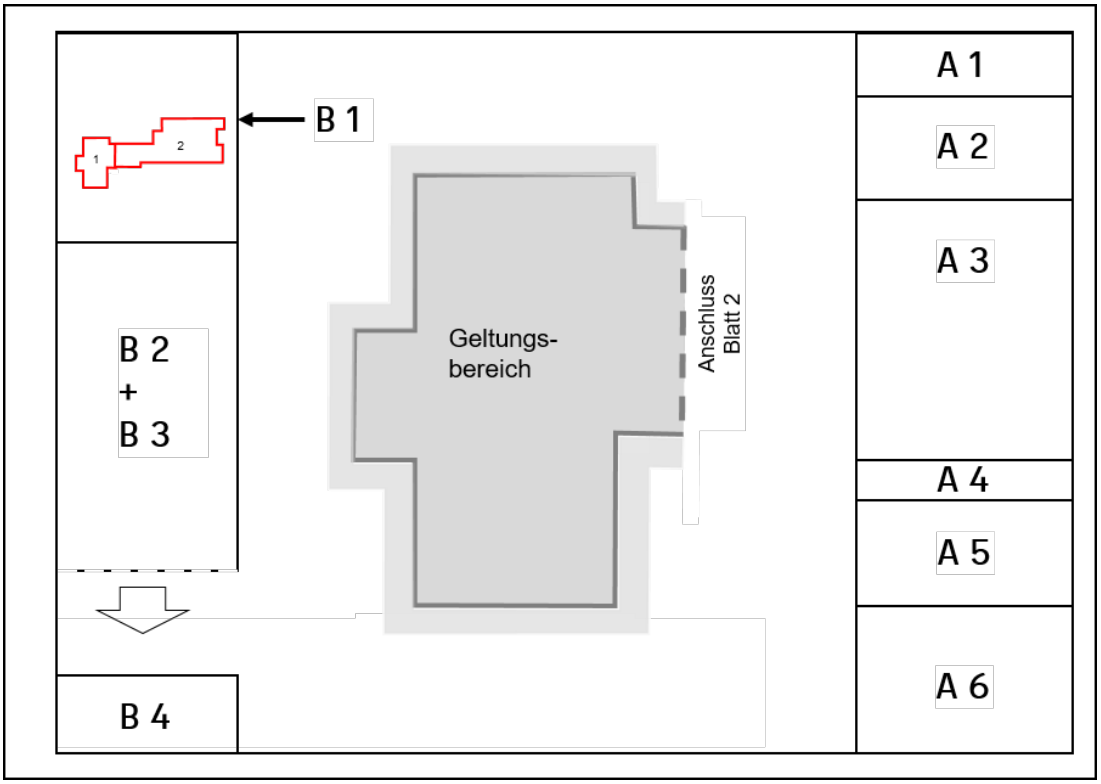


Abbildung 07-187: Blatt 1 von 2 Blättern bei einer Blattteilung

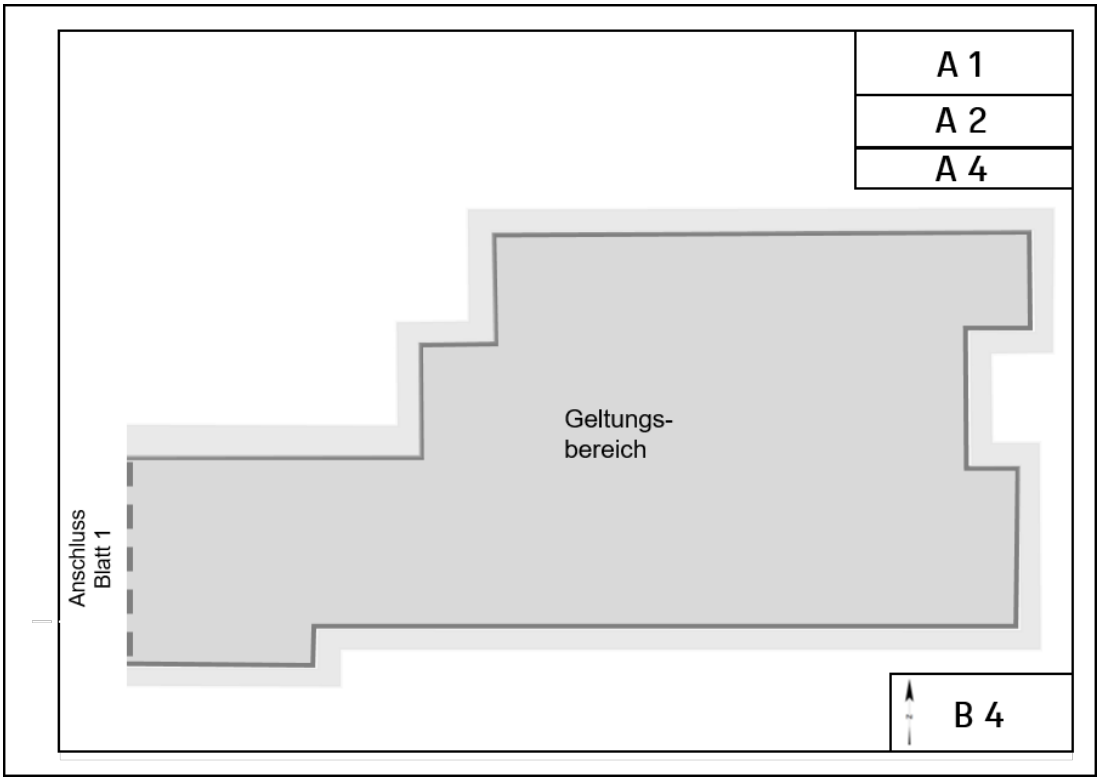


Abbildung 07-188: Blatt 2 von 2 Blättern bei einer Blattteilung

Bei besonders großen Plangebieten oder einer absehbar hohen Anzahl an textlichen Festsetzungen ist es u. U. empfehlenswert, die Planzeichnung auf einem und die textlichen Festsetzungen auf einem anderen Blatt anzuordnen.

07.06.02 Verbreiterung des Formats

Aus den gebräuchlichen Archivierungsbedingungen für Hängeregister ergibt sich ein Spielraum für eine Verbreiterung des Formats, der davon ausgeht, dass die Höhe des Querformats (594 mm) erhalten bleibt, aber die Breite um bis zu 400 mm vergrößert werden kann. Ein verbreitertes Format kann sich für lineare Formen des Geltungsbereichs wie Straßenpläne bzw. auch für ganz bestimmte Geltungsbereiche anbieten. Die Anschlüsse sind eindeutig zu kennzeichnen (Anschluss A, Anschluss B usw.; vgl. ➤ Abbildung 07-189).

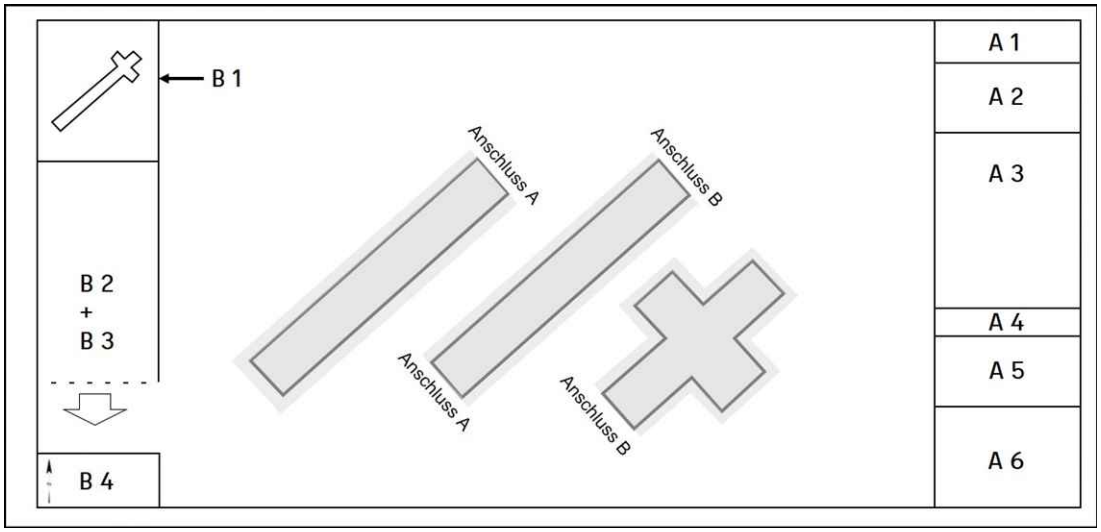


Abbildung 07-189: Verbreiterung des Formats aufgrund eines langen Straßenabschnitts

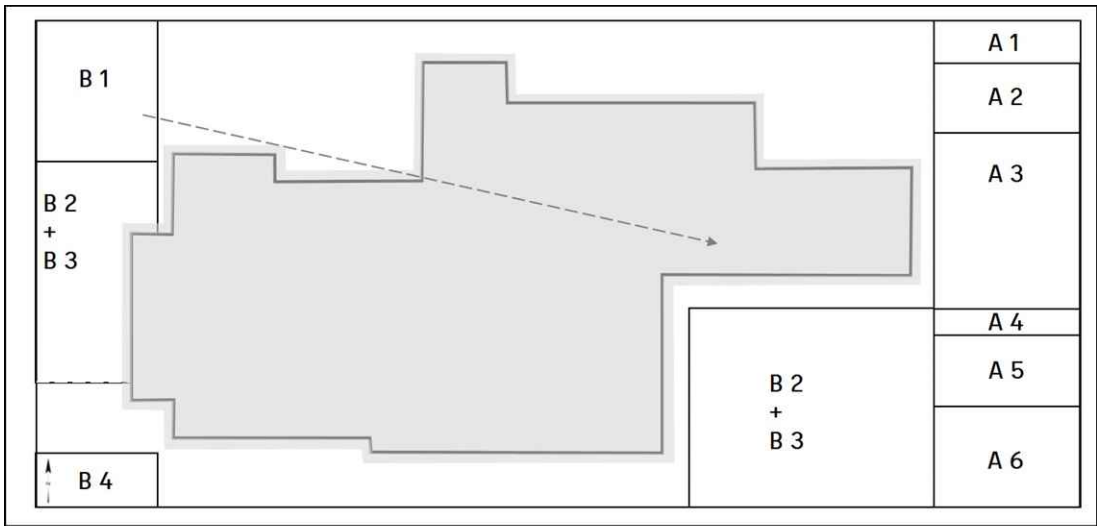


Abbildung 07-190: Verbreiterung des Formats aufgrund eines besonders breiten Geltungsbereichs

08 Mustergliederung der Begründung und des Umweltberichts

08.01 Vorbemerkung zur Gliederung der Begründung

Dem Bebauungsplan ist im Aufstellungsverfahren und bei der Festsetzung eine Begründung beizufügen (siehe §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB). Die Begründung erläutert die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans entsprechend dem Verfahrensfortschritt. Mit ihr können keine eigenen Festsetzungen über den Bebauungsplan hinaus getroffen werden. Die Begründung wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens sukzessive fortgeschrieben und stellt somit eine Dokumentation der zum jeweiligen Verfahrensschritt maßgeblichen Informationen dar. Die Planzeichnung des Bebauungsplans allein könnte diesen Anspruch nicht erfüllen. Ein Bebauungsplan ohne Begründung führt zu einem beachtlichen Fehler gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Besondere Bedeutung kommt der (End-)Fassung der Begründung zu, die der Beschlussfassung (Letztentscheidung) über den Bebauungsplan zugrunde lag, da in dieser die wesentlichen Planinhalte und die sie tragenden Erwägungen darzustellen sind.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans fällt der Begründung nach § 2a BauGB vor allem die Aufgabe zu, die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen TöB über den Planinhalt zum jeweiligen Stand des Verfahrens zu informieren. Nach jedem Verfahrensschritt ist die Begründung zu aktualisieren und zu ergänzen. Der Grad an Komplexität und die Dichte des Abwägungsgeflechts nimmt erfahrungsgemäß zu, je weiter das Verfahren voranschreitet.

Je früher und je vollständiger im Verfahren die Begründung für einen Bebauungsplanentwurf vorliegt, desto einfacher ist es für die beteiligten Behörden und sonstigen TöB sowie die Öffentlichkeit, die geplanten Inhalte des Bebauungsplans nachzuvollziehen und bewerten zu können.

Die Erstellung der Planbegründung ist meist verbunden mit einem erheblichen Arbeitsaufwand. Dieser resultiert aus dem unterschiedlichen Abstimmungsbedarf mit den beteiligten Stellen, der Ermittlung der bestehenden Situation, der Auswertung von Untersuchungen und der Erarbeitung von Lösungsansätzen. Um den Beteiligten die Orientierung zu erleichtern, empfiehlt sich daher ein berlinweit einheitlicher Aufbau der Begründung.

In der Musterbegründung stellt Teil A den allgemeinen Teil der Begründung dar. Der Umweltbericht (vgl. hierzu ➤ 01.03.01) bildet einen gesonderten Teil der Begründung und muss als eigenständiges Dokument fungieren können. Aus Gründen der Übersichtlichkeit soll dieser als separater

Teil B in das Dokument der Begründung integriert werden. Daran anschließend folgen Teil C „Rechtsgrundlagen“, Teil D „Abkürzungsverzeichnis“ und Teil E „Anhang“.

08.02 Mustergliederung

Die nachfolgende Gliederung enthält die regelmäßig zu verwendenden Bestandteile der Begründung. Gleichwohl ist die Gliederung nicht als abschließend zu verstehen. Je nach Planungserfordernis bedarf es ggf. Ergänzungen, z. B. bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen, oder ggf. eines Verzichts auf einzelne Gliederungspunkte, wenn sie nicht planerheblich sind.

Diese Gliederung sollte ab sofort für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne und für Bebauungspläne, die noch nicht öffentlich ausgelegen haben, verwendet werden. Das entsprechende Worddokument mit Formatvorlage steht zum Download im Intranet bereit.

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 **Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

I.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

I.3 **Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

II Ausgangssituation

II.1 **Beschreibung des Plangebiets**

II.2 **Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 **Vorlauf/Planungsgeschichte**

III.2 **Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept**

IV Planinhalt

IV.1 **Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

IV.2 **Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen mit besonderem Nutzungszweck/Flächen für Versorgungsanlagen**

IV.3 **Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

IV.4 **Grünflächen**

IV.5 **Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

IV.6 **Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen**

IV.7 **Immissionsschutz**

IV.8 **Klimaschutz und Energie**

IV.9 **Gestaltungsregelungen**

IV.10 **Sonstige Festsetzungen**

IV.11 **Kennzeichnungen**

IV.12 **Nachrichtliche Übernahmen**

IV.13 **Hinweise**

IV.14 **Flächenbilanz**

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

VI Verfahren

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

VIII.4 Weitere Auswirkungen

B UMWELTBERICHT

I Einleitung

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

III.4 Referenzliste der Quellen

C RECHTSGRUNDLAGEN

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

E ANHANG

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. In diesem Kapitel sind der Anlass und die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans als wesentlicher Bestandteil der Begründung herauszuarbeiten, auch wenn diese Aspekte nicht ausdrücklich in § 2a BauGB genannt sind.

Unter „Anlass“ ist der Auslöser für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu verstehen. Das können veränderte städtebauliche/raumordnerische Ziele für ein Gebiet sein, die mit dem aktuell geltenden Planungsrecht nicht erreicht werden können, aber auch eine ungeordnete Entwicklung, die den städtebaulichen Zielvorstellungen widerspricht und durch einen Bebauungsplan gesteuert werden soll. Oft ist die Erforderlichkeit, z. B. bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau, ganz eindeutig und bedarf dann keiner umfassenden Erläuterung.

Die Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann dabei eine bestimmte städtebauliche/raumordnerische Entwicklung sein oder aus der Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen resultieren. In letzterem Fall ist darzulegen, dass ohne die Nutzungsregelungen des Bebauungsplans bereits vorhandene oder zu erwartende "bodenrechtliche Spannungen", d. h. solche, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, nicht zu bewältigen oder zu verhindern wären. In diesem Zuge kann auf ➤ A.II.2.9 verwiesen werden, soweit dieses die Aufstellung eines Bebauungsplans begründen kann. Die Erforderlichkeit ist dabei auf den gesamten Bebauungsplan zu beziehen und nicht auf einzelne Festsetzungen.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

In ➤ A.I.1 wird die Erforderlichkeit und der Anlass der Planaufstellung erläutert, wohingegen hier darauf eingegangen werden soll, mit welchen Mitteln und Planinhalten die Ziele und Zwecke der Planung erreicht werden. Hier schärft sich der Detaillierungsgrad von dem oben beschriebenen Anlass und der Erforderlichkeit hin zur Grundidee der Planung. Für dieses Kapitel sind demnach die folgenden Fragen essentiell: Welchen Zwecken dient die Planung und was wird mit ihr angestrebt? Welche städtebaulichen Ziele werden verfolgt und welche Vorhaben sollen ermöglicht werden?

Dieses Kapitel der Planbegründung bezieht sich noch nicht auf die einzelnen Festsetzungen, sondern soll die zentralen Grundgedanken der Planung widerspiegeln. Sofern nicht bereits unter dem Aspekt „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ dargelegt, wäre hier auch Raum aufzuzeigen, welche Fehlentwicklungen beendet oder vermieden werden sollen und welche städtebaulichen Qualitäten angestrebt werden. Die Beschreibung der einzelnen festgesetzten Inhalte erfolgt erst unter ➤ A.IV.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Dies geschieht mittels der Planzeichnung. Lage im Stadtgebiet und Abgrenzung des Plangebiets können hier, ggf. auch mittels Bezug auf topographische oder sonstige Merkmale, näher erläutert werden. Ein Kartenausschnitt mit der eingetragenen Geltungsbereichsgrenze kann die Zuordnung im Stadtgefüge erleichtern. Er kann in diesem Kapitel oder auf dem Deckblatt angeordnet werden. Im Falle von Veränderungen des räumlichen Geltungsbereichs während des Verfahrens ist die Beschreibung des Geltungsbereichs anzupassen (vgl. hierzu ➤02.10.01).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist stets zu begründen. Dabei stellen sich Fragen wie: Passt die Abgrenzung zur Zielsetzung des Plans? Können bestehende oder durch den Bebauungsplan hervorgerufene städtebauliche Probleme bzw. Konflikte innerhalb des Geltungsbereichs gelöst werden? Warum werden angrenzende Flächen mit vergleichbarer oder völlig anderer Problemlage/Struktur mit in den Geltungsbereich einbezogen oder nicht einbezogen?[201]

II Ausgangssituation

Um die Ausgangslage nachvollziehen zu können, ist es erforderlich, den baulichen Bestand des Plangebiets und die Relevanz der vorhandenen Planwerke zu ermitteln sowie zu bewerten, inwieweit sie für den aufzustellenden Bebauungsplan von Bedeutung sind. Die Beschreibung der Ausgangssituation dient zudem als Abwägungsgrundlage, die einerseits Handlungsbedarfe aufzeigen oder andererseits die Kompatibilität des Bebauungsplanvorhabens mit den vorhandenen Planungen und der Situation des Plangebiets ermitteln kann. Die aufgeführten Unterkapitel bilden einen Vorschlag, der je nach Bebauungsplanvorhaben spezifisch ergänzt oder gekürzt werden kann.

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

II.1.2 Bebauung und Nutzung

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Auch wenn das bislang zu jedem Bebauungsplan gehörende Grundstücksverzeichnis nicht mehr erforderlich ist (vgl. hierzu ➤07.03), so ist gleichwohl in der Begründung darzulegen, inwieweit die Planungsabsichten Flächen im öffentlichen oder privaten Eigentum betreffen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll, private Flächen für öffentliche Nutzungen durch die Festsetzung z. B. von Verkehrsflächen, Gemeinbedarfsflächen oder Grünflächen in Anspruch zu nehmen. In diesen Fällen sollten

in generalisierter Form die Eigentumsverhältnisse aufgezeigt werden, ohne die Vorschriften des Datenschutzes zu verletzen. Die Beschreibung der Auswirkungen bleibt jedoch ➤A.VIII vorbehalten.

II.1.4 Verkehrserschließung

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

II.1.6 Technische Infrastruktur

II.1.7 Denkmalschutz

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Darlegung der planungsrechtlichen Ausgangssituation sind neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, der Entwicklung aus dem FNP und des geltenden Planungsrechts auch die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Stadtentwicklungspläne, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, das Landschaftsprogramm, die BEP, soweit es eine solche gibt, etc. für das Plangebiet zu beschreiben und in ihrer Bedeutung für den Bebauungsplan einzuordnen. Um den Umfang der Begründung zu beschränken, reicht es i. d. R. aus, nur die Aspekte zu beleuchten, die für den Geltungsbereich wesentliche Aussagen treffen und zum Verständnis der Planung beitragen.

Bei den jeweiligen Planwerken und rechtlichen Rahmenbedingungen ist zu beachten, dass nicht nur eine Beschreibung in den Unterkapiteln erfolgt, sondern auch eine Auseinandersetzung damit, wie diese im Bebauungsplan berücksichtigt sind bzw. auch warum sie nicht berücksichtigt wurden. Die hierbei getroffenen Abwägungsentscheidungen sind unter ➤A.VII darzulegen.

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

In diesem Kapitel sind die Inhalte des LEPro, LEP HR, LEP FS und des FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszuarbeiten. Gemäß den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro soll die Siedlungsentwicklung vorrangig in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Soweit aufgrund der Abfrage der Ziele und Grundsätze der Raumordnung die Gemeinsame Landesplanung (GL) die Vereinbarkeit bestätigt, kann auf diese Stellungnahme verwiesen werden.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Zunächst sind die Darstellungen des FNP für das Plangebiet zu beschreiben. Hilfreich kann im Einzelfall eine Abbildung des FNP-Ausschnitts für den Geltungsbereich sein, wenn eine eindeutige

verbale Beschreibung unterschiedlicher Darstellungen im FNP für den Geltungsbereich kompliziert ist.

Anschließend erfolgt die Aussage darüber, ob der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP ist eine Frage seiner Rechtmäßigkeit. Die plangebende Stelle muss darlegen, inwieweit sie die Inhalte des FNP zur Maßgabe der beabsichtigten Festsetzungen gemacht hat bzw. sie den Spielraum, den der FNP nach den AV FNP gewährt, ausgefüllt hat. Auf Äußerungen der für den FNP zuständigen Stelle ist Bezug zu nehmen. Die Ausführungen können kurzgehalten werden, wenn die Entwickelbarkeit eindeutig gegeben ist oder durch ein parallel stattfindendes FNP-Änderungsverfahren hergestellt wird. Auf ein stattfindendes Parallelverfahren ist hinzuweisen. Detaillierte Ausführungen sind vor allem erforderlich, wenn die Entwickelbarkeit einer besonderen Begründung entsprechend den AV FNP bedarf. Bei Verfahren nach § 13a BauGB ist die Anpassung im Wege der Berichtigung zu begründen, sofern von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird.

Auch die Aussagen über die Art und Weise, wie den Darstellungen des FNP entsprochen wird, können kurzgehalten werden. Eine genaue Erläuterung der Festsetzungen erfolgt unter ➤A.IV.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Auf die Inhalte der Stadtentwicklungspläne und wie diese im Bebauungsplan berücksichtigt oder umgesetzt wurden, ist näher einzugehen, sofern sie von Relevanz für die geplanten Festsetzungen und damit für die Abwägung sind (vgl. hierzu ➤01.05.04). Ist dies nicht der Fall, reicht es aus, wenn diese kurz z. B. ohne eigenes Unterkapitel im Vorspann erwähnt werden. Abwägungsrelevante Entscheidungen sowie die inhaltliche Auseinandersetzung mit ggf. entgegenstehenden Zielen sind unter ➤A.VII zu erläutern.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Sofern Wohnungsbau ermöglicht werden soll, ist auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung einzugehen. Auch die Nichtanwendung ist zu begründen (bspw. bei Bebauungsplänen in städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Sanierungsgebieten). Wenn kein Wohnungsbau geplant ist, kann dieses Unterkapitel entfallen.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

Auch die auf Senatsebene beschlossenen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Übersicht befindet sich unter ➤02.10.03. Die Inhalte und Ziele sind, soweit sie das Plangebiet betreffen, kurz darzustellen.

Auf Umweltfachplanungen muss hier nur eingegangen werden, soweit kein Umweltbericht erforderlich ist. Bei Bebauungsplänen mit Umweltbericht können an dieser Stelle die relevanten Umweltfachplanungen kurz aufgeführt und auf eine inhaltliche Auseinandersetzung im Umweltbericht verwiesen werden.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der BEP sind kurz darzustellen. Soweit es einen offenkundigen Konflikt mit den Zielen des Bebauungsplans gibt, ist aufzuzeigen, wie dieser gelöst werden soll, da die BEP nach § 4 Abs. 2 Satz 4 AGBauGB in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Ebenso wie auf Senatsebene sind auch auf Bezirksebene beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies kann z. B. ein Zentren- und Einzelhandelskonzept, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), ein Radwegekonzept oder eine Uferkonzeption sein. Soweit sie für den Festsetzungsinhalt relevant sind, sind sie in der Begründung mit den wesentlichen Inhalten aufzuführen.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Soweit ein Umweltbericht zu erstellen ist, kann auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden. Wenn dieser nicht erforderlich ist, sollten hier Ausführungen zum Landschaftsprogramm erfolgen.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ist darzustellen. Diese ergibt sich insbesondere aus der Lage

- innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen oder übergeleiteten städtebaulichen Vorschriften, wie z. B. dem Baunutzungsplan oder Fluchtlinienplänen (§ 30 BauGB) und/oder

- im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und/oder
- im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Soweit zutreffend, ist an dieser Stelle aber auch auf die Lage in einem Gebiet einzugehen, für das die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts nach Kapitel II des BauGB gelten (z. B. Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB).

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne sind aufzuführen. Da dies zumeist zum besseren Verständnis der hinzutretenden Planung beiträgt, sind auch die wesentlichen Festsetzungen bzw. Inhalte kurz zu beschreiben.

II.2.11 Landschaftspläne

Festgesetzte und im Verfahren befindliche Landschaftspläne sind anzugeben und die das Plangebiet betreffenden Festsetzungen zu benennen. Wenn es einen Umweltbericht gibt, sind weitere Ausführungen dort unterzubringen. Dann ist hier ein Verweis auf den Umweltbericht ausreichend.

II.2.12 Planfeststellungen

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffende Planfeststellungen wirken sich regelmäßig auf Planinhalte aus und sind daher zum Verständnis des Bebauungsplans darzustellen (vgl. hierzu ➤01.05.07). Soweit für angrenzende Bereiche Planfeststellungsbeschlüsse vorliegen oder planfestgestellte Anlagen vorhanden sind, die sich auf das Plangebiet auswirken (z. B. Lage an einer Autobahn, Bundesstraße oder Eisenbahnstrecke), sind auch diese anzuführen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

In diesem Kapitel sollen die Vorgeschichte der Planung, Vorüberlegungen, Konzepte und Entwürfe beschrieben werden, die noch vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurden. Es bietet sich an, an dieser Stelle auch die grundsätzlichen Weiterentwicklungen aufzuzeigen, die im Laufe des Planverfahrens vorgenommen worden sind, sowie die Erwägungen, die hierfür ursächlich gewesen sind.

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Bevor es zur Aufstellung eines Bebauungsplans kommt, liegt häufig bereits eine "Planungsgeschichte" vor, d. h., ein Vorlauf, der sich nach Ablauf und Stationen kurz darlegen lässt. Dies geht i. d. R. über ➤A.I.1 hinaus. Sofern hier die Planungsziele erwähnt werden, ist darauf zu achten, dass es nicht zu Doppelungen zu ➤A.I kommt. Obwohl die Abwägung in Bezug auf die konkreten

Festsetzungen des Bebauungsplans noch an anderer Stelle darzulegen ist (➤A.IV), macht die Erwähnung der planerischen Vorgeschichte den „Handlungsdruck“ und den Grad von Vorerkenntnissen deutlich.

Für die Vorgeschichte kommen u. a. in Betracht: Senats- bzw. Bezirksamtsbeschlüsse, Abgeordnetenhaus- bzw. BVV-Beschlüsse, städtebauliche Standortuntersuchungen, Blockkonzepte, Wettbewerbsverfahren, Empfehlungen des Baukollegiums, Verhandlungen mit privaten Inverstorinnen oder Investoren/Grundstückeigentümerinnen oder -eigentümern über deren Entwicklungsvorstellungen, wissenschaftliche Arbeiten und Veröffentlichungen sowie zivilgesellschaftliche Initiativen, wie z. B. Bürgerbegehren/Volksentscheide u. ä. Dabei ist darauf zu achten, dass der Datenschutz gewahrt bleibt.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Als Resultat der beschriebenen Planungsgeschichte können bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens Konzepte angefertigt worden sein. Da eine Fortschreibung der Konzepte im laufenden Planverfahren notwendig sein kann, ist die Beschreibung dieser auch während der Planaufstellung hier zu ergänzen.

Die Konzepte können sich auch auf einen größeren Zusammenhang als auf den bloßen Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen. In Betracht kommen neben den Ergebnissen aus einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren und der Vorstellung von Planungsalternativen auch Konzepte und Planungen in den Bereichen Erschließung, Verkehrsberuhigung, Car-Sharing, autoarme/autofreie Quartiere, Radwegekonzepte etc., wie auch Konzepte zu den Themen Dachbegrünung, Regenwasser, Wasseraufbereitung, Solarenergie, Energieeffizienz, dezentrale Energieversorgung etc.

Im Laufe der Aufstellung des Bebauungsplans werden ggf. alternative Planungen angefertigt, z. B. durch Wettbewerbsergebnisse oder unterschiedliche Planungsideen. Die Vorstellung dieser Varianten kann u. a. der Öffentlichkeit die Möglichkeit bieten, die maßgeblichen Entscheidungsgründe für die gewählte Variante besser nachzuvollziehen. Ebenso sollten die Defizite der alternativen Ansätze verdeutlicht und die Argumente für die favorisierte Planung gestärkt werden.

Das Kapitel kann entfallen, soweit es anderenfalls zu starke Doppelungen mit anderen Kapiteln verursacht.

IV Planinhalt

Die Beschreibung und Abwägung der Planinhalte bilden eine wesentliche Säule der Begründung. Dabei sollte bei den nachfolgenden Kapiteln die vorgeschlagene Reihenfolge beachtet werden:

1. Zum Verständnis der Begründung ist es unabdingbar, zunächst die zeichnerische Festsetzung und die textliche Festsetzung im Wortlaut mitsamt ihrer jeweils vollständigen Rechtsgrundlage zu nennen.
2. Die Beschreibung der konkreten städtebaulichen Ziele, die mit der Festsetzung erreicht werden sollen sowie der Eignung der Festsetzung, aufgrund ihrer Wirkung, diese Ziele zu erreichen.
3. Die Begründung der städtebaulichen Erforderlichkeit. Auch sind hierbei die Erwägungen zu benennen, die - ggf. im Zusammenspiel mit anderen getroffen Festsetzungen (z. B. im Hinblick auf den Lärmschutz) - zu der Entscheidung geführt haben, etwa entgegenstehende Belange in der Abwägung zurückzustellen. Im Einzelfall sollte auch auf naheliegende aber verworfene Alternativen kurz eingegangen werden.

Im Verlauf des Verfahrens ist darauf zu achten, dass die Festsetzungen bei sich änderndem Wortlaut immer aktualisiert werden und in der Planzeichnung sowie Begründung und im Anhang exakt übereinstimmen.

Die nachfolgenden vorgeschlagenen Unterkapitel umfassen wesentliche und häufig auftretende Festsetzungsinhalte. Je nach Planinhalt können sie beliebig gekürzt oder ergänzt werden. Soweit es geht, ist auf Wiederholungen zu verzichten. Besser ist es, in diesen Fällen mit Verweisen zu arbeiten.

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Planinhalt mit allen wesentlichen Festsetzungen soll knapp beschrieben werden. Eine konkretere Erläuterung, Darstellung und Abwägung der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den anschließenden Kapiteln.

Zum wesentlichen Planinhalt gehört insbesondere die Erörterung der Grundzüge der Planung. Die kompakte Darlegung der Grundzüge der Planung erleichtert es den späteren Anwendenden, die tragenden Planungsgrundsätze zu erkennen, z. B. im Zusammenhang mit der Prüfung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen mit besonderem Nutzungszweck/Flächen für Versorgungsanlagen

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

In diesem Kapitel sind nicht nur die Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO (vgl. ➤03.01) zu begründen und abzuwägen, sondern auch die Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (vgl. ➤03.09), die Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9

BauGB (vgl. ➤03.13), sowie die Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (vgl. ➤03.16) sofern sie festgesetzt werden.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch wenn das Maß der baulichen Nutzung in Form einer GR, GF und BM festgesetzt wird, ist im Hinblick auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die jeweiligen Baugebiete bzw. Bauflächen die Verhältniszahl (GRZ/GFZ/BMZ) in der Begründung anzugeben (vgl. ➤03.02). Das gleiche gilt bei einer Baukörperfestsetzung und der sich aus der Festsetzung ergebenden GR und GF sowie ggf. BM. Eventuelle Überschreitungen der Orientierungswerte sind zu begründen.

Bei mehreren Baugebieten empfiehlt sich eine zusammenfassende Übersicht in Tabellenform, die wie folgt aufgebaut sein kann.

Bezeich-nung	Flächen-größe in m²	GR (m²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m²)	GFZ	BMZ
Sonder-gebiete	**30.000**	**18.000**	**0,6**	**0,83**	**72.000**	**2,4**	**9,6**
Davon SO 1	20.000	12.000	0,6	0,8	48.000	2,4	9,6
Davon SO 2	10.000	6.000	0,6	0,9	24000	2,4	9,6
Allge-meine Wohnge-biete	**50.000**	**20.000**	**0,4**	**0,58**	**60.000**	**1,2**	
Davon WA 1	20.000	8.000	0,4	0,6	24.000	1,2	
Davon WA 2	20.000	8.000	0,4	0,5	24.000	1,2	
Davon WA 3	10.000	4.000	0,4	0,7	12.000	1,2	
Fläche Bauge-biete	**80.000**						

Abbildung 08-191: Beispielhafte Dichteangaben in Tabellenform bei Festsetzung von Baukörpern

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

siehe ➤ 03.03 und ➤ 03.04

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

siehe ➤ 03.15 und ➤ 03.26

IV.4 Grünflächen

siehe ➤ 03.19

IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

siehe ➤ 03.30 und ➤ 03.25

IV.6 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

siehe ➤03.32

IV.7 Immissionsschutz

siehe ➤03.28 und ➤03.29

IV.8 Klimaschutz und Energie

siehe ➤ 03.28

IV.9 Gestaltungsregelungen

siehe ➤03.35

IV.10 Sonstige Festsetzungen

Sofern sonstige Festsetzungen getroffen werden, können diese hier aufgeführt werden.

IV.11 Kennzeichnungen

siehe ➤05.01

IV.12 Nachrichtliche Übernahmen

siehe ➤05.02

IV.13 Hinweise

IV.14 Flächenbilanz

Eine Flächenbilanz stellt das Verhältnis der mit unterschiedlichen Nutzungen festgesetzten Flächen zueinander, aber auch im Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Zur Verdeutlichung der einzelnen Flächenanteile ist eine Tabelle sinnvoll, welche die absolute Flächengröße und den prozentualen Anteil der Fläche an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs zeigt. Hierin einbezogen werden alle im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (u. a. Baugebiete, Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen). Je nachdem welche Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten sind, kann die Tabelle sinnvoll ergänzt werden. So können zusätzlich auch

etwaige Flächen zum Anpflanzen in die Tabelle aufgenommen werden, obwohl sie systemisch nicht der Flächenbilanz zuzuordnen sind.

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete	**30.000**	**30 %**
Davon GE 1	20.000	20%
Davon GE 2 Mit Anpflanzung belegt	10.000 1.500	10%
Allgemeine Wohngebiete	**50.000**	**50 %**
Davon WA 1 Mit GFL belegt Mit Anpflanzung belegt	20.000 3.000 3.000	20 %
Davon WA 2	20.000	20%
Davon WA 3	10.000	10 %
Öffentliche Grünflächen	**10.000**	**10 %**
Davon Spielplatz	5.000	5 %
Davon Parkanlage	5.000	5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	**10.000**	**10 %**
Davon Straßenverkehrsflächen	5.000	5 %
Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz Fuß- und Radweg	5.000 2.000 3.000	5%
Gesamtfläche	**100.000**	**100 %**

Abbildung 08-192: Beispiel für eine tabellarische Flächenbilanz

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Dieses Kapitel ist nur erforderlich, soweit ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Da der städtebauliche Vertrag nicht zwingend zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Planunterlagen gehört, sind an dieser Stelle die Regelungen des städtebaulichen Vertrags zusammengefasst darzustellen. Die abwägungserheblichen Regelungen des städtebaulichen Vertrags sind eindeutig und vollständig aufzuzeigen, wie z. B. Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, zu Verkaufsflächenbegrenzungen oder zum Artenschutz. Dabei ist darauf zu achten, dass der Datenschutz gewahrt bleibt.

VI Verfahren

Als Einstieg in dieses Kapitel ist das gewählte Verfahren zu benennen und im Fall von Verfahren gemäß §§ 13 ff. BauGB zu begründen. Wird ein Verfahren nach §§ 13 ff. BauGB durchgeführt, ist zudem auf die Verfahrensvoraussetzungen einzugehen.

Soweit von Überleitungsvorschriften nach Gesetzesänderungen Gebrauch gemacht wird, ist dies ebenfalls in der Einleitung zu erläutern, ebenso wie der Erlass von Veränderungssperren. Bei einer Neueinleitung des Verfahrens ist diese zu dokumentieren, z. B. nach einer (für die Planungsziele günstigen) Gesetzesänderung während des laufenden Aufstellungsverfahrens.

Bei Verfahren, die von der zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt werden, ist außerdem die Rechtsgrundlage für die Zuständigkeit bzw. Übernahme des Verfahrens zu benennen.

Danach erfolgt ein zeitlicher Überblick mittels einer Tabelle oder Liste über das Verfahren einschließlich wesentlicher Beschlüsse der politischen Gremien. Bei der Wiederholung von Verfahrensschritten, Änderung des Geltungsbereichs u. ä. ist die Tabelle zu ergänzen, so dass jeder Verfahrensschritt abgebildet wird. Die Verfahrensschritte sind in chronologischer Reihenfolge darzustellen. Die Tabelle soll allein der Übersicht des Verfahrensablaufs dienen und nur grundlegende Informationen enthalten.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung: Datum des Antwortschreibens:
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: Datum der Veröffentlichung:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:

BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren (bei Bezirksplänen)	Datum des Antwortschreibens:

Abbildung 08-193: Beispielhafte Tabelle der Verfahrensschritte

Erläuterungen zu den einzelnen Verfahrensschritten und deren Ergebnissen, die zum besseren Verständnis der Entscheidungen im Planungsprozess beitragen, können im Anschluss an die tabellarische Verfahrensübersicht als zusätzliche Unterkapitel je Verfahrensschritt eingefügt werden. Dabei sind die nach Abschluss der Beteiligungsverfahren in Tabellenform formulierten Abwägungsvorschläge dem zuständigen Gremium bei Beschlussfassung vorzulegen, müssen aber nicht als Anlage Teil der Begründung sein oder vollständig in diese integriert werden. Losgelöst von den einzelnen Verfahrensschritten soll die Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im nächsten Kapitel, thematisch sortiert und gebündelt, beschrieben werden.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bildet das Kernstück des Bauleitplanverfahrens, das aus der Begründung erkennbar sein sollte. Am Ende steht die Abwägungsentscheidung, die durch das Abgeordnetenhaus oder die jeweilige BVV getroffen wird. Das Ergebnis der Abwägung spiegelt sich in den konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans wider – namentlich in Form von Planzeichen und textlichen Festsetzungen, die unter ➤A.IV dargestellt und abgewogen werden (vgl. hierzu ➤01.02.04).

In diesem Kapitel sind **nicht** die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren und die Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen darzustellen, sondern eine nachvollziehbare Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander. Das Abwägungsergebnis, d. h. die Entscheidung, welche Belange bei einer objektiven Gewichtung den Vorrang erhalten haben, ist hier nachvollziehbar vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorgaben aufzuzeigen. Alle wesentlichen Entscheidungen, die im Verfahren bzw. den einzelnen Beteiligungsschritten getroffen worden sind, werden in diesem Kapitel ggf. mittels Zwischenüberschriften thematisch geordnet und kurz erläutert. Die Bündelung in diesem Kapitel reduziert thematische Doppelungen innerhalb der Begründung und schafft bei thematischen Clustern eine bessere Übersicht über die im Abwägungsprozess getroffenen Entscheidungen. Es ist aber darauf zu achten, dass Doppelungen mit ➤A.IV vermieden werden.

Wie unter ➤A.II.2 beschrieben, sind hier u. a. auch die Abwägungsentscheidungen bei der Auseinandersetzung mit den Stadtentwicklungsplänen aufzuführen. Hier können dann die Argumente für die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung dargelegt werden.

Die nach Abschluss der Beteiligungsverfahren in Tabellenform formulierten Abwägungsvorschläge sind dem zuständigen Gremium bei Beschlussfassung vorzulegen, müssen aber nicht als Anlage Teil der Begründung sein oder vollständig in diese integriert werden. Wenn die Tabellen der Abwägungsentwürfe im Anhang der Begründung beigefügt werden, ist darauf zu achten, dass sie den Anforderungen des Datenschutzes genügen.

VIII Auswirkungen der Planung

Positive wie negative Auswirkungen, die als Ergebnis der Abwägung und Realisierung der Planung zu erwarten sind, sind in diesem Kapitel darzustellen. Dem Kapitel können weitere Unterpunkte hinzugefügt werden, soweit es weitere Themenschwerpunkte gibt.

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Der Verzicht auf eine Umweltprüfung bei Bebauungsplanverfahren nach §§ 13 und 13a BauGB befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB zu berücksichtigen. Soweit für die Abwägungsentscheidung maßgeblich, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf sonstige Umweltfaktoren (einschließlich der menschlichen Gesundheit) darzustellen. Dies gilt auch bei den Verfahren nach §§ 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB, obgleich ein Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft hier nicht erforderlich ist. Unabhängig hiervon sind allerdings die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Ein eigenes Kapitel zu den Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima ist an dieser Stelle nur erforderlich bei Bebauungsplänen nach §§ 13 und 13a BauGB, für die kein Umweltbericht erstellt wird. Liegt jedoch ein Umweltbericht vor und enthält umfassende Aussagen zum Thema, kann an dieser Stelle zur Vermeidung von Redundanzen auf diesen verwiesen werden.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Insbesondere sind die Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen darzulegen. Die Wohnbedürfnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die im Gebiet ansässigen Betriebe finden sich in den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) wieder.

VIII.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Vielfach werden bei Umsetzung der Planung durch konkrete Maßnahmen Kosten in den öffentlichen Haushalten ausgelöst. Den Bürgerinnen und Bürgern sowie den entscheidenden politischen

Gremien ist daher in der Begründung eine Vorstellung davon zu vermitteln, welche finanziellen Auswirkungen nach Festsetzung des Plans zu erwarten sind. Es empfiehlt sich zwischen Kostenrisiken und mittelbaren Investitionskosten zu unterscheiden.

Kostenrisiken können unmittelbar durch Festsetzung des Bebauungsplans auftreten, z. B. weil aufgrund der Festsetzungen Dritte eine Grundstücksübernahme verlangen können oder weil ein Planungsschaden geltend gemacht werden kann. Unter Investitionskosten fallen dagegen die Baukosten für Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstigen Anlagen/Einrichtungen, die durch öffentliche Haushalte finanziert werden und die nicht unmittelbar nach Festsetzung des Plans realisiert werden (müssen). Auch Finanzierungsverpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen sind nach deren voraussichtlicher Höhe und Zeitpunkt der Zahlungspflicht aufzuzeigen. Soweit keine konkreten und geprüften Kostenschätzungen vorliegen, können bei den Investitionskosten pauschale Kostenansätze verwendet werden.

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans muss die Finanzierung für die Realisierung der Planung (Investitionskosten) noch nicht abschließend nachgewiesen sein. Es müssen jedoch die Mittel beschaffbar sein, die unmittelbar aus der Festsetzung folgen, z. B. zur Erfüllung eines - berechtigten - Übernahmeanspruchs für bestimmte Flächen (z. B. Gemeinbedarf), zur Erfüllung der unmittelbaren Verpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag oder zur Herstellung von für die Erschließung der Bauflächen erforderlichen öffentlichen Straßen (sofern bereits ein zumutbares Angebot zum Abschluss eines Erschließungsvertrags abgelehnt wurde). Weitere Haushaltsmittel müssen erst bei entsprechender Bedarfslage bereitgestellt werden, die Bereitstellung muss jedoch bei der Beschlussfassung positiv prognostiziert werden können. Sofern Maßnahmen jedoch bereits im Haushalt vorgesehen sind, kann dies auch angegeben werden. Wichtig ist, dass sich die plangebende Stelle im Rahmen der Abwägung über mögliche finanzielle Folgen des Bebauungsplans ein klares Bild machen kann.

Eine abschließende Behandlung des Planungsschadenrechts nach §§ 39 bis 44 BauGB, also insbesondere von Entschädigungs- und Übernahmefolgen, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Davon unabhängig muss aber die Frage, ob der Bebauungsplan zu planungsschadensrechtlichen Folgen und damit insoweit zu finanziellen Auswirkungen für die plangebende Stelle führen kann, vom Grundsatz her beantwortet werden. U. a. muss deutlich werden, dass trotz möglicher Entschädigungsfolgen an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten wird. So wird dokumentiert, dass die finanziellen Folgen bekannt waren und abgewogen wurden.

VIII.4 Weitere Auswirkungen

(z. B. auf Mobilität, Infrastruktur, bestehende Bebauungspläne und Landschaftspläne, Gestaltungsverordnungen, Bodenordnung, Baukultur)

B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich; er entfällt bei Anwendung der Verfahren nach den §§ 13 und 13a BauGB. Die Bestandteile des Umweltberichts werden in der Anlage 1 BauGB vorgegeben und bilden eine Checkliste der relevanten Umweltbelange bzw. Schutzgüter.

I Einleitung

entspricht 1. der Anlage 1 zum BauGB

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

entspricht 1. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB

In der Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans müssen die Intention des Plans, Angaben zum Vorhabenstandort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens sowie der Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens beschrieben sein. Dies beinhaltet auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie alle weiteren beabsichtigten Festsetzungen.

Die wichtigsten Ziele der Planung im vorbenannten Sinne werden sich regelmäßig aus dem allgemeinen Teil der Begründung zum Bebauungsplan ergeben. Sofern jenseits des Umweltberichts bereits auf die Planungsziele und Planungsinhalte eingegangen wurde, ist mit einem Verweis auf die entsprechenden - ausführlichen und nachvollziehbaren - Ausführungen außerhalb des Umweltberichts, eine spiegelstrichartige Kurzdarstellung innerhalb des Umweltberichts ausreichend.[202] Ausschließlich auf Kapitel außerhalb des Umweltberichts zu verweisen, ohne die jeweiligen Inhalte im Umweltbericht selbst aufzugreifen, ist hingegen zu vermeiden, da dieser als eigenständiger Teil der Begründung nachvollziehbar sein muss. Verweise aus anderen Kapiteln auf den Umweltbericht sind hingegen unschädlich.

I.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

entspricht 1. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB

Dieser Abschnitt soll Auskunft darüber geben, was die von den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind und inwieweit diese wiederum im Bebauungsplan(-verfahren) berücksichtigt werden.

Der Umweltbericht kann sich hierbei auf die Ziele beschränken, die berührt werden[203] und im Hinblick auf die Auswirkungen des konkreten Bebauungsplans relevant sind. Daher sind im Umwelt-

bericht nur die für die konkrete Planung einschlägigen Zielvorgaben zu nennen. Eine undifferenzierte Wiedergabe ganzer Normenkataloge widerspricht dem Zweck des Umweltberichts als Informationsgrundlage.

Eine Unterscheidung zwischen beachtenspflichtigen Zielen und lediglich zu berücksichtigenden Inhalten und deren Bewertung, die sich aus den jeweiligen Fachgesetzen und -plänen ergeben, erscheint empfehlenswert. Sofern abwägungsfähige Ziele nicht berücksichtigt werden sollen, so bedarf es einer nachvollziehbaren Begründung.[204]

Relevant können insbesondere die folgenden Fachgesetze und Fachpläne sein:

EU/Bund:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine vornehmlich relevanten Verordnungen
  - Bundes Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
  - Störfall-Verordnung (12. BImSchV)
  - Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV),
  - Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Land:

- Baumschutzverordnung (BaumSchVO)
- Berliner Bodenschutzgesetz (Bln BodSchG)
- Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)
- Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)
- Berliner Wassergesetz (BWG)
- Bolzplatzverordnung (BolzVO)
- Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln)
- Landschaftsprogramm (LaPro)
  (Teilplan - Naturhaushalt/Umweltschutz, Teilplan - Biotop- und Artenschutz, Teilplan - Landschaftsbild, Teilplan - Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsrahmenplan, Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption)
- Landschaftspläne
- Mobilitätsgesetz Berlin (MobG)
- Solargesetz Berlin (SolarG BE)
- Veranstaltungslärm-Verordnung (VeranstLärmVo)

Ferner sind u. a. zu berücksichtigen:

- DIN 18005
- Lärmaktionsplan
- Luftreinhalteplan
- Sonstige vom Senat oder Abgeordnetenhaus beschlossene Pläne mit Umweltrelevanz
- Stadtentwicklungsplan Klima 2.0
- TA-Lärm
- TA-Luft

Anstelle der aufgezeigten Auflistung ist auch eine thematische Gliederung möglich, die sich z. B. an den Schutzgütern orientiert.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

entspricht 2. der Anlage 1 zum BauGB

Der Bundesgesetzgeber schreibt für alle Regelverfahren der Bauleitplanung eine Umweltprüfung vor, nicht nur für UVP-pflichtige Vorhaben.[205] Der Detaillierungsgrad des Umweltberichts ist auch wesentlich davon abhängig, ob und in welchem Umfang die konkrete Vorhabenplanung bereits bekannt ist.

Sobald der Planungsprozess voranschreitet, sollte der Umweltbericht erarbeitet bzw. fortgeschrieben werden, um eine inhaltliche Parallelität zwischen dem Stand des Bauleitplanverfahrens und der Aktualität des Umweltberichts zu erreichen.[206]

Eine Ermittlungstiefe der Umweltprüfung, die sich gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB auf das bezieht, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann (siehe ➤01.03.01), ist dabei ausreichend.

II.1 Bestandsaufnahme/Prognose bei Nichtdurchführung/Prognose bei Durchführung

II.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

entspricht 2. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB

Sofern eine Eingriffsbilanzierung nach dem ausführlichen Verfahren stattfindet, wird empfohlen, dass bereits beim Basisszenario bei den Belangen, die auch Gegenstand der Eingriffsbewertung i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB) sind, die Wertigkeit in Wertpunkten entsprechend des Eingriffsleitfadens ausgedrückt werden.

Das Basisszenario ist für alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bis h) BauGB zu erläutern, soweit eine Aussage zum derzeitigen Umweltzustand relevant sein und/oder getroffen werden kann. Dies sind:

II.1.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.1.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

Unter Schutzgut Fläche sind vor allem Flächeninanspruchnahme, Größe der zusammenhängenden Freiflächen, Naturnähe der Freiflächen und Versiegelungsgrad zu verstehen.

II.1.1.3 Schutzgut Wasser

II.1.1.4 Schutzgut Luft

II.1.1.5 Schutzgut Klima

Da sich die Schutzgüter Luft und Klima gegenseitig beeinflussen können, kann es sinnvoll sein, diese zusammenzufassen.

II.1.1.6 Schutzgut Landschaft

II.1.1.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

II.1.1.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

II.1.1.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

II.1.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

II.1.1.11 Abfälle

II.1.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

entspricht 2. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB

II.1.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.2.2 Schutzgüter Fläche, Boden/Altlasten

II.1.2.3 Schutzgut Wasser

II.1.2.4 Schutzgut Luft

II.1.2.5 Schutzgut Klima

II.1.2.6 Schutzgut Landschaft

II.1.2.7 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

II.1.2.8 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

II.1.2.9 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

II.1.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien

II.1.2.11 Abfälle

II.1.2.12 Wechselwirkungen

II.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

entspricht 2. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB

Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die **möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase** der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bis i) BauGB zu beschreiben, u. a. infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt,
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Prognose erstreckt sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Allerdings muss auch hier berücksichtigt werden, dass keine unverhältnismäßigen Anforderungen an die Erarbeitung des Umweltberichts gestellt werden dürfen. Gerade bei indirekten, sekundären und kumulativen Wirkungen sind oftmals keine Aussagen im Rahmen der Bauleitplanung möglich.

Im Umweltbericht bedarf es keiner Rechtfertigung, wenn bspw. nicht auf sekundäre Auswirkungen eingegangen wird, weil sich dazu keine belastbaren Aussagen treffen lassen.[207]

Soweit ein Aspekt keiner Untersuchung unterzogen wird, ist dies aber zumindest entsprechend zu begründen. Bei Kriterien, die bereits durch das eigentliche Schutzgut erfasst werden, **kann die komplette Abarbeitung aller unter 2. Buchst. b) der Anlage 1 genannten Kriterien entfallen.** (bspw. mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge der Nutzungen der Ressource Wasser). Je konkreter die Vorhabenplanung ist, desto differenzierter ist der Untersuchungsauftrag für den Umweltbericht umzusetzen.[208]

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind darzustellen, jeweils bei den Schutzgütern, sofern dies noch nicht erfolgt sein sollte. I. d. R. beschränkt sich die Darstellung der Auswirkungen im Rahmen der Bauleitplanung auf die betriebsbedingten Auswirkungen. Bau- oder anlagebedingte Auswirkungen sind dann zu betrachten, wenn sich eine Bauzeit ggf. über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren erstreckt oder spezielle Vorhaben, wie z. B. Energieversorgungsanlagen oder Entsorgungsanlagen gebaut werden, die z. B. ein spezifisches Emissionsverhalten haben. I. d. R. ist dies aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die in der Anlage 1 Nr. 2. Buchst. b) BauGB aufgeführten Belange (siehe ➤ B.II.1.3.1 bis B.II.1.3.11) überschneiden sich mit den Belangen, die im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten sind. § 1a Abs. 3 BauGB erfasst die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB. Die Anlage 1 zum BauGB ist umfassender und erfasst darüber hinaus in der Nr. 2 Buchst. b) auch die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) bis i) BauGB. Es kann sinnvoll sein, bereits an dieser Stelle bei den Belangen, die sowohl von der Anlage 1 Nr. 2. Buchst. b) als auch von § 1a Abs. 3 BauGB erfasst sind, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sowie auch die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu betrachten und, sofern eine Eingriffsbilanzierung nach dem ausführlichen Verfahren durchgeführt wird, in Wertpunkten entsprechend des Eingriffsleitfadens auszudrücken.

II.1.3.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

II.1.3.1.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.1.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.1.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.1.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.1.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.1.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.1.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.1.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die hier aufgeführten Auswirkungen werden, wie bei den anderen Schutzgütern, regelmäßig nicht vollumfänglich vorhanden oder erfassbar sein. Insofern dient diese Aufzählung lediglich als Checkliste, die nicht für jeden Punkt beschrieben werden muss, sondern auch in einem Fließtext abgehandelt werden kann.

II.1.3.2 Fläche (Flächenverbrauch) und Boden/Altlasten

Unter dem Schutzgut Fläche sind Flächeninanspruchnahme, Größe der zusammenhängenden Freiflächen, Naturnähe der Freiflächen und der Versiegelungsgrad zu verstehen.
Die Schutzgüter Fläche und Boden/Altlasten können gemeinsam abgehandelt werden, dennoch sind beide Schutzgüter zu prüfen.

II.1.3.2.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.2.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.2.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.2.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.2.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.2.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.2.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.2.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.3 Wasser

II.1.3.3.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.3.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.3.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.3.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.3.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.3.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.3.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.4 Luft

Eventuell ist zusätzlich zu dem Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB bereits an dieser Stelle wegen möglicher thematischer Überschneidungen eine Auseinandersetzung mit dem Belang der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h) BauGB) sinnvoll. Sollte im Umweltbericht so vorgegangen werden, kann der der Gliederungspunkt II.1.3.13 entfallen.

II.1.3.4.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.4.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.4.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.4.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.4.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.4.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.4.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.4.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.5 Klima

II.1.3.5.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.5.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.5.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.5.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.5.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.5.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.5.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.5.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.6 Landschaft

II.1.3.6.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.6.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.6.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.6.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.6.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.6.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.6.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.6.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Hier ist zu prüfen, ob Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten sind; ggf. ist das Ergebnis einer Vorprüfung einzutragen. Soweit das Ergebnis der Vorprüfung ergibt, dass Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden können, muss dieses Kapitel nicht weiter ausgeführt werden.

Soweit eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist dies ein eigenes Dokument. Im Rahmen des Umweltberichts ist lediglich das Ergebnis darzustellen.

II.1.3.8 Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung

II.1.3.8.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.8.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.8.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.8.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.8.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.8.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichti-

gung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.8.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.8.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

II.1.3.9.1. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben und des Abrisses

II.1.3.9.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

II.1.3.9.3. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

II.1.3.9.4. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

II.1.3.9.5. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

II.1.3.9.6. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

II.1.3.9.7. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

II.1.3.9.8. Mögliche erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

II.1.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können hier regelmäßig nur begrenzte Aussagen getroffen werden. So ist z. B. bei einem Wohngebiet auf der Grundlage des Energiefachrechts davon auszugehen, dass die Gebäude den geltenden Energiestandards entsprechen und damit z. B. im Hinblick auf den Klimaschutz die Vorgaben der Bundes- und Landesgesetze einhalten. Darüber hinaus ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Siedlungsabfalls auszugehen. Je konkreter ein Vorhaben ist oder spezifische Eigenschaften aufweist (z. B. ein einzelner Industriebetrieb, für den ein VB-Plan aufgestellt wird), kann die Erfassung dieser Aspekte detaillierter erfolgen.

II.1.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Auch hier können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung regelmäßig nur begrenzte Aussagen getroffen werden. So ist z. B. bei einem Wohngebiet auf der Grundlage des Energiefachrechts davon auszugehen, dass die Gebäude den geltenden Energiestandards entsprechen und damit z. B. im Hinblick auf die Nutzung der erneuerbaren Energien die Vorgaben des Bundes- und Landesrechts einhalten.

II.1.3.12 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Dass erhebliche Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben Auswirkungen auf jedwedes Planwerk haben, ist regelmäßig kaum vorstellbar.

Der Umgang mit den Zielen dieser Pläne im Bebauungsplanverfahren ist bereits unter ➤B.I.2 abzuhandeln, daher reicht hier ggf. ein Verweis.

II.1.3.13 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Eine dezidierte Abhandlung dieses Belangs infolge aller unter Nr. 2. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB genannten Parameter erscheint wenig sinnvoll, da eine Betroffenheit in den meisten Fällen nicht gegeben sein dürfte. Insgesamt kann es sinnvoll sein, diesen Belang bereits bei der Abhandlung des Schutzgutes Luft abzuarbeiten.

II.1.3.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Aufzuführen sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) bis d) BauGB, soweit sie nicht bereits zuvor behandelt worden sind. Insbesondere bei

den Wechselwirkungen muss im Rahmen der Ermittlung der Auswirkungen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt werden. So sind bestimmte Wechselwirkungen oder Wirkungspfade, wie z. B. Luft/Boden/Wasser noch erfassbar, während sich andere Auswirkungen hier nicht mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage vorhandener Umweltdaten einschätzen lassen dürften.

II.2 Vermeidung/Ausgleich; Eingriff/Ausgleich; Artenschutz, Biotopschutz, Waldschutz, Baumschutz

II.2.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder zum Ausgleich

entspricht 2. Buchst. c) der Anlage 1 zum BauGB

Nach Nr. 2. Buchst. c) der Anlage 1 zum BauGB ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden können, vorzunehmen.

Erfasst sind hiervon sowohl Belange, die auch im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB), als auch die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) bis i) BauGB.

Nachdem bereits unter ➤B.II.1.1 der Eingriff in Natur und Landschaft in Wertpunkten ausgedrückt wurde (vgl. den Eingriffsleitfaden), sollten auch an dieser Stelle die Maßnahmen zum Ausgleich der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a) BauGB in Wertpunkten ausgedrückt werden.

Für alle übrigen Maßnahmen zum Ausgleich der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) bis i) BauGB genügt eine verbal argumentative Beschreibung.

II.2.1.1 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wirken

II.2.1.2 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Schutzgüter Fläche und Boden wirken

II.2.1.3 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Wasser wirken

II.2.1.4 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Luft wirken

II.2.1.5 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Klima wirken

II.2.1.6 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Landschaft wirken

II.2.1.7 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“ wirken

II.2.1.8 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung wirken

II.2.1.9 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf das Schutzgüter Kultur – und sonstige Sachgüter wirken

II.2.1.10 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wirken

II.2.1.11 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wirken

II.2.1.12 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts wirken

II.2.1.13 Geplante Maßnahmen, welche positiv auf die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wirken

II.2.2 Gegenüberstellung Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft

Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Um eine Auseinandersetzung mit der Fragestellung nach tatsächlichem und planungsrechtlichem Eingriff zu gewährleisten, wird folgende Reihenfolge für die Eingriffsbilanzierung empfohlen:

1. Kurze (erneute) Darstellung des Ausgangszustandes von Natur und Landschaft (siehe Basisszenario),
2. Ermittlung des tatsächlichen Eingriffs des neuen Plans gegenüber dem Ist-Zustand (§ 14 BNatSchG),
3. Darlegung des Eingriffs, der bereits zulässig war und vom tatsächlichen Eingriff abgezogen wird (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB); übrig bleibt der planungsrechtliche Eingriff,
4. Darlegung der Abwägungsentscheidung über die Berücksichtigung (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) des verbleibenden (planungsrechtlichen) Eingriffs und dessen Ausgleich (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Um eine Doppelung mit den schon erfolgten textlichen Ausführungen zu vermeiden, kann es ggf. sinnvoll sein, eine Gegenüberstellung der Punkte 1. bis 3. in Tabellenform zu erstellen.

II.2.3 Besonderer Artenschutz

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz (§ 44 ff. BNatSchG) ist zu beachten, dass dieser nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegt. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans darf nicht

an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Rahmen der Genehmigung scheitern. Dies ist vorab weitestgehend sicherzustellen.

Sofern Maßnahmen erforderlich sind, diese jedoch nicht auf der Ebene des Bebauungsplans durch Festsetzungen oder Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden, sollten Aussagen dazu in der Begründung aufgenommen werden, dass die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gewährleistet ist und eine Konfliktverlagerung auf die nachfolgende Ebene erfolgt. Darunter zählt z. B. auch eine erforderliche Inaussichtstellung einer Ausnahme oder Befreiung der zuständigen Naturschutzbehörde vor Festsetzung des Bebauungsplans.

II.2.4 Biotopschutz

Der Biotopschutz unterliegt wie der Artenschutz nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Es ist zwingend zu prüfen, ob der Realisierung von Bauvorhaben ein rechtliches Hindernis entgegenstehen könnte, ob also der Vollzug des Bebauungsplans gegen den gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verstößt. Wenn ja, ist eine Inaussichtstellung einer Ausnahme oder Befreiung vor Festsetzung des Bebauungsplans erforderlich. Etwaige Maßnahmen zum Ausgleich sind an dieser Stelle noch einmal darzulegen.

II.2.5 Baumschutz

Im Hinblick auf den Baumschutz ist zu beachten, dass dieser als geschützter Teil von Natur und Landschaft nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegt. Der beim Verlust von Einzelbäumen erforderliche ökologische Ausgleich kann auf Grundlage des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen berechnet werden. Alternativ kann eine Konfliktverlagerung in die Genehmigungsebene erfolgen und die Regelungen der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) angewendet werden.

II.2.6 Wald

Soll Wald für eine andere Nutzungsart in Anspruch genommen werden, ist eine Waldumwandlungsgenehmigung (§ 6 Abs. 1 LWaldG Bln) erforderlich. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB eine anderweitige Nutzung festgesetzt ist und die hierfür erforderlichen vollständigen forstrechtlichen Kompensationen festgesetzt oder durch städtebaulichen Vertrag geregelt sind (§ 6 Abs. 3 LWaldG Bln). Waldausgleich kann und darf nicht im naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgehen. Allerdings wurde eine Harmonisierung des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen sowie des Waldleitfadens vorgenommen, um eine Doppelkompensation zu vermeiden. Der Leitfaden zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich im Land Berlin (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04) ist zu beachten.

II.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

entspricht 2. Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB

Die Darstellung bezieht sich auf die in Betracht kommenden Planungsalternativen, mit denen sich ein entsprechendes Planungsziel auch umsetzen lassen könnte. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich insbesondere um Konzeptalternativen. Bei der Darstellung ist zu begründen, warum bestimmte Alternativen vernünftigerweise in Betracht gezogen wurden und weshalb andere Alternativen nicht in Betracht kommen und darum auch nicht zu prüfen sind, weil Letztere z. B. fernab liegen oder nicht durchführbar sind.

III Zusätzliche Angaben

entspricht 3. der Anlage 1 zum BauGB

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

entspricht 3. Buchst. a) der Anlage 1 zum BauGB

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

entspricht 3. Buchst. b) der Anlage 1 zum BauGB

Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nach Nr. 3. Buchst. b) der Anlage 1 BauGB dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen und setzt damit die Anforderungen des § 4c BauGB um. Die Überwachung bezieht sich auf den Planvollzug und trägt der Tatsache Rechnung, dass es sich bei den erfassten Umweltauswirkungen im Umweltbericht um prognostische Ermittlungen handelt, die damit letztlich auch gewisse Unsicherheiten im Hinblick auf die Schwere oder das Ausmaß mit sich bringen. Beispielhaft sind hierbei Lärmbeeinträchtigungen zu nennen, die auf Annahmen zu bestimmten Verkehrsstärken und einer rechnerischen Belastung des künftigen Verkehrslärms beruhen. Gerade diese können z. B. durch Verkehrszählungen bzw. Lärmmessungen nach Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen verifiziert werden.

Im Umweltbericht ist das Konzept darzustellen, wie die Überwachung erfolgen soll. Dazu ist es notwendig, die überwachungsbedürftigen Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu benennen sowie die hierfür vorgesehenen Maßnahmen und der mögliche Zeitpunkt der Überwachung. Letz-

ter kann sich sowohl auf die Bau- als auch die Betriebsphase des städtebaulichen Projektes beziehen. So gehört bereits heute bei vielen Projekten eine ökologische Bauüberwachung zu den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags. Letztlich nicht beschreibbar sind Maßnahmen der Überwachung bei unvorhergesehenen Auswirkungen, auf die es zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts keine Hinweise gab.

Darüber hinaus wurde mit der Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie 2017 das Monitoring nach § 4c BauGB ergänzt, um die Überwachung der Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, also dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Für die Durchführung dieser Anforderungen kann die plangebende Stelle auch andere Behörden hinzuziehen. Zu prüfen ist dabei z. B., ob eine im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Dachbegrünung tatsächlich angelegt wurde und ihre ökologische Funktion erfüllt.

Diese Maßnahmen sind – auf das Wesentliche beschränkt – auch in die Zusammenfassung des Umweltberichtes sowie in die zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

III.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

entspricht 3. Buchst. c) der Anlage 1 zum BauGB

Die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts sind hier in verständlicher Form anzuführen. Diese Zusammenfassung darf nicht mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verwechselt werden.

III.4 Referenzliste der Quellen

entspricht 3. Buchst. d) der Anlage 1 zum BauGB

C RECHTSGRUNDLAGEN

Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind zu zitieren. Es empfiehlt sich, die Rechtsgrundlagen vor den Beteiligungsschritten und Beschlussfassungen sowie im Rahmen des Rechtsetzungsverfahrens auf Aktualität zu prüfen. In den anderen Teilen der Begründung sollte auf eine ausführliche Zitierweise verzichtet werden.

Unterschrift der Senatorin/des Senators/der Stadträtin/des Stadtrats (bei Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB)

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Falls Abkürzungen verwendet werden, sollte die Begründung ein Abkürzungsverzeichnis enthalten.

E ANHANG

Textliche Festsetzungen und ggf. Pflanzliste, Biotoptypenkarte etc.

---

[201] Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplan, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, E1 S. 3.
[202] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 82.
[203] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 82.
[204] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 82.
[205] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 83.
[206] Vgl. Mitschang, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Stand August 2020, § 2a BauGB, Rn. 32.
[207] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 86.
[208] Vgl. Weyrauch: Der Umweltbericht nach der novellierten Anlage 1 zum BauGB, in: UPR 3/2018, S. 86.

09 Ergänzende Themen

09.01 Städtebauliche Verträge[209]

Städtebauliche Verträge sind ein etabliertes Instrument, um Festsetzungen eines Bebauungsplans durch vertragliche Regelungen zu ergänzen und abzusichern.

§ 11 BauGB enthält einen beispielhaften Anwendungskatalog zulässiger Gegenstände städtebaulicher Verträge, die im sachlichen Zusammenhang mit der Bebauungsplanung geschlossen werden können und Teil der Abwägung sind. Der Katalog ist nicht abschließend; es kommen auch noch weitere Gegenstände städtebaulicher Verträge in Betracht. Vertragliche Gestaltungen dürfen nicht an die Stelle der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung treten. Insofern können vertragliche Regelungen die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersetzen (Ausnahme: Vereinbarungen zum Eingriff/Ausgleich in Natur und Landschaft in § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Generell ermöglichen es Verträge, die Planungsabsichten des Landes Berlin und die Bauabsichten der Eigentümerin oder des Eigentümers in Übereinstimmung zu bringen. Dies geschieht vornehmlich in den Grundstückskauf- oder Pachtverträgen, wenn das Land Berlin Eigentümer ist, oder als Teil von vorhandenen Baulandmodellen. Darüber hinaus kommen städtebauliche Verträge nur auf freiwilliger Basis zu Stande. Ein Anreiz zu freiwilligem Handeln ergibt sich aus der Mehrung der Baurechte für die Vorhabenträgerin oder den Vorhabenträger gegenüber dem aktuellen Recht. Der städtebauliche Vertrag ist spätestens vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan abzuschließen, damit der Investorin oder dem Investor das Argument genommen werden kann, sie oder er habe nach Festsetzung des Bebauungsplans einen Anspruch auf die Leistung (Baugenehmigung) des Landes Berlin, ohne dass dieses eine Gegenleistung verlangen darf. Ein Vertragsabschluss zu einem früheren Zeitpunkt kann jederzeit erfolgen.

Die Zusicherung der Erbringung folgender Leistungen ist **in der Vertragspraxis** besonders häufig:

- Übernahme von Planungen und Maßnahmen durch Investierende auf deren Kosten; Planungsleistungen und Fachuntersuchungen/Gutachten können durch die Vorhabenträgerin oder den Vorhabenträger in Abstimmung mit der plangebenden Stelle übernommen werden,
- unentgeltliche Übertragung von Grundstücken,
- Übernahme von Kosten durch Investierende, welche das Land Berlin für städtebauliche Maßnahmen im Kontext der Baulanderschließung oder des Projekts aufwenden muss,
- Übernahme spezieller Bindungen durch die Bauherrin bzw. den Bauherrn.

Das 2014 eingeführte **Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin** – regelt einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin, soweit das Modell Anwendung findet. Weitergehende Informationen sowie Muster sind im Intranetauftritt der Wohnungsbauleitstelle zu finden (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04).

Das von der Wohnungsbauleitstelle zur Verfügung gestellte Vertragsmuster verweist auf einen ergänzenden Erschließungsvertrag, der regelmäßig auf der Basis eines hierzu von der Senatsverwaltung eingeführten und fortgeschriebenen Vertragsmusters gesondert abgeschlossen wird. Zudem wird auf einen Vertrag zur Übernahme der Verfahrenskosten verwiesen, der i. d. R. ebenfalls gesondert, unmittelbar nach Einleitung des Verfahrens abgeschlossen wird. Die Verträge können auch zu einem Vertrag verbunden werden.

Ein Sonderfall des städtebaulichen Vertrags ist der Durchführungsvertrag (DV) im Zusammenhang mit der Aufstellung von VB-Plänen. Mindestinhalte für den DV sind die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, die Festlegung der Durchführungsfrist sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Über diese Mindestinhalte hinaus können - ggf. auch müssen, sofern es bspw. zur Konfliktlösung erforderlich ist - weitere Regelungen in den DV aufgenommen werden.

Weitere Informationen zum VB-Plan enthält ➤ 02.01.04 sowie umfassend auch zum DV der Berliner Leitfaden zum vorhabenbezogener Bebauungsplan (siehe Link-Sammlung ➤ 02.10.04).

Die für die Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung hat zudem Muster-Durchführungsverträge erstellt, die im Intranet veröffentlicht sind und auf Nachfrage auch Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern zur Verfügung gestellt werden können.

09.01.01 Vertragsinhalte und Regelungsgegenstände

Städtebauliche Verträge i. S. d. § 11 BauGB können mit natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts oder auch juristischen Personen des öffentlichen Rechts einschließlich von Eigengesellschaften des Landes Berlin abgeschlossen werden. Folgende Inhalte werden regelmäßig in städtebaulichen Verträgen vereinbart:

Vertragsinhalte	Rechts-grundlage
A: Übertragung der physischen Durchführung von Maßnahmen auf Kosten der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners Beispiele: • Vorlage von Plänen und Fachuntersuchungen/Gutachten • Bau von öffentlichen Einrichtungen • Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen (z. B. Altlasten) • Vornahme einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse • Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen • Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung eines Baugebiets mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung • Regelungen zur Berücksichtigung baukultureller Belange • Übertragung der Vornahme der Erschließung	§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB
B: Vereinbarung der Erstattung der Kosten von Maßnahmen für Berlin durch die Vertragspartnerin oder den Vertragspartner Beispiele für erstattungsfähige Kosten: • Bau einer Grundschule • Erweiterung der Abwasserkläranlage • Öffentliche Grünanlage • Bau einer Kindertagesstätte • Erschließungskosten • Regelung von Folgekosten • Die Erstattung der eigenen Verwaltungskosten, soweit an Dritte übertragbar	§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB
C: Vereinbarung von Bindungen Beispiele: • Pflicht zu Baubeginn und Fertigstellung in bestimmter Frist • Rückbauverpflichtung • Mietpreis- und Belegungsbindung • Errichtung von Wohnungen für Menschen mit Einschränkungen • Verpflichtungen über die energetische Qualität von Gebäuden • Veräußerung von Wohnraum nur an bestimmten Personenkreis (z. B. einkommensschwächere Personen) • Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB § 249 Abs. 2 BauGB

D: Vereinbarung zur Abwendung von sonst durch das Land Berlin ausgeübten Hoheitsrechten Beispiele: • Abwendung des Vorkaufsrechts • Abwendung des Bodenerwerbs im Entwicklungsbereich	§ 27, § 166 Abs. 3 Satz 3 BauGB
E: Ablösung von Zahlungspflichten Beispiele: • Ablösung des Erschließungsbeitrags • Ablösung des Ausgleichsbetrags	§ 129, § 154 BauGB

Abbildung 09-194: Beispiele für städtebauliche Vertragsinhalte im Überblick[210]

Von den in ➤ Abbildung 09-194 beispielhaft genannten Vertragsinhalten stehen nach der Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Vordergrund:

- Kosten für städtebauliche Wettbewerbe, Kosten für Bürgerbeteiligung, Kosten für die Vergabe von Planungsleistungen an Dritte (wie Fachuntersuchungen/Gutachten, Fachplanungen, externe Zuarbeiten bei der Erarbeitung des verbindlichen Planungsrechts, archäologische Untersuchungen);
- Kosten für die Neuordnung der Grundstücke (Notargebühren, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Vermessungskosten etc.), soweit nicht ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird;
- Kosten der Flächenbereitstellung für die erforderliche technische Infrastruktur, wie Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und soziale Infrastruktur;
- Bau- und Baunebenkosten für Erschließungsanlagen und Immissionsschutzanlagen, soweit diese vom Land Berlin zu finanzieren wären, für Ver- und Entsorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, soweit diese Maßnahmen den Flächen für die genannten Vorhaben zugeordnet sind;
- Bau- und Baunebenkosten sowohl für Kindertageseinrichtungen als auch für Grundschulplätze, die jeweils nötig sind, um den zusätzlichen Bedarf zu decken, der sich durch das Vorhaben ergibt;
- Kosten für denkmalpflegerische Maßnahmen zum Erhalt von Denkmalen, soweit diese durch das geplante Vorhaben veranlasst sind und über die generelle Verpflichtung zum Erhalt hinausgehen.

09.01.02 Koppelungsverbot[211]

Das Koppelungsverbot besagt, dass durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden darf, was nicht ohnedies schon in einem inneren Zusammenhang steht, und dass hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen; es sei denn, erst die Gegenleistung würde ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliches Hindernis beseitigen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 3. Mai 2006, siehe ➤ Entscheidungsauswahl). Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner Berlins zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

Wenn z. B. ein Anspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung besteht, ist in dieser Beziehung für eine Vereinbarung, nach der die Vorhabenträgerin oder der Vorhabenträger noch eine Gegenleistung erbringen soll, kein Raum. Etwas anderes gilt, wenn dem Land Berlin ein Ermessen eingeräumt ist. Aus dem „Koppelungsverbot“ folgt, dass eine Behörde die Erfüllung hoheitlicher Aufgaben grundsätzlich nicht von unmittelbar „verkoppelten“ wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig machen darf.

Besteht auf die Leistung der Behörde ein Anspruch, so kann nach § 56 Abs. 2 VwVfG nur eine solche Gegenleistung vereinbart werden, die bei Erlass eines Verwaltungsaktes auch Inhalt einer Nebenbestimmung nach § 36 VwVfG sein könnte, also z. B. Inhalt einer Nebenbestimmung zu einer Baugenehmigung. Ein sachlicher Zusammenhang liegt z. B. vor, wenn dem Land Berlin Kosten entstehen, die als Voraussetzung oder Folge notwendig mit dem Vorhaben von Investierenden verbunden sind. Im Rahmen des Berliner Modells wird vor allem die Übernahme der Kosten für soziale und technische Infrastruktur sichergestellt, die Voraussetzung oder Folge eines geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung sind.

09.01.03 Gebot der Angemessenheit[212]

Bei allen städtebaulichen Verträgen spielt neben dem Kausalitätserfordernis die Angemessenheitskontrolle eine wichtige Rolle (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Behörde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Behörde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet. Ob eine vertragliche Regelung in einem städtebaulichen Vertrag danach die Grenze der Angemessenheit überschreitet, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls und ist einer grundsätzlichen Klärung nicht zugänglich (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. November 2012 – 4 B 7/12 – juris).

Beim Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erfolgt die Prüfung der Angemessenheit über ein vereinfachtes Bewertungsschema, wobei der Bodenwert zu Beginn der Planung dem geschätzten Bodenwert am Ende der Planung gegenübergestellt wird. Dafür stehen je nach Art des Baugebiets bzw. des geplanten Vorhabens mit Wohnnutzung unterschiedliche Berechnungstools zur Verfügung.

09.01.04 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 – 4 C 15.07 – BVerwGE 133, 85:

Ein Folgekostenvertrag ist auch dann mit § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB vereinbar, wenn der Bedarf für eine städtebauliche Maßnahme durch die Überplanung und Bebauung mehrerer Bebauungsplangebiete verursacht wird.

Auch die Gesamtkonzeption einer Gemeinde kann geeignet sein zu belegen, dass eine städtebauliche Maßnahme die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist.

Insbesondere können städtebauliche Maßnahmen als Folge des geplanten Vorhabens anzusehen sein, wenn eine Gemeinde nachvollziehbar davon ausgehen darf, dass durch die weitere Überplanung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken Investitionskosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie zu tragen hätte, und sie im Hinblick auf diese Kosten abwägungsfehlerfrei von einer derartigen Überplanung absehen dürfte.

Ein derartiges Gesamtkonzept erfüllt nur dann die gesetzlichen Anforderungen, wenn die Gemeinde transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen kann, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Bebauungspläne einen (weiteren) Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen. Ein derartiges Konzept muss vom Rat der Gemeinde beschlossen und damit von seiner planerischen und gestaltenden Willensbildung gedeckt sein.

BVerwG, Urteil vom 25. November 2005 – 4 C 15.04 – NVwZ 2006, 336:

In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB darf vereinbart werden, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen dürfte, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss.

BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 1993 – 4 C 27/92 – ZfBR 1994, 140:

Es verstößt grundsätzlich nicht gegen das so genannte Koppelungsverbot, wenn die Gemeinde ihre zustimmende Stellungnahme zu einem Baugesuch davon abhängig macht, dass der Bauwerber die nach dem Bebauungsplan für die Erschließung des Baugrundstücks (hier: Eckgrundstück)

vorgesehenen Straßenflächen unter Anrechnung auf den späteren Erschließungsbeitrag und die spätere Umlegung an die Gemeinde abtritt.

BVerwG, Urteil vom 14. August 1992 – 8 C 19/90 – ZfBR 1993, 84:

Grundsatzentscheidung: Die Zulässigkeit der Abwälzung von Baufolgekosten beschränkt sich auf solche Kosten, die durch das jeweilige Vorhaben bzw. durch den seiner Zulässigkeit zugrundeliegenden Bebauungsplan verursacht werden.

BVerwG, Urteil vom 6. Juli 1984 – 4 C 24/80 – NJW 1985, 989:

Ein Vertrag, den die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern in einem Gebiet zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse für die Erschließung und Bebauung des Gebiets abschließt (sog. freiwillige Umlegung), ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag.

Ein Vertrag über eine „freiwillige Umlegung“ ist nicht deshalb nichtig, weil die Beteiligten neben einem Flächenabzug eine Geldleistung der Eigentümer zur Deckung von Umlegungskosten vereinbart haben.

OVG Lüneburg, Urteil vom 8. März 2012 – 12 LB 244/10 – ZUR 2012, 434:

Ein städtebaulicher Vertrag, der an die Stelle der Entwicklungs- und Ordnungsfunktion der Bauleitplanung tritt und mit dem die Kommune die als erforderlich erachtete „Feinsteuerung“ der Windenergienutzung allein mit vertraglichen Mitteln zu bewirken versucht, ist mit der Ausgestaltung des Rechts der Bauleitplanung unvereinbar und daher unwirksam.

OVG Lüneburg, Urteil vom 19. Mai 2011 – 1 LC 86/09 – BauR 2012, 70:

Weil die Gegenleistung der Gemeinde für vereinbarte Folgekosten in einem Bündel städtebaulicher Maßnahmen bestehen und dazu die Änderung des Flächennutzungsplans zählen kann, sind schon die Steigerungen des Grundstückswerts, die hierdurch eintreten, bei der Frage der Angemessenheit der vereinbarten Folgekosten (zum Vorteil der Gemeinde) zu berücksichtigen.

OVG Lüneburg, Urteil vom 3. Mai 2006 – 1 LC 170/04 – juris:

Die Gegenleistung muss den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Behörde stehen.

OVG Koblenz, Urteil vom 28. November 1991 – 1 A 10312/89 – BauR 1992, 479:

Eine Gemeinde darf sich für die Erteilung des Einvernehmens zu einer Grundstücksteilung regelmäßig keine finanzielle Gegenleistung versprechen lassen.

09.02 Veränderungssperre

Ziel und Zweck einer Veränderungssperre ist es, die Planungsziele nicht durch zwischenzeitliche Veränderungen von baulichen Anlagen oder Grundstücken zu gefährden. Die Veränderungssperre wird ergänzt durch die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB.

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden mit den Sicherungsinstrumenten der Zurückstellung und Veränderungssperre vom Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans an die Möglichkeit gegeben, die Verwirklichung der künftigen Planinhalte zu sichern. Dies lässt sich u. a. dadurch erreichen, dass zunächst eine Zurückstellung nach § 15 BauGB vorgenommen wird, um anschließend unverzüglich den Erlass der Veränderungssperre zu betreiben. Die Möglichkeit, den Zeitraum bis zum Erlass der Veränderungssperre durch eine Zurückstellung zu überbrücken, bietet § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Formulierung: "... oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, ...".

Im Einzelfall kann auf den Erlass einer Veränderungssperre verzichtet werden, wenn angesichts des erreichten Planungsstands die Zeit der Zurückstellung eines Vorhabens für maximal 12 Monate ausreicht, um das Bebauungsplanverfahren insgesamt abzuschließen. Hier wird eine Güterabwägung eingeräumt, die es zulässt, auf den Verwaltungsaufwand einer eigenständigen Rechtsverordnung angesichts eines absehbaren Verfahrensendes zu verzichten. Die Abwägung sollte ergeben, dass der Bebauungsplan zweifelsfrei bis zum Ablauf des Zeitraums der Zurückstellung in Kraft treten wird.

Nach Inkrafttreten der Veränderungssperre ist umgehend über den Vorbescheids- oder Bauantrag, der Anlass für den Erlass der Veränderungssperre war, bauaufsichtlich zu entscheiden. Das gilt unabhängig davon, ob eine Zurückstellung vorgenommen wurde oder nicht. Für den Antrag, der die Veränderungssperre hervorgerufen hat, wird folgerichtig nur eine Ablehnung des Antrags in Betracht kommen. Für ein Vorhaben hingegen, das mit den planerischen Zielen übereinstimmt, kann eine positive bauaufsichtliche Entscheidung als Ausnahme von der Veränderungssperre getroffen werden.

Für VB-Pläne ist die Anwendung der §§ 14 ff. BauGB ausdrücklich ausgeschlossen, vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB.

09.02.01 Voraussetzungen der Veränderungssperre

Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind

- ein wirksamer Beschluss über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans,
- die hinreichende Konkretisierung der Planung und

- das Sicherungsbedürfnis für die Planung.

09.02.01.01 Aufstellungsbeschluss

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein wirksamer Beschluss über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB) eines Bebauungsplans materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Veränderungssperre. Fehlt ein derartiger Beschluss, so ist eine gleichwohl beschlossene Veränderungssperre unwirksam.

Ein wirksamer Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans muss den räumlichen Geltungsbereich der künftigen Planung mit Worten oder in einer Karte abgrenzen und der Anstoßwirkung Rechnung tragen (vgl. ➤ 02.10.01.01). Der Geltungsbereich der Veränderungssperre muss innerhalb des Geltungsbereichs des aufgestellten Bebauungsplans liegen, wie der Wortlaut des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB („für den künftigen Planbereich“) zeigt. Näheres zum Geltungsbereich der Veränderungssperre vgl. ➤ 09.02.02.

Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veränderungssperre ist nicht erforderlich. Die Veränderungssperre kann auch noch Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss erlassen werden, wenn sich dessen Planungskonzeption nicht erledigt hat. Andererseits können der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Veränderungssperre auch in einer Sitzung gefasst werden, wobei der Aufstellungsbeschluss als eigenständiger Beschluss dem Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre zeitlich (zumindest „um eine juristische Sekunde“) vorausgehen muss.

Im Amtsblatt für Berlin muss die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (vgl. ➤ 02.04.02) spätestens gleichzeitig mit der Veröffentlichung der Veränderungssperre im GVBl. erfolgen. Dies gilt für Änderungs-, Ergänzungs- und Aufhebungsbeschlüsse gleichermaßen.

Die fehlende Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses führt zu einem beachtlichen Mangel der Veränderungssperre, der nicht nach § 214 Abs. 1 BauGB unbeachtlich wird. Ein entsprechender Mangel kann aber durch die nachträgliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die nochmalige Verkündung der Veränderungssperre geheilt werden (§ 214 Abs. 4 BauGB). Die plangebende Stelle hat hierzu die gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorausgesetzte Reihenfolge der Bekanntmachungen einzuhalten, wenn sie die Rechtswirkung der Veränderungssperre bewirken will. Mit der rückwirkenden Inkraftsetzung nach § 214 Abs. 4 BauGB tritt die Veränderungssperre zu dem Zeitpunkt in Kraft, zu dem sie ursprünglich hätte in Kraft treten sollen. Dass die Verordnung die Formulierung enthält, die Veränderungssperre trete mit ihrer Verkündung in Kraft, steht dem nicht entgegen, da dieser Hinweis nur deklaratorischen Charakter hat (vgl. BVerwG, Beschluss vom 1. Oktober 2009 – 4 BN 34/09, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 1. Oktober 2009 – 4 BN 34/09 – juris:

Eine rückwirkende Inkraftsetzung der Veränderungssperre ist nach § 214 Abs. 4 BauGB bei ursprünglich fehlender Bekanntmachung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses zulässig.

BVerwG, Urteil vom 13. Dezember 2007 – 4 C 9/07 – BVerwGE 130, 113-122:

Nach § 14 Abs. 1 BauGB ist der Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung eines Bebauungsplanes materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die als Satzung zu erlassende Veränderungssperre. Fehlt ein derartiger Aufstellungsbeschluss, so ist eine gleichwohl beschlossene und gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung bekanntgemachte Veränderungssperre nichtig. Ein Aufstellungsbeschluss liegt im Rechtssinne dann nicht vor, wenn er zwar gefasst, aber entgegen § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (noch) nicht ortsüblich bekanntgemacht wurde; diese Veröffentlichung ist Voraussetzung seiner Rechtswirksamkeit.

Die unterbliebene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann nachgeholt und der Mangel dadurch beseitigt werden. Die Gemeinde hat hierzu die gemäß § 14 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorausgesetzte Reihenfolge der Bekanntmachungen einzuhalten, wenn sie die Rechtswirkung der Veränderungssperre bewirken will.

BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1989 – 4 B 236/88 – juris:

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans und der Beschluß über die Veränderungssperre können in derselben Gemeinderatssitzung gefaßt werden.

Dem rechtsstaatlichen Anliegen des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB, die Transparenz des Bebauungsplanverfahrens in dem wichtigen Frühstadium des Aufstellungsbeschlusses zu erhöhen, wird auch dann genügt, wenn die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erst im Zeitpunkt der Bekanntmachung der Veränderungssperre vorliegt.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 9. Juni 2016 – 2 S 3.16 – juris:

Eine Veränderungssperre leidet an einem materiellen Fehler, wenn der zugrunde liegende Aufstellungsbeschluss den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans nicht hinreichend genau regelt.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. Mai 2016 – 10 S 35.15 – juris:

Auch ein vor Jahrzehnten getroffener Aufstellungsbeschluss kann durch eine Veränderungssperre gesichert werden, wenn die Planungskonzeption niemals aufgegeben wurde und sich noch verwirklichen lässt.

09.02.01.02 Hinreichende Konkretisierung der Planung

Die Sperrwirkung der Veränderungssperre ist im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG nur gerechtfertigt, wenn bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Veränderungssperre ein Mindestmaß dessen erkennbar ist, was Inhalt des zukünftigen Bebauungsplans sein soll. Das Mindestmaß an Konkretisierung ist zudem Voraussetzung für die Anwendung des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach dem Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. ➤ 09.02.04). Ob der praktisch wichtigste öffentliche Belang, nämlich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung, beeinträchtigt ist, kann aber nur beurteilt werden, wenn die planerischen Vorstellungen der plangebenden Stelle nicht noch völlig offen sind. Das Mindestmaß an planerischen Vorstellungen muss daher geeignet sein, die Entscheidung der Genehmigungsbehörde nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu steuern, wenn sie über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung zu befinden hat.

Die Anforderungen, die an das Mindestmaß planerischer Vorstellungen zu stellen sind, hängen im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalls ab. Der Inhalt der Planung muss noch nicht so detailliert bestimmt sein wie in einem Planentwurf, dessen Vorliegen die gesetzliche Regelung für den Erlass einer Veränderungssperre gerade nicht verlangt. Zudem wird sich die plangebende Stelle im Allgemeinen nicht bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens auf ein bestimmtes Planungsergebnis festlegen können. Es ist gerade der Sinn der Vorschriften über die Planaufstellung, dass der Bebauungsplan innerhalb des Planungsverfahrens - insbesondere unter Beachtung des Abwägungsgebots - erst erarbeitet wird. Insofern ist es grundsätzlich erforderlich, aber auch ausreichend, dass die plangebende Stelle im Zeitpunkt des Erlasses einer Veränderungssperre zumindest Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung besitzt, sei es, dass sie einen bestimmten Baugebietstyp, sei es, dass sie nach den Vorschriften des § 9 Abs. 1 bis 2d BauGB festsetzbare Nutzungen ins Auge gefasst hat. Es genügt jedoch nicht, wenn im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lediglich einzelne der in § 9 BauGB angeführten Festsetzungsmöglichkeiten genannt werden, aber Vorstellungen dazu, wie diese Festsetzungsmöglichkeiten konkretisiert werden könnten, fehlen.

Die planerischen Vorstellungen der plangebenden Stelle können sich nicht nur aus den Protokollen, sondern auch aus allen anderen Unterlagen und Umständen ergeben. Hierzu gehören die anderen Akten bzw. die den Verwaltungsvorgängen zu entnehmenden Umstände.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 14. Oktober 2022 – 4 BN 12/22 – juris:

1. Für den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung einer Bebauungsplanung nach § 9 Abs. 2a BauGB bestehen keine erhöhten Anforderungen an die Konkretisierung der Planungsabsicht.

2. Die positiven Planungsvorstellungen der Gemeinde müssen sich beim Erlass einer Veränderungssperre auf die durch den zukünftigen Bebauungsplan über Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossenen oder nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beziehen und nicht auf die im Übrigen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Art der baulichen Nutzung.

BVerwG, Beschluss vom 19. Mai 2020 – 4 BN 45/19 – juris; ebenso: BVerwG, Beschluss vom 1. Oktober 2009 – 4 BN 34/09 - juris:

Das Mindestmaß an planerischen Vorstellungen, die vorliegen müssen, um eine Veränderungssperre zu rechtfertigen, muss zugleich geeignet sein, die Entscheidung der Genehmigungsbehörde nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu steuern, wenn sie über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung zu befinden hat. Diese Vorstellungen können sich nicht nur aus Niederschriften über die Gemeinderatssitzung, sondern auch aus allen anderen erkennbaren Unterlagen und Umständen ergeben.

BVerwG, Urteil vom 9. August 2016 – 4 C 5/15 - ZfBR 2017, 62; ebenso: BVerwG, Beschluss vom 5. Februar 1990 – 4 B 191/89 – juris; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. März 2021 – 10 S 49/20 – juris:

Insofern ist es grundsätzlich erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Erlasses einer Veränderungssperre zumindest Vorstellungen über die Art der baulichen Nutzung besitzt, sei es, dass sie einen bestimmten Baugebietstyp, sei es, dass sie nach den Vorschriften des § 9 Abs. 1 bis 2a BauGB festsetzbare Nutzungen ins Auge gefasst hat.

BVerwG, Beschluss vom 21. Oktober 2010 – 4 BN 26/10 - ZfBR 2011, 160:

Einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist zulässig, wenn die zu sichernde und durch einen Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) konkretisierte Planung hinsichtlich der zukünftigen Art der baulichen Nutzung auf den betroffenen Grundflächen alternativ zwei Gebietstypen gemäß § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO, hier allgemeines Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6, Abs. 3 BauNVO vorsieht. Allerdings bedarf es einer Eingrenzung und Präzisierung der in den beiden Baugebietstypen zulässigen und durchaus unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten, um das der künftigen Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept erkennen zu können.

BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2004 – 4 CN 16/03 – juris:

Eine Veränderungssperre, die der Gemeinde erst die Zeit für die Entwicklung eines bestimmten Planungskonzepts geben soll, ist mangels eines beachtlichen Sicherungsbedürfnisses unwirksam.

BVerwG, Beschluss vom 15. August 2000 – 4 BN 35/00 – ZfBR 2002, 597:

Eine Veränderungssperre kann eine Planungsabsicht auch sichern, wenn sich das städtebauliche Konzept der Gemeinde in der Benennung eines Baugebiets der Baunutzungsverordnung erschöpft.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. Mai 2016 – 10 S 35.15 – juris:

Eine Veränderungssperre kann dazu dienen, im Laufe des Planungsverfahrens verschiedene, im Detail abweichende Planungsentwicklungen zu ermöglichen. Sie erfordert jedenfalls keinen auslegungsfähigen Planentwurf, in dem Art und Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung bereits detailliert und abgewogen dargelegt werden können.

09.02.01.03 Sicherungsbedürfnis der Planung

Für die Annahme eines Bedürfnisses zur Sicherung der Planung genügt eine abstrakte Gefährdung, also die nicht ganz entfernte Möglichkeit, dass es vielleicht zu Veränderungen von baulichen Anlagen und Grundstücken kommen könnte, die die Planungsabsichten beeinträchtigen können. Insoweit sind keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Unzulässig ist nur der rein vorsorgliche Erlass einer Veränderungssperre, wenn keine abstrakte Gefährdung zu befürchten ist.

Das Sicherungsbedürfnis besteht auch dann nicht, wenn die Veränderungssperre als Sicherungsmittel ungeeignet ist. Dies ist der Fall, wenn sich das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel im Wege planerischer Festsetzung nicht erreichen lässt, der beabsichtigte Bebauungsplan mit einem rechtlich schlechthin nicht behebbaren Mangel behaftet ist oder einer positiven Planungskonzeption entbehrt.

Da die Veränderungssperre kein Bebauungsplan ist, sondern der Sicherung eines künftigen Bebauungsplans dient, ist es ausgeschlossen, für ihren Erlass ein detailliertes und abgewogenes Planungskonzept zu fordern. Der Sinn der Veränderungssperre ist es gerade, vorhandene planerische Ziele zu sichern und deren weitere Entwicklung zu ermöglichen. Die eintretende Sperrwirkung soll das bestehende Baugeschehen gewissermaßen für einen begrenzten Zeitraum konservieren und Veränderungen unterbinden. Die Wirksamkeit der Veränderungssperre kann nicht von Voraussetzungen abhängig gemacht werden, die für den Bebauungsplan erst in einem späteren Stadium des Planaufstellungsverfahrens vorliegen müssen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine Veränderungssperre als Sicherungsmittel für eine rechtmäßige Planung erforderlich ist, ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veränderungssperre bzw. ihrer Verlängerung.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 19. Februar 2014 – 4 BN 6/14 – juris:

Eine Veränderungssperre ist als Sicherungsmittel u. a. ungeeignet, wenn der beabsichtigte Bebauungsplan mit einem rechtlich schlechthin nicht behebbaren Mangel behaftet ist.

BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 2005 – 4 BN 61/05 – juris:

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB scheidet als Sicherungsmittel aus, wenn das angestrebte Planungsziel nicht erreichbar ist, wenn keine positive Planungskonzeption besteht oder wenn nicht heilbare Mängel vorliegen.

BVerwG, Beschluss vom 15. August 2000 – 4 BN 35/00 – juris:

Eine Veränderungssperre ist als Sicherungsmittel ungeeignet, wenn sich das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel im Wege planerischer Festsetzung nicht erreichen lässt.

Ein Bebauungsplan kann auch dann umgesetzt werden, wenn ein betroffener Eigentümer sich weigert, den Festsetzungen nachzukommen. Wie u. a. aus § 85 Abs. 1 Nr. 1 und aus § 176 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ersehen ist, gibt der Gesetzgeber der Gemeinde Instrumente an die Hand, die es ihr ermöglichen, ihre Planungsziele ggf. auch gegen den Willen des Eigentümers durchzusetzen.

BVerwG, Beschluss vom 30. September 1992 – 4 NB 35/92 – juris:

Die Veränderungssperre unterliegt als Mittel der Sicherung der Bauleitplanung nicht dem allgemeinen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB, sondern der Prüfung, ob sie zur Erreichung des mit ihr verfolgten Sicherungszwecks erforderlich ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. Juni 2021 – 2 A 15.19 – juris:

Eine Veränderungssperre ist als Sicherungsmittel ungeeignet, wenn sich bereits zum maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre aufdrängt, dass die in der Begründung der Veränderungssperre genannte Planung nicht mit dem Eigentumsgrundrecht (vgl. Artikel 14 Abs. 1 Satz 1 GG) vereinbar sein wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Februar 2020 – 10 A 1.16 – juris:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob eine Veränderungssperre als Sicherungsmittel für eine Planung erforderlich ist, ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Veränderungssperre bzw. ihrer Verlängerung.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. Mai 2016 – 10 S 35.15 – juris:

Für den Erlass einer Veränderungssperre genügt eine abstrakte Gefährdung, also die nicht ganz entfernte Möglichkeit, dass es vielleicht zu Veränderungen von baulichen Anlagen und Grundstücken kommen könnte, die die Planungsabsichten beeinträchtigen könnten, wobei insoweit keine strengen Anforderungen zu stellen sind.

09.02.02 Geltungsbereich der Veränderungssperre

Die Verordnung über die Veränderungssperre muss eindeutig erkennen lassen, auf welche Flächen sie sich bezieht. Hierzu muss der räumliche Geltungsbereich mindestens parzellenscharf festgelegt sein. Eine von der Veränderungssperre betroffene Grundstückseigentümerin oder ein betroffener Grundstückseigentümer muss aus der Verordnung entnehmen können, dass ihr oder sein Grundstück oder ggf. eine bestimmte oder zumindest eindeutig bestimmbare Teilfläche des Grundstücks von der Sperre erfasst ist.

In Berlin ist der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre in § 1 der Rechtsverordnung hinreichend bestimmt und abschließend zu beschreiben. Dies geschieht etwa durch die Angabe der Grundstücke, die Benennung der exakten Flurstücksbezeichnungen oder einer örtlichen Beschreibung anhand von geographisch markanten Punkten. Die unbestimmten Worte „Teilfläche“ oder „teilweise“ sind zu vermeiden. Eine Karte soll nicht zum Bestandteil der Verordnung über die Veränderungssperre gemacht werden. Der Übersichtsplan, der nach § 2 der Muster-Rechtsverordnung zur Veränderungssperre zur kostenfreien Einsichtnahme bei den für die Stadtplanung sowie die Bau- und Wohnungsaufsicht zuständigen Ämtern des Bezirksamtes ausliegt, ist eine bloße „Arbeitshilfe“, auf die die Öffentlichkeit durch Einsichtnahme zurückgreifen kann, aber selbst nicht Regelungsbestandteil der Veränderungssperre. Daher ist eine Bekanntmachung des Übersichtsplans auch nicht erforderlich (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29. November 2012 – 2 A 14.11; 22. März 2021 – 10 S 49/20). Um nicht den Eindruck zu erwecken, dass der Übersichtsplan Regelungsbestandteil der Veränderungssperre wäre, ist davon abzuraten, ihn trotz nicht gegebener Erforderlichkeit dennoch mit bekannt zu machen. Zudem sollte die Bezeichnung als „Anlage“ vermieden werden, da es sich im rechtlichen Sinne ohnehin nicht um eine Anlage zur Verordnung handelt.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre muss innerhalb des Geltungsbereichs des aufgestellten Bebauungsplans liegen, weil die Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur für den künftigen Planbereich beschlossen werden kann. Die Veränderungssperre darf dabei den gesamten räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans oder einen Teilbereich umfassen, sich aber ebenso auf ein Grundstück beschränken.

Bei der Festlegung der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen und Veränderungssperren sollte darauf geachtet werden, dass Grundstücke möglichst in ihrer Gesamtheit einem Bebauungsplan bzw. einer Veränderungssperre zugeordnet werden. Damit wird vermieden, dass für ein Antragsgrundstück mehrere Veränderungssperren erforderlich werden (weil Grundstücksteilflächen in verschiedenen Bebauungsplan- oder Veränderungssperrenbereichen liegen). Spätestens mit dem Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperre sind deshalb ggf. erforderliche Korrekturen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne vorzunehmen. Damit kann erreicht werden, dass die Fristen des § 17 BauGB nur ein Bebauungsplanverfahren belasten.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 10. September 1976 - IV C 39.74 - BVerwGE 51, 121-139:

Eine Veränderungssperre begegnet nicht schon deshalb Bedenken, weil sie nur für wenige Grundstücke oder gar für nur ein einziges Grundstück erlassen wurde.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 19. Juli 2019 - 2 A 8.18 - juris:

Eine Veränderungssperre ist unwirksam, wenn ihr räumlicher Geltungsbereich nicht hinreichend bestimmt geregelt ist.

09.02.03 Formelle Besonderheiten im Land Berlin

An die Stelle der Satzung über die Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB tritt in Berlin eine Rechtsverordnung (vgl. § 246 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB). Über diese entscheidet zunächst die BVV gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BzVwG, bevor das Bezirksamt diese beschließt (§ 36 Abs. 2 Buchst. c) BzVwG). Abweichend hiervon ist die zuständige Senatsverwaltung für den Erlass der Veränderungssperre bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes (§ 8 AGBauGB) oder der Aufstellung von Bebauungsplänen von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung (§ 9 AGBauGB) zuständig (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB). Wenn erhebliche Gesamtinteressen Berlins (§ 7 AGBauGB) berührt sind, ist die zuständige Senatsverwaltung vor Erlass der Veränderungssperre zu unterrichten und kann diese untersagen (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 2 AGBauGB). Näheres zum Verfahren der Unterrichtung regeln die entsprechenden AV. Zieht die zuständige Senatsverwaltung das Verfahren aufgrund einer Beeinträchtigung erheblicher Gesamtinteressen nach § 7 Abs. 1 Satz 4 AGBauGB an sich, erlässt sie die Veränderungssperre als Rechtsverordnung (vgl. § 246 Abs. 2 Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB). Ist vor dem Eintritt bereits vom Bezirksamt eine Veränderungssperre erlassen worden, dann bleibt es bei dieser Veränderungssperre.

Der Bezirk bzw. die zuständige Senatsverwaltung stellt eine Urschrift der Rechtsverordnung und eine Abschrift her. Auf Urschrift und Abschriften ist zu beglaubigen, dass der Wortlaut der vorstehenden Rechtsverordnung mit dem mit der Vorlage eingebrachten Wortlaut übereinstimmt. Die Urschrift wird von der federführenden Bezirksstadträtin oder vom federführenden Bezirksstadtrat und der Bezirksbürgermeisterin oder dem Bezirksbürgermeister bzw. durch die Senatorin oder den Senator unterzeichnet. Diese oder dieser setzt nach Abschluss aller Vorarbeiten, insbesondere erst nach Abschluss des Mitzeichnungsverfahrens, das Datum ein. Die Urschrift ist zu siegeln und mit einer Abschrift der für Justiz zuständigen Senatsverwaltung zur Verkündung zuzuleiten (vgl. § 51 GGO II, vgl. ➤ 02.07.02).

Die Verkündung der Rechtsverordnung über die Veränderungssperre erfolgt im Land Berlin nach § 1 des Gesetzes über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen in Berlin (RVVerkG

BE) im GVBl. für Berlin. Dabei ist die maßgeblich zu verkündende Rechtssetzung nicht der Beschluss der BVV (§ 12 Abs. 2 Nr. 4 BzVwG) bzw. die Zustimmung des Abgeordnetenhauses, sondern die Rechtsverordnung des Bezirksamtes (§ 36 Abs. 2 Buchst. c) BzVwG) bzw. der Senatsverwaltung.

In der Rechtsverordnung muss auf den Tag ihres Inkrafttretens hingewiesen werden. Dies ist regelmäßig der Tag nach der Verkündung im GVBl. Der Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Rechtsverordnung findet keine Aufnahme im Verordnungstext, wenn die Veränderungssperre die gesetzlich grundsätzlich vorgesehene Zeit gelten soll. Denn dann ergibt sich der Zeitpunkt aus § 17 BauGB und kann wegen der Anrechnung von vorangegangenen Zurückstellungen oder faktischen Zurückstellung unterschiedlich sein. Entscheidet sich die verordnungsgebende Stelle hingegen für eine kürzere Frist, muss diese ausdrücklich in der Rechtsverordnung genannt werden (vgl. ➤ 09.02.05).

09.02.04 Wirkungen der Veränderungssperre

Nach **§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB** dürfen Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Betroffen sind also die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten und die Beseitigung von baulichen Anlagen. Ob diese Vorhaben einer bauordnungsrechtlichen Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen oder genehmigungsfrei gestellt oder verfahrensfrei sind, spielt dabei keine Rolle.

Nach **§ 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB** dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

In der Rechtsverordnung ist es ausreichend, wenn bestimmt wird, dass in dem räumlichen Geltungsbereich der Verordnung eine „Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB“ eintritt. Diese einschränkungslose Verweisung auf § 14 BauGB ist dahingehend auszulegen, dass damit eine Veränderungssperre mit allen Verbotstatbeständen angeordnet wird (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Juni 2012, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Nach **§ 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB** können im Wege der Einzelfallprüfung auf der Grundlage der sich konkretisierenden Planungen zugunsten der Bauherrin oder des Bauherrn Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der praktisch wichtigste öffentliche Belang ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der beabsichtigten Planung. Ein Vorhaben, das mit dem konkreten Sicherungszweck der Veränderungssperre nicht vereinbar ist, insbesondere der beabsichtigten Planung widerspricht oder sie wesentlich erschweren würde, darf im Wege der Ausnahme nicht zugelassen werden. Andernfalls würde die Veränderungssperre ihre Aufgabe nicht erfüllen können.

Die Ausnahmebestimmung des § 14 Abs. 2 BauGB eröffnet ein **Ermessen**, ohne der antragstellenden Person einen Rechtsanspruch zu geben. Anders liegt dies im Falle der Planreife (vgl. VG Berlin, Urteil vom 19. Juni 1996, siehe ➤ Entscheidungsauswahl).

Schließlich regelt **§ 14 Abs. 3 BauGB**, welche Vorhaben nicht von der Veränderungssperre berührt werden und vermittelt insoweit Bestandsschutz. Dieser wird unabhängig davon gewährt, ob mit dem Bauvorhaben bereits begonnen worden ist.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 30. August 2012 – 4 C 1/11 – juris:

Verfahrensfreie Vorhaben werden von einer Veränderungssperre erfasst, auch wenn mit ihrer Errichtung beim Inkrafttreten der Veränderungssperre bereits begonnen worden ist. Sie werden von § 14 Abs. 3 BauGB ausdrücklich nicht erfasst.

BVerwG, Beschluss vom 30. September 1992 – 4 NB 35/92 – juris:

Auch ein Bauvorbescheid setzt sich gegenüber nachfolgenden Rechtsänderungen durch eine Veränderungssperre durch. Dagegen gilt § 14 Abs. 3 BauGB nicht für Vorhaben, die hätten genehmigt werden müssen, aber nicht genehmigt worden sind.

Ist die Baugenehmigung vor Erlaß der Veränderungssperre zu Unrecht versagt worden, so kommt jedoch eine Anwendung des § 14 Abs. 2 BauGB in Betracht, der es als Ausprägung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall ermöglicht, von der Veränderungssperre Ausnahmen zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1990 – 4 B 156/89 – juris:

Der Begriff des "Vorhabens im Sinne des § 29" in § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfaßt auch die in § 29 Satz 3 BauGB genannten Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

BVerwG, Beschluss vom 1. März 1989 – 4 B 24/89 – juris:

Ist die Änderung der Benutzung einer baulichen Anlage als Nutzungsänderung i. S. v. § 29 Satz 1 BauGB zu qualifizieren, so liegt keine Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung i. S. v. § 14 Abs. 3 BauGB vor.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 23. Februar 2016 – 11 S 50.15 – juris:

§ 14 Abs. 3 BauGB ist auf immissionsschutzrechtliche Genehmigungen entsprechend anwendbar.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Juni 2012 – 2 B 18.11 – juris:

Dass der Inhalt der Veränderungssperre in der Verordnung nicht ausdrücklich, sondern durch eine Verweisung auf § 14 BauGB geregelt wird, ist im Hinblick auf das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot nicht zu beanstanden.

OVG Berlin, Urteil vom 22. Mai 2003 - 6 B 17.03 - juris:

§ 14 Abs. 3 BauGB ist als eine die allgemeinen Widerrufsvorschriften verdrängende Sonderregelung zu verstehen.

OVG Berlin, Urteil vom 16. Juli 1990 - 2 B 48/87 - LKV 1991, 243:

Vorbescheide stellen ausnahmslos für die Dauer ihrer Geltungskraft das Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen für die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens fest. Vom Vorliegen dieser Voraussetzungen ist dann bei der Entscheidung über den rechtzeitig gestellten Bauantrag auszugehen, auch wenn sich die Sach- oder Rechtslage zwischenzeitlich - etwa durch Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB - geändert hat.

VG Berlin, Urteil vom 19. Juni 1996 - 19 A 455.95 - juris:

Überwiegende öffentliche Belange stehen nicht entgegen, wenn das Vorhaben gemäß § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist, weil insbesondere anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht ("Planreife"). In einem solchen Fall besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme, weil es dann an einer sachlichen Rechtfertigung für die Versagung der Baugenehmigung fehlt.

09.02.05 Geltungsdauer der Veränderungssperre

09.02.05.01 Erstmaliger Erlass der Veränderungssperre

Die Berechnung der Dauer einer Veränderungssperre setzt sich aus 2 verschiedenen Berechnungselementen zusammen. Zum einen aus der durch das Gesetz (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB) festgelegten und damit normativ angeordneten allgemeinen Dauer der Veränderungssperre und zum anderen aus der individuellen Dauer, die sich im Einzelfall durch anrechnungsfähige Zeiten i. S. d. § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ergibt.

§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Veränderungssperre spätestens nach **2 Jahren** außer Kraft tritt. Die Zweijahresfrist beginnt mit der Verkündung der Rechtsverordnung im GVBl. Entscheidet sich die verordnungsgebende Stelle für eine kürzere Frist, muss diese ausdrücklich in der Rechtsverordnung genannt werden. Eine kürzere Frist ist insbesondere dann zu empfehlen, wenn die Veränderungssperre nur ein einzelnes Grundstück betrifft. In diesem Fall sollte das Ende der Geltungsdauer der Veränderungssperre auf das Datum gesetzt werden, dass dem individuellen Ende der Geltungsdauer entspricht, weil dieses Datum für das Grundstück das maßgebliche ist (vgl. ➤ 09.02.05.01.01 ff.).

09.02.05.01.01 Gesetzlich vorgesehene individuelle Anrechnung

Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist auf die Zweijahresfrist die Zeitdauer seit der Zustellung der ersten **Zurückstellung** nach § 15 Abs. 1 BauGB anzurechnen. Mit dieser Regelung wird zugunsten der

betroffenen Person der Beginn der Geltungsdauer der Veränderungssperre individuell vorverlegt. Da die **vorläufige Untersagung** gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Zurückstellung gleichgestellt ist (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 3 BauGB), muss auch die Zeitdauer der vorläufigen Untersagung auf die Zweijahresfrist angerechnet werden.

09.02.05.01.02 Anrechnung der Zeitdauer einer faktischen Zurückstellung

Nach der Rechtsprechung des BVerwG und der herrschenden Lehre ist zudem der Zeitraum, der nach angemessener Bearbeitungsfrist dadurch vergeht, dass ein Bauantrag nicht hinreichend zügig bearbeitet, sonst verzögert oder rechtswidrig abgelehnt wird (**sogenannte faktische Zurückstellung**), in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre anzurechnen. Das OVG Berlin-Brandenburg geht (ebenso wie der VGH Mannheim) hingegen davon aus, dass dieser Grundsatz einer Differenzierung bedarf. Eine entsprechende Anwendung der Anrechnungsvorschrift auf Fälle, in denen ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht getroffen wurde und ein Bauantrag aus anderen Gründen als zur Sicherung einer beabsichtigten Bauleitplanung nicht beschieden oder abgelehnt wurde, überschreitet nach Ansicht der OVG die Grenzen der zulässigen Analogie. Eine analoge Anwendung der Anrechnungsvorschrift erscheint in diesen Fällen, mit Ausnahme von greifbaren Missbrauchsfällen, grundsätzlich nicht gerechtfertigt. Eine entsprechende Anwendung der Anrechnungsvorschrift des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB kommt danach frühestens mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Betracht. Diesen Streitpunkt hat auch das BVerwG erkannt und zur Klärung dieser Rechtsfrage die Revision durch Beschluss vom 14. Juni 2021 (Az.: 4 B 31/20) zugelassen. Da bis zur Entscheidung jedoch der Bebauungsplan in Kraft getreten und die Veränderungssperre damit gemäß § 17 Abs. 5 BauGB außer Kraft getreten war, konnte zu dieser Frage keine Entscheidung getroffen werden (BVerwG, Urteil vom 15. September 2022 - 4 C 5/21). Die höchstrichterliche Klärung ist damit nach wie vor offen.

09.02.05.01.03 Anrechnung faktischer Zurückstellungszeiten im Einzelnen

Bei der Anrechnung faktischer Zurückstellungszeiten wird in analoger Anwendung von § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Geltungsdauer der Veränderungssperre derjenige Zeitraum abgezogen, der bis zur Bescheidung über eine angemessene Bearbeitungsfrist hinaus anfällt. Eine angemessene Bearbeitungszeit kann grundsätzlich unter Orientierung an § 75 VwGO mit 3 Monaten bemessen werden. Die Bearbeitungsfrist beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die zuständige Behörde über den Vorbescheids- oder Bauantrag hätte entscheiden müssen. Der Beginn der Entscheidungsfrist setzt dabei stets die Vollständigkeit des Antrags voraus.

Eine Anrechnung einer (faktischen) Zurückstellung oder vorläufigen Untersagung auf die Geltungsdauer einer nachfolgenden Veränderungssperre findet dann nicht statt, wenn ein Baugesuch während oder nach der (faktischen) Zurückstellung oder vorläufigen Untersagung, aber noch vor Inkrafttreten der Veränderungssperre zurückgenommen wird.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG kann sich eine betroffene Person nicht darauf berufen, dass die Sperre infolge der Anrechnung nicht wirksam ist, wenn im Hinblick auf das Grundstück die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Sperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB verlängert werden dürfte. Dies gilt auch für die Heranziehung des § 17 Abs. 2 BauGB und für das dortige Tatbestandsmerkmal der „besonderen Umstände", wenn die Sperre im Einzelfall nicht, weil bereits 4 Jahre überschritten sind, zu einer Entschädigungspflicht führt. Wird hingegen eine Entschädigungspflicht ausgelöst, geht das BVerwG davon aus, dass sich die Sperrwirkung nicht automatisch fortsetzt, sondern es der plangebenden Stelle obliegt, sich zwischen der Freigabe des Vorhabens und einer entschädigungspflichtigen Verhinderung der Freigabe zu entscheiden.

09.02.05.01.04 Beispiel

Nachfolgendes Beispiel soll die Berechnung der individuellen Geltungsdauer der Veränderungssperre erleichtern:

Ereignis	Datum
Aufstellungsbeschluss	06.01.2022
Eingang des vollständigen Bauantrags	17.02.2022
Ablauf der angemessenen Bearbeitungsfrist (= Beginn der faktischen Zurückstellung)	17.05.2022
Inkrafttreten der Veränderungssperre	23.06.2022
Individuelles Ende der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB	17.05.2024
Allgemeines Ende der Veränderungssperre	23.06.2024

Aufgrund der faktischen Zurückstellung dürfte sich die betroffene Person auf das individuelle Ende der Veränderungssperre am 17.05.2024 berufen. Dem ist allerdings nicht so, wenn zum Zeitpunkt des individuellen Ablaufs der Veränderungssperre die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Veränderungssperre vorlägen; dann wäre Fristablauf der 23.06.2024. Wenn die Veränderungssperre im vorliegenden Fall verlängert wird, läuft sie am 17.05.2025 aus.

09.02.05.01.05 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Beschluss vom 13. Oktober 2014 – 4 B 11/14 – juris:

Für eine Anrechnung der Geltungsdauer einer Zurückstellung auf die Geltungsdauer einer nachfolgenden Veränderungssperre besteht kein rechtfertigender Grund, wenn ein Baugesuch während oder nach der Geltungsdauer einer Zurückstellung, aber noch vor Inkrafttreten der Veränderungssperre zurückgenommen wird.

BVerwG, Beschluss vom 21. März 2013 - 4 B 1/13 - juris:

Bei Veränderungssperren ist § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB entsprechend auf Fälle anwendbar, in denen es zu einer verzögerlichen Bearbeitung oder zu einer rechtswidrigen Ablehnung des Bauantrags gekommen und dadurch ein Zeitverlust entstanden ist.

Die entsprechende Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 muss die mit § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB getroffene Entscheidung respektieren und setzt voraus, dass ein Baugesuch gestellt wurde.

Die über § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB anrechenbare Zeit kann nicht vor dem Eingang des Baugesuchs beginnen; sie beginnt bei der entsprechenden Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB in dem Zeitpunkt, in dem die zuständige Behörde über das Baugesuch hätte entscheiden müssen.

BVerwG, Beschluss vom 25. März 2003 - 4 B 9/03 - juris:

Der für eine Anrechnung der Zurückstellungszeit notwendige Grundstücksbezug wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass - wie hier - nicht der Grundstückseigentümer selbst, sondern mit seiner Zustimmung ein Dritter das Vorhaben, das den Gegenstand der seinerzeitigen Bauvoranfrage bildete, auf dem Grundstück und zwei benachbarten Flurstücken auszuführen beabsichtigte.

BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1990 - 4 B 156/89 - juris:

Bei der Berechnung des Zeitraums, nach dessen Ablauf eine Veränderungssperre einem einzelnen Grundstückseigentümer wegen einer vorangehenden faktischen Zurückstellung eines Baugesuchs in entsprechender Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden darf, ist die der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB eingeräumte Möglichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre um ein drittes Jahr regelmäßig mit einzurechnen.

BVerwG, Urteil vom 10. September 1976 - IV C 39.74 - juris:

Ergibt sich bei einer für zwei Jahre verhängten Veränderungssperre (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BBauG), daß bei einem bestimmten Betroffenen die Sperre infolge Anrechnung (§ 17 Abs. 1 Satz 2 BBauG) nicht wirksam ist, so kann sich dieser Betroffene darauf dennoch nicht berufen, wenn im Hinblick auf sein Grundstück doch immerhin die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Sperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BBauG verlängert werden dürfte. Entsprechendes gilt für die Heranziehung des § 17 Abs. 2 BBauG und für das dortige Tatbestandsmerkmal der "besonderen Umstände". Eine Einschränkung ist lediglich für die Fälle zu machen, in denen die Gemeinde eine nach ihrer Ansicht nicht mit Entschädigungspflichten verbundene Veränderungssperre erlassen hat und sich über § 17 Abs. 1 Satz 2 BBauG später ergibt, daß die Sperre in einem Einzelfall (zwar wegen der vorliegenden besonderen Umstände gehalten werden könnte, dies aber, weil bereits vier Jahre überschritten sind) zu einer Entschädigungspflicht führt. In Fällen dieser Art hängt die Beantwortung der Frage, mit welcher Auswirkung die Anrechnung zu erfolgen hat, von den Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Jedenfalls darf es nicht dahin kommen, daß einer Gemeinde, die in der Alter-

native zwischen der Freigabe eines Vorhabens und seiner entschädigungspflichtigen Verhinderung der Freigabe den Vorzug geben würde, über § 17 Abs. 1 Satz 2 BBauG eine Entschädigungspflicht aufgezwungen wird.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 7. Juni 2012 - 2 B 18.11 - juris:

Der vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellte Grundsatz der entsprechenden Anwendbarkeit des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB bei faktischen Zurückstellungen bedarf einer Differenzierung für die Fälle, in denen ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans nicht getroffen wurde und ein Bauantrag aus anderen Gründen als zur Sicherung einer beabsichtigten Bauleitplanung nicht beschieden oder abgelehnt wurde.

OVG Berlin, Beschluss vom 3. Januar 1991 - 2 A 10.90 - juris:

Als Zeiten "faktischer" Zurückstellungen von Baugesuchen, die auf die zulässige Dauer von Veränderungssperren anzurechnen sind, kommen nur solche "faktischen" Bauverhinderungen oder Verzögerungen durch Behörden in Betracht, die ebenso wie die spätere Veränderungssperre (oder förmliche Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB) der Sicherung der Planung dienen.

Wird ein Bauantrag von der Behörde rechtswidrig abgelehnt und fehlt einer solchen "faktischen" Zurückstellung der innere Zusammenhang mit einer zu sichernden Planung, so ist eine entsprechende Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB daher ausgeschlossen.

VGH Mannheim, Urteil vom 26. Mai 2020 - 8 S 1081/19 - juris:

Eine analoge Anwendung des § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB kommt bei der rechtswidrigen Ablehnung eines Bauantrags daher nur dann in Betracht, wenn ein innerer Zusammenhang zwischen der Ablehnung und der durch die später erlassene Veränderungssperre geschützten Planung besteht. Dies setzt jedenfalls voraus, dass bei Ablehnung des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage die gesetzlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB vorgelegen haben.

09.02.05.02 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Zweijahresfrist, nach deren Ablauf die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB regelmäßig außer Kraft tritt, um 1 Jahr verlängert werden, sofern die Gründe, die eine Veränderungssperre rechtfertigen, fortbestehen. Besondere Umstände sind - anders als nach dem Ablauf einer Sperrdauer von 3 Jahren (§ 17 Abs. 2 BauGB) - für diese Verlängerung nicht vorausgesetzt. Allerdings hat die plangebende Stelle das ihr in § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB eingeräumte Verlängerungsermessen nach sachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein 3. Jahr bedarf ferner eines formellen Verordnungsbeschlusses. Eine Vorhersage, dass die Bauleitplanung im Verlängerungszeitraum abgeschlossen werden kann, erfordert die Verlängerung nicht. In der Rechtsverordnung zur ersten

Verlängerung der Veränderungssperre ist aber die Geltungsdauer zu bestimmen. Dabei muss die Bestimmung der Geltungsdauer so gewählt werden, dass eine lückenlose Sperre gewährleistet ist. Sollte zwischen der 1. Verlängerung der Veränderungssperre und der ursprünglichen Veränderungssperre keine lückenlose Zeitabfolge mehr möglich sein, kommt eine Verlängerung nicht mehr in Frage. Eine außer Kraft getretene Veränderungssperre kann nicht verlängert werden (zur Möglichkeit der erneuten Veränderungssperre vgl. ➤ 09.02.05.04). Bei der Verlängerung, die in Form einer Verordnung erfolgt, handelt es sich nicht um eine selbstständige Veränderungssperre, sondern nur um die Verlängerung der Geltungsdauer der ursprünglichen Veränderungssperre. Materiell und prozessual sind die ursprüngliche Veränderungssperre und ihre Verlängerung als Einheit anzusehen.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 19. Februar 2004 – 4 CN 16/03 – juris:

Materiell und prozessual sind die ursprüngliche Veränderungssperre und ihre Verlängerung als Einheit anzusehen (vgl. auch OVG Berlin, Beschluss vom 24. September 2001 - 2 A 1/01 - NVwZ-RR 2002, 394). Denn ohne die ursprüngliche Veränderungssperre wäre die neue Satzung nicht lebensfähig; wenn die ursprüngliche Veränderungssperre an einem Rechtsfehler leidet, ist die Verlängerungssatzung schon aus diesem Grunde unwirksam.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24. Mai 2016 – 10 S 35.15 – juris:

Die schriftliche Begründung für die Verlängerung einer Veränderungssperre braucht auf die für die Verlängerung sprechenden Aspekte nicht im Einzelnen einzugehen. Es reicht, wenn sie pauschal auf das Fortbestehen der bisherigen Voraussetzungen verweist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. Februar 2007 – 2 A 14.05 – juris:

Eine Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre lässt sich nicht in den Neuerlass der Veränderungssperre „umdeuten“.

09.02.05.03 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Nach § 17 Abs. 2 BauGB müssen - über die allgemeinen Voraussetzungen der Veränderungssperre hinaus - besondere Umstände die nochmalige Verlängerung erfordern. Solche Umstände liegen vor, wenn sich das Planverfahren wegen seines Umfangs, der planerischen Schwierigkeit oder gewichtiger Probleme im Verfahrensablauf von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt. Notwendig ist ein ursächlicher Zusammenhang, d. h. die Ungewöhnlichkeit des Falls muss ursächlich für den Zeitablauf sein und die plangebende Stelle darf diese Ungewöhnlichkeiten nicht zu vertreten haben. Vertreten muss die plangebende Stelle jedes ihr vorwerfbare Fehlverhalten, wobei im Land Berlin als Einheitsgemeinde auf

alle in die Planung eingebundenen Akteurinnen und Akteure des Bezirks und der zuständigen Senatsverwaltung abzustellen ist. Mängel, die in der Sphäre der plangebenden Stelle liegen, können etwa eine Überforderung der Dienstkräfte oder der zu umfangreiche Zuschnitt des Plangebiets sein. Das ist aber nur eine - widerlegbare - Regel. Kann die plangebende Stelle dartun, dass sie sich im jeweiligen Zeitpunkt objektiv „vernünftig“ und somit fehlerfrei verhalten hat, kann ihr nicht dennoch der Vorwurf eines Fehlverhaltens gemacht werden. Dies ist etwa dann der Fall, wenn eine Grundstückseigentümerin oder ein Grundstückseigentümer das Betreten des Grundstücks durch die Mitarbeitenden der plangebenden Stelle verweigert und zunächst Duldungsverfügungen erlassen und Zwangsmaßnahmen ergriffen werden müssen, um die erforderlichen Ermittlungen für die Zusammenstellung der umweltbezogenen Informationen durchführen zu können (vgl. hierzu OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Dezember 2018 – OVG 10 A 33.15).

Bei der weiteren Verlängerung, die in Form einer Verordnung erfolgt, handelt es sich ebenfalls nicht um eine selbstständige Veränderungssperre, sondern nur um die weitere Verlängerung der Geltungsdauer der ursprünglichen Veränderungssperre. Materiell und prozessual sind die ursprüngliche Veränderungssperre, die erste Verlängerung und die weitere Verlängerung als Einheit anzusehen.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 10. September 1976 – IV C 39.74 – BVerwGE 51, 121-139:

Besondere Umstände, die eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre oder eine das dritte (Sperr-)Jahr überschreitende Erneuerung der Veränderungssperre gestatten, liegen nur vor, wenn die Verzögerung des Planverfahrens durch eine ungewöhnliche Sachlage verursacht worden ist und der Gemeinde im Zusammenhang damit nicht der Vorwurf eines Fehlverhaltens gemacht werden kann.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. März 2022 – 10 S 31/21 – juris:

Von besonderen Umständen i. S. v. § 17 Abs. 2 BauGB für die (zweite) Verlängerung einer Veränderungssperre ist nur auszugehen, wenn sich das Planungsverfahren zum Bebauungsplan, das mit dem Aufstellungsbeschluss seinen Anfang genommen hat und das mit den seither erlassenen Veränderungssperren gesichert werden soll, hinsichtlich Umfangs, Schwierigkeitsgrades oder Verfahrensablaufs von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeiten wesentlich abhebt, ohne dass dies von der Gemeinde zu vertreten ist.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Dezember 2018 – 10 A 33.15 – juris:

Solche Umstände liegen vor, wenn sich das Planverfahren wegen seines Umfanges, der planerischen Schwierigkeit oder gewichtiger Probleme im Verfahrensablauf als insoweit atypisch erweist (BVerwG, Beschluss vom 30. Oktober 1992 - 4 NB 44.92 -, juris Rn. 13). Notwendig ist ein ursächlicher Zusammenhang, das heißt die Ungewöhnlichkeit des Falls muss ursächlich für den Zeitablauf

sein und die Gemeinde darf diese Ungewöhnlichkeiten nicht zu vertreten haben. Mängel, die in der Sphäre der Gemeinde liegen, können etwa eine Überforderung der Dienstkräfte oder der zu umfangreiche Zuschnitt des Plangebiets sein. Die Gemeinde muss dartun, dass sie sich im jeweiligen Zeitpunkt objektiv vernünftig verhalten hat.

09.02.05.04 Erneute Veränderungssperre

Die plangebende Stelle kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen, § 17 Abs. 3 BauGB. Dies setzt voraus, dass die allgemeinen, an jede Veränderungssperre zu stellenden, sich vornehmlich aus § 14 Abs. 1 BauGB ergebenden Anforderungen erfüllt sind. Die Möglichkeit, nach § 17 Abs. 1 Satz 3 oder nach § 17 Abs. 2 BauGB eine bereits verhängte Veränderungssperre zu verlängern, schließt nicht aus, anstatt dessen die Veränderungssperre zu erneuern. Geschieht dies, so steht die Erneuerung - materiell - unter keinen anderen Voraussetzungen, als sie bei einer entsprechenden Verlängerung stünde. Ein die 2. Verlängerung ersetzender Neuerlass ist somit nur bei Vorliegen besonderer Umstände statthaft. Was an "besonderen Umständen" verlangt werden muss, steigert sich im Maße des Zeitablaufs.

Die erneute Veränderungssperre kann bereits zu einer Zeit beschlossen werden, zu der die vorangehende Sperre noch in Kraft ist. So kann die erneute Veränderungssperre etwa dazu dienen, eine Veränderungssperre aufrechtzuerhalten, deren (bisherige) Gültigkeit zweifelhaft ist.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 20. November 2006 – 4 B 50/06 – juris:

Bei einer erneuten Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB, welche den festgelegten Zeitraum von insgesamt drei Jahren nicht übersteigt, ist es nicht geboten, eine entstandene faktische Veränderungssperre zwischen dem Außerkrafttreten der ersten, nicht verlängerten, Veränderungssperre und dem Erlass der erneuten Veränderungssperre zu berücksichtigen (vgl. Beschluss vom 30. Oktober 1992 - BVerwG 4 NB 44.92).

BVerwG, Urteil vom 10. September 1976 – IV C 39.74 – BVerwGE 51, 121-139:

Die Erneuerung einer Veränderungssperre ist vom Ablauf des dritten (Sperr-)Jahres an nur unter "besonderen Umständen" zulässig.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Januar 2012 – 2 S 26.11 – juris:

Eine Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Nach Ablauf der maximalen Geltungsdauer von 4 Jahren ist dies nur bei Vorliegen besonderer Umstände zulässig.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. September 2006 – 10 S 2.06 – juris:

Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauGB müssen auch dann vorliegen, wenn die Gemeinde in Anwendung des § 17 Abs. 3 BauGB eine Veränderungssperre erneut beschließt.

09.02.05.05 Neue selbstständige Veränderungssperre

Von der erneuten Veränderungssperre zu unterscheiden ist die neue, selbstständige Veränderungssperre. Für die Abgrenzung der erneuten Veränderungssperre von der selbstständigen neuen Sperre ist entscheidend, ob die Veränderungssperren unterschiedliche Planungen sichern - dann liegt eine selbstständige neue Sperre vor - oder aber der Sicherung derselben, ggf. zwischenzeitlich nur konkretisierten, Planung dienen soll. Für das Vorliegen unterschiedlicher Planungen ist ein neuer Aufstellungsbeschluss unabdingbar. Ob durch diesen Aufstellungsbeschluss eine andere als die bisherige Planung angestrebt wird, muss der Einzelfallbeurteilung überlassen werden. Anhaltspunkte können ein neues Planungsziel, andere als die ursprünglichen Festsetzungen und die Änderung des Plangebiets sein. Einen zeitlichen Abstand zur ursprünglichen Veränderungssperre verlangt das Gesetz nicht.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Beschluss vom 21. März 2023 – 4 BN 47/22 – juris:

Materiell bezieht sich die Veränderungssperre bereits dann auf eine neue Planung, wenn die Gemeinde für das (gesamte) Gebiet eines wegen der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen insgesamt für unwirksam erklärten Bebauungsplans einen neuen Aufstellungsbeschluss fasst mit dem Ziel, nur die im Normenkontrollverfahren beanstandeten Festsetzungen zu ändern und es im Übrigen bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen.

BVerwG, Beschluss vom 29. März 2007 – 4 BN 11/07 – juris:

Beschließt eine Gemeinde, nachdem das Oberverwaltungsgericht ihren Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat, für denselben Planbereich erneut die Aufstellung eines Bebauungsplans, kann sie gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der neuen Planung auch eine neue Veränderungssperre beschließen. Einen zeitlichen Abstand zur ursprünglichen Veränderungssperre verlangt das Gesetz hierfür nicht **(ebenso: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29. März 2018 – 10 S 41.16 – juris).**

Unverhältnismäßig wäre es, dieselbe Planung wiederholt durch jeweils neue Veränderungssperren zu sichern; eine andere als die bisherige Planung darf hingegen durch eine neue Veränderungssperre gesichert werden. Die Planung ist etwa dann insgesamt eine andere, wenn die Gemeinde für das Gebiet eines wegen der Unwirksamkeit einzelner Festsetzungen insgesamt für unwirksam erklärten Bebauungsplans einen neuen Aufstellungsbeschluss fasst mit dem Ziel, nur die im Nor-

menkontrollverfahren beanstandeten Festsetzungen zu ändern und es im Übrigen bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen. Nichts anderes kann gelten, wenn die Gemeinde das Gebiet des für unwirksam erklärten Bebauungsplans aufteilt und beschließt, mehrere Bebauungspläne neu aufzustellen. In einem solchen Fall wird die Planung schon durch den neuen Zuschnitt der Planbereiche und die Auflösung des bisher plangebietsübergreifenden Zusammenhangs zwischen den Festsetzungen eine andere, auch wenn die bisherigen, im Normenkontrollverfahren nicht beanstandeten Festsetzungen in den neuen Bebauungsplan nahezu unverändert übernommen werden.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2013 – 2 A 11.12 – juris:

Wegen der Gefahr der Umgehung der Voraussetzungen des § 17 BauGB ist eine weitere Veränderungssperre für ein im Wesentlichen identisches Plangebiet unter den allgemein für Veränderungssperren geltenden Voraussetzungen des § 14 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine andere, selbstständige Veränderungssperre für die Sicherung einer neuen Planung vorliegt.

Eine unter den allgemeinen Voraussetzungen von § 14 Abs. 1 BauGB zulässige andere Sperre für eine selbstständige neue Planung würde voraussetzen, dass die Planungen auf verschiedenen, inhaltlich und zeitlich in keinem Zusammenhang stehenden Planaufstellungsbeschlüssen beruhen, mithin verfahrensmäßig und materiell unterschiedliche Planungen vorliegen. Letzteres ist der Fall, wenn die Gemeinde mit einer neuen Planungskonzeption ein neues städtebauliches Ziel verfolgt.

Da es für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Satzung auf den Zeitpunkt ihres Erlasses ankommt, ist die im Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeindevertretung erkennbare neue Planungsabsicht für einen Bebauungsplanentwurf mit dem letzten Stand der Planungen des nicht weiter verfolgten Bebauungsplanverfahrens vor dessen Abbruch zu vergleichen.

Allein die Vergrößerung des Plangebiets um eine ca. 14 ha große Fläche führt nicht schon als solche zu einer qualitativ neuen Planung.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 6. Januar 2012 – 2 S 26.11 – juris:

Von dem erneuten Erlass einer Veränderungssperre ist eine selbstständige neue Veränderungssperre zu unterscheiden. Eine solche ist jedoch nur anzunehmen, wenn die neue Veränderungssperre nicht mehr in einer inhaltlichen und verfahrensmäßigen Kontinuität zu der früheren Veränderungssperre steht.

09.02.06 Außerkrafttreten und Außerkraftsetzung der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt kraft Gesetzes mit Ablauf ihrer Geltungsdauer, jedenfalls aber dann außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, vgl. § 17 Abs. 5 BauGB. Sie ist außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind, vgl. § 17 Abs. 4 BauGB.

09.02.07 Entschädigung bei Veränderungssperre

Der Entschädigungstatbestand wird in § 18 BauGB geregelt. Voraussetzung ist, dass die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus dauert und der betroffenen Person dadurch Vermögensnachteile entstanden sind.

09.03 Das erschließungsrechtliche Planerfordernis[213]

Die rechtmäßige Herstellung der Erschließung, als Voraussetzung für die Zulässigkeit einer jeglichen baulichen Entwicklung, setzt nach den Bestimmungen des § 125 Abs. 1 BauGB grundsätzlich einen rechtswirksamen Bebauungsplan voraus. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, oder ein Bebauungsplanentwurf erfüllen die Anforderung des § 125 Abs. 1 BauGB nicht. Wie bei allen anderen vorzeitigen Vorhabenzulassungen auch, muss der Bebauungsplan hierfür mindestens die sogenannte „Planreife“, d. h. den Verfahrensstand nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht haben und die in § 125 Abs. 2 BauGB formulierten Anforderungen an diese Abwägungsentscheidung erfüllen (siehe unten). Der Bebauungsplan muss dabei zumindest Verlauf, Länge und Breite der Erschließungsanlage festlegen. Die jeweilige Erschließungsanlage kann Gegenstand mehrerer Bebauungspläne sein.

Erschließungsanlagen, für die diese Bindung an den Bebauungsplan gilt, sind die sogenannten beitragsfähigen Erschließungsanlagen **i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB**:

- Die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete. Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt sind, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind. Sammelstraßen sind aus der Praxis nicht bekannt. Diese dürfte es nur in besonderen Einzelfällen geben, denn eine Sammelstraße dürfte die einzige Verkehrsanlage sein, die die Verbindung zwischen einem Baugebiet und dem übrigen Verkehrsnetz herstellt („Insellage“);
- (Selbstständige) Parkflächen und Grünflächen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der vorgenannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind. Unselbstständige Parkflächen und Grünanlagen bedürfen als Bestandteile der „(Straßen-)Verkehrsflächen“ keiner eigenen planungsrechtlichen Festsetzung;

- (Selbstständige) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind. Unselbstständige Immissionsschutzanlagen bedürfen als Bestandteile der „(Straßen-)Verkehrsflächen“ keiner eigenen planungsrechtlichen Festsetzung.

Auch wenn die Begrifflichkeiten teilweise abweichen, kommen folgende **Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB** in Betracht:

- **Nr. 11**: öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Flächen für das Parken von Fahrzeugen“;
- **Nr. 15**: Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage; nicht indes Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe, Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft, da diese keine Erschließungsanlagen sind;
- **Nr. 24**: die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG zu treffenden baulichen Vorkehrungen, einschließlich (insbesondere) von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Ohne rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 125 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn die Anlagen den Grundsätzen der Bauleitplanung i. S. d. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entsprechen. Mit der Herstellung von Erschließungsanlagen werden vollendete Tatsachen geschaffen und damit Bindungen für weitere Planungen bewirkt. Es ist deshalb erforderlich, für die Herstellung Beschlüsse des Bezirksamts und der BVV herbeizuführen. Insbesondere wegen ihrer Bedeutung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen muss die Feststellung aktenkundig und eindeutig sein.

§ 125 Abs. 2 BauGB normiert, unter welchen Voraussetzungen eine beitragsfähige Erschließungsanlage rechtmäßig hergestellt werden kann, wenn ein wirksamer Bebauungsplan mit Festsetzungen für die herzustellende Erschließungsanlage nicht vorliegt, etwa, weil ein entsprechender Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, ein in Kraft getretener Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen nicht enthält oder er in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt worden ist. Der § 125 Abs. 2 BauGB greift nicht, wenn ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, z. B.

- zur Aufhebung der Erschließungsanlage entgegenstehender (nicht obsoleter) Straßenbegrenzungslinien und Fluchtlinien,
- wenn im Zusammenhang mit der Erschließungsanlage bodenordnende Maßnahmen durchzusetzen sind, für die ein Bebauungsplan Voraussetzung ist oder
- wenn mit Enteignungen zugunsten der Erschließungsmaßnahme zu rechnen ist.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 26. November 2003 – 9 C 2/03 – juris:

Von der Rechtsänderung des § 125 BauGB im Jahr 1998 unberührt blieb das materiell-rechtliche Gebot, alle von der Planung der Erschließungsanlage berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 125 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB). Dieses Gebot bezieht sich auch auf das Abwägen als Vorgang.

Ein Mangel im Abwägungsvorgang führt auch im Fall des § 125 Abs. 2 BauGB entsprechend § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur dann zur Rechtswidrigkeit der Herstellung der Erschließungsanlage, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass die Planungsentscheidung ohne den Mangel im Ergebnis anders ausgefallen wäre.

BVerwG, Urteil vom 29. Mai 1970 – IV C 141.68 – BeckRS 1970, 603:

Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, oder ein bloßer Planentwurf reichen für die rechtmäßige Herstellung der Erschließungsanlagen nicht aus.

Im entschiedenen Fall war ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren, also erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, jedoch von der zuständigen Bezirksregierung noch nicht genehmigt worden.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. September 2008 – 10 B 21.07 – juris:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteile vom: 10. November 1989 - 8 C 27.88 -, in: juris, Urteile vom: 27. April 1990 - 8 C 77.88 -, in: juris, Urteil vom 18. Januar 1991 – 8 C 14.89 -, in: juris, und 03. Juli 1992 - 8 C 34.90 -, in: juris) sind Gegenstand der nach § 125 Abs. 2 BauGB materiell-rechtlich gebotenen Abwägung - ebenso wie bei § 125 Abs. 1 BauGB - Umfang (Länge und Breite) und Verlauf der Erschließungsanlage, und nicht etwa weitere nach § 9 Abs. 1 BauGB mögliche Festsetzungen.

09.04 Berichterstattungspflicht nach § 73 UVPG

09.04.01 Allgemeines

Deutschland ist verpflichtet, der Europäischen Kommission über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. das Ergebnis der Vorprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten Bericht zu erstatten. Zur Vorbereitung dieser Berichterstattung teilen gem. § 73 UVPG die zuständigen Behörden des Bundes und der Länder dem für Umweltschutz zuständigen Bundesministerium alle sechs Jahre für ihren Zuständigkeitsbereich folgende Angaben mit:

- die Anzahl der Vorhaben, für die im Betrachtungszeitraum eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, getrennt nach den in Anlage 1 genannten Vorhabenarten (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 UVPG) sowie

- die Anzahl der Vorhaben nach Anlage 1 Spalte 2, für die im Betrachtungszeitraum eine Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 oder 2 UVPG durchgeführt worden ist (§ 73 Abs. 1 Nr. 2 UVPG).

Nicht erfasst werden Bebauungspläne, bei denen im Rahmen des Regelverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt wird, da die Umweltverträglichkeitsprüfung dann als Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt wird.

Erfasst werden somit nur Bebauungspläne, bei denen eine Vorprüfung (sog. Screening) durchgeführt wird, mit der überprüft wird, ob eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder UVPG-Bln besteht.

09.04.02 Ablauf der Meldung

Die Meldungen sollen zukünftig unverzüglich nach Festsetzung des Bebauungsplans an die Mailadresse BPlanGeschaeftsstelle@senstadt.berlin.de erfolgen.

Die für die Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung nimmt folgend eine Eintragung in das UVP-Portal des Landes Berlins vor. Eine Meldung an die zuständige Senatsverwaltung ist nicht nötig, wenn eine Eintragung in das UVP-Portal von Seiten der plangebenden Stelle bereits erfolgt ist bzw. zukünftig selbst erfolgen soll.

09.04.03 Inhalt der Meldung

Bei den Bebauungsplänen, bei denen eine Vorprüfung durchgeführt wurde, sind folgende Informationen zu melden:

- Allgemeine Vorhabenbeschreibung
- Kontaktdaten der verfahrensführenden Behörde
- UVP-Nummer (Nummer aus den Anlagen 1 UVPG/UVPG-Bln)
- Raumbezug (eingezeichnet in einer Karte)
- Datum der Entscheidung
- Ergebnis der UVP-Vorprüfung (als Vermerk in eigenständiger Datei)

Die Nennung der durchschnittlichen Verfahrensdauer sowie der Kosten (vgl. § 73 Abs. 2 UVPG) ist anzugeben, soweit Daten hierzu verfügbar sind.

Die Bedienungsanleitung des UVP-Portals bietet, unter dem Reiter „UVP-Vorhaben erfassen“, weitere Informationen zu dem Inhalt der UVP-Meldungen: https://uvp-verbund-bedienungsanleitung.readthedocs.io/de/igeng/uvp-verfahren/ige-ng_erfassung-von-uvp-vorhaben.html#

09.05 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Bewusstsein im **Umgang mit Niederschlagswasser** hat sich in den vergangenen Jahren – insbesondere durch die häufigeren Starkregenereignisse – erheblich verändert. Die Verdichtung der Stadt durch Neubau, Nachverdichtung oder Umbau mit zunehmender Bodenversiegelung wirkt sich ohne gegensteuernde Maßnahmen gravierend auf die hydrologischen und stadtklimatischen Verhältnisse aus, da Flächen für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser verloren gehen und dieses vermehrt oberflächig abfließt. Der Verzicht auf die Einleitung des Niederschlagswasserswassers in die Kanalisation bietet vielfache bioklimatische, naturschutzfachliche und wirtschaftliche Vorteile.

Trotz Vorsorgemaßnahmen sind die in den letzten Jahren auftretenden Starkregenereignisse nicht allein durch den Ausbau der Entwässerungskanäle zu bewältigen. Bei starken Regenfällen kann die Kanalisation die Wassermassen nicht mehr fassen und es kommt zu Überflutungen im städtischen Raum. Eine stetige Erweiterung der hydraulischen Kapazitäten der Kanalisation bzw. der Gewässer scheidet aus rechtlichen (Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer gemäß § 27 WHG) sowie aus ökonomischen Gründen bzw. wegen begrenzter Raum- und Flächenverfügbarkeit aus. Extreme Starkregenereignisse treten zumeist lokal begrenzt auf und lassen sich nicht mit technischen Abwassersystemen beherrschen, weil die Kanäle für den „Normalbetrieb“ viel zu groß dimensioniert wären, so dass das Abwasser schlechter abfließen würde. Daher ist lediglich eine Risikominimierung möglich. Dezentrale und präventive Maßnahmen sind vielfach die einzige realisierbare Möglichkeit, die Bewältigung der Abwasserableitung bei Errichtung neuer baulicher Anlagen zu gewährleisten. Zusätzlich gilt es, die Schäden und Gefahren durch Überflutung im urbanen Raum nach Starkregenereignissen so weit wie möglich zu reduzieren.

Wie bereits die Entscheidungen des BVerwG vom 21. März 2002 und 30. August 2001 (siehe ➤ Entscheidungsauswahl) deutlich machen, muss dem Bebauungsplan eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen – auch außerhalb des Plangebiets – keinen Schaden nehmen. Eine Auseinandersetzung mit dem Niederschlagswasser hat nicht zwangsläufig zur Folge, dass Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen, vielmehr wird vorausgesetzt, dass im Bebauungsplanverfahren eine Konfliktbewältigung aufgezeigt wird.

In der Abwägung sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange und damit neben den obligatorischen auch die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser, das auf dem eigenen Grundstück versickert wird, fällt demgegenüber nicht unter die Beseitigungspflicht der Gemeinde und kann zur Kostenentlastung der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer beitragen. Dabei ist in die Abwägung einzubeziehen, dass sich bei Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers die Summe für das Niederschlagswasserentgelt, das in Berlin ab 1. Januar 2022 1,81 Euro pro m^2 entwässerte Grundfläche und Jahr beträgt, reduziert. Das Entgelt wird nach der bebauten und befestigten Fläche bemessen, von der aus Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Bei der Umsetzung von Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich (vgl. Entwässerungstarife Berliner Wasserbetriebe). Zudem können im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden (vgl. Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen). Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung können sich auch ausgleichend bei Überschreitung der Orientierungswerte der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 2 BauNVO auswirken und zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessern.

Grundsätzlich kann schon bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 und Nr. 2 Alt. 2 BauGB) der Versiegelungsgrad im Bebauungsplan gesteuert werden. Konkrete Festsetzungsmöglichkeiten zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vielfältig. Je nach städtebaulicher Zielsetzung und Art der Maßnahme sind bspw. auch Überlagerungen untereinander sowie mit anderen Festsetzungen, wie z. B. Grünflächen und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB möglich. Auch können Festsetzungen zum Teil eine Doppelfunktion erfüllen. Neben die städtebauliche Zielsetzung kann ein naturschutzrechtlich begründeter Zweck hinzutreten, um vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszuschließen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Eine Überschneidung mit stadtgestalterischen Erwägungen ist ebenfalls denkbar.

Die Entscheidung, welche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung und zum Schutz vor Starkregen bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und begründet sind, ist unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten zu treffen. Dies kann z. B. durch Beschränkung des Nutzungsmaßes, aber auch durch Zuordnung der Flächen oder durch Kombination mit weiteren Nutzungsformen oder durch Freihaltung von Flächen für die Niederschlagswasserversickerung oder -rückhaltung erfolgen. So können, wie z. B. beim Bebau-

ungsplan 8-66 („Buckower Felder“), tiefer liegende Flächen als multifunktionale Flächen ausgestaltet werden, die sowohl als Parkanlage als auch als Retentionsfläche genutzt werden und zugleich der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen dienen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berliner Regenwasseragentur ebenfalls umfangreiche Planungshilfen bereithält und alle berlinweiten Informationen zu den Themen Planung und Durchführung von (technischen und baulichen) Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser bündelt.

09.05.01 Abwasserbeseitigung

Nach **§ 54 Abs. 1 WHG** ist Niederschlagswasser, welches von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt, d. h. durch technische Einrichtungen gezielt erfasst wird und abfließt, Abwasser. Abwasserbeseitigungspflichtig im Land Berlin sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB); Regelungen hierzu trifft das Berliner Wassergesetz (§§ 29 ff. BWG und § 36a BWG). **Überflutungen infolge von Starkregenereignissen** hingegen werden wie Hochwasser beurteilt. Dieses wird in § 72 WHG definiert als eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser überdecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer. Nicht der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt der Schutz vor Starkregen als Hochwasser; hier gilt die allgemeine Gefahrenabwehr. § 5 Abs. 2 WHG erwartet von der Eigentümerin oder dem Eigentümer eine Eigenverantwortung zum Objektschutz gegen Starkregen.

§ 44 BauO Bln entbindet für die Ableitung von Niederschlagswasser von den Grundstücken vom Anschlusszwang, wenn Maßnahmen zu dessen Rückhaltung oder Versickerung in einem Bebauungsplan festgesetzt, wasserrechtlich zulässig oder sonst angeordnet oder genehmigt sind. Da in Gebieten offener Bauweise gem. § 44 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln Niederschlagswasser (auf dem eigenen Grundstück) aus ökologischen und wasserwirtschaftlich sinnvollen Gründen dem Untergrund zugeführt werden soll, was regelmäßig auch möglich ist, ist das Erfordernis eines Entwässerungskonzepts in diesen Fällen nur im Einzelfall (siehe Voraussetzungen zu § 36a BWG) begründbar. Auch bei Bebauungsplänen mit niedrigen Nutzungsmaßen kann von ausreichenden Versickerungsmöglichkeiten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgegangen werden und davon, dass ein entsprechender Festsetzungsbedarf von Maßnahmen zur Versickerung – sofern die Voraussetzungen vorliegen - nicht besteht. Das ist in der Begründung entsprechend darzulegen.

§ 36a Abs. 1 BWG normiert bei Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen ein grundsätzliches „Versickerungsgebot“. Ergänzend gilt die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Diese gestattet unter bestimmten Voraussetzungen (u. a. unter Berücksichtigung der Altlastensituation, des möglichen Schutzstatus des Plangebiets aus dem sich Ge- und Verbote herleiten, z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet) die naturnahe Versickerung

über belebte und ausreichend versickerungsfähige Bodenzonen mittels Flächenversickerung, ausreichender Grundwasserflurabstand, Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung auch ohne Erlaubnis der Wasserbehörde, wenn „sonstige Belange“ nicht entgegenstehen. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Bei Bauvorhaben im Einzugsbereich der Mischkanalisation sind Regenwassereinleitungen grundsätzlich nicht mehr möglich. Allein in begründeten Ausnahmefällen werden Regenwassereinleitungen durch die Berliner Wasserbetriebe zugelassen und entsprechend den örtlichen Bedingungen weitgehende Einleitbeschränkungen ausgesprochen.

Ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation trotz dezentralen Versickerungsanlagen noch erforderlich, ist dies fachgutachtlich zu begründen und unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Hinweisblatt Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) umzusetzen. Die zulässige Abflussmenge richtet sich dabei nach dem Zustand, der ohne eine Versiegelung auftreten würde.

<u>Entscheidungsauswahl:</u>

BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 CN 14.00 – NVwZ 2002, 1509:

Das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 6 BauGB (heute in Abs. 7 geregelt) vermittelt den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebiets eigentumsrechtlichen Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen, die in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und mehr als geringfügig sind.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zu Grunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen - auch außerhalb des Plangebiets - keinen Schaden nehmen.

Planbedingte Missstände (wie z. B. die Gefahr von Kellerüberflutungen), die den Grad der Eigentumsverletzung erreichen, setzen der Planung äußerste, im Wege der Abwägung nicht überwindbare Grenzen. Sie machen Vorkehrungen erforderlich, welche die Beeinträchtigungen jedenfalls auf das Maß zurückführen, das die Schutzgewährleistung des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG noch zulässt.

BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 – 4 CN 9.00 – ZfBR 2002, 164:

Zur Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Neubaugebiet kann nach § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt werden. Die planerische Festsetzung eines derartigen Entwässerungskonzepts setzt unter anderem voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des Plans dauerhaft gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarten Baugebieten nicht zu besorgen sind.

09.05.02 Versickerung und Verdunstung

Zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers können insbesondere dezentrale Versickerungsanlagen genutzt werden. In Versickerungsmulden wird das Regenwasser kurzfristig gespeichert, bevor es im Boden versickert. Dort, wo eine vollständige Versickerung des Wassers, z. B. aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens, nur eingeschränkt oder verzögert möglich ist, kommen Mulden-Rigolen-Systeme zum Einsatz. Das durch die obere Bodenschicht versickerte Niederschlagswasser wird zunächst in der Rigole zwischengespeichert und dann stark gedrosselt an den anstehenden Boden abgegeben. Eine Kopplung mit Zisternen zur Regenwassernutzung ist ebenfalls denkbar. Zusammenfassend dienen insbesondere folgende Maßnahmen vorrangig der Niederschlagsversickerung:

- Flächenversickerung,
- Muldenversickerung,
- Rigolen,
- Mulden-Rigolen-Systeme,
- Sickerschächte.

Eine Kombination von Mulden-Rigolen-Systemen mit Rinnen, Gräben, Mulden und offene Wasserflächen (z. B. Teiche) können neben der technischen Entwässerung auch als gestalterische Elemente eingebunden werden.

Nutzungsberechtigte von Grundstücken können zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser durch Rechtsverordnung der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung verpflichtet werden (vgl. § 36a Abs. 2 BWG). In Berlin wurde eine solche Rechtsverordnung von der zuständigen Senatsverwaltung bislang jedoch nicht erlassen. In der Praxis werden oftmals Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG im Bebauungsplan getroffen.

Auf natürlichen, unversiegelten Flächen gehört die Verdunstung neben dem Oberflächenabfluss (Ableitung) und der Versickerung zum primären Pfad des Niederschlagswassers, daher ist sie auch im städtischen Kontext bedeutsam. Höhere Verdunstungsraten als jene von oberirdischen Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen erzielen insbesondere folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Baumrigolen,
- Wasserflächen.

Auch wenn entsprechende Regelungen zur Verdunstung nicht direkt im Bebauungsplan getroffen werden können, so kann mit den hier angesprochenen Maßnahmen der Verdunstungsanteil deutlich gefördert werden.

09.05.03 Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignissen

Der Begriff **Hochwasser** wird in § 72 WHG definiert: „Hochwasser ist eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser überdecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen durch Abwasseranlagen." Nach dieser Definition werden **Überflutungen infolge von Starkregenereignissen** wie Hochwasser beurteilt, wenn diese Überflutungen dadurch entstehen, dass das Niederschlagswasser nicht mehr von den Entwässerungssystemen aufgenommen werden kann und oberirdisch fließt. Abwasser bzw. Niederschlagswasser dagegen, das wegen Überforderung der Kanalisation aus dieser wieder austritt, gehört nicht zum Hochwasser.

Neben den gesetzlich normierten Überschwemmungsgebieten liegt für Berlin mittlerweile eine flächendeckende **Starkregenhinweiskarte** vor. Sie bietet auch für die Planung eine Orientierungshilfe, wo es bei Starkregen aufgrund bekannter Geländetiefpunkte zu Überflutungen kommen kann. Ergänzend hierzu zeigt die Starkregengefahrenkarte eine mögliche räumliche Ausdehnung der Überflutungen, die Überflutungstiefen und die prognostizierten Fließgeschwindigkeiten der Wassermassen nach Starkregen in 3 verschiedenen Varianten auf. Die Karten sind u. a. im Geoportal light zu finden. In der Bauleitplanung können diese herangezogen werden, um Risiken für den Menschen und Sachschäden einzuschätzen sowie eine Verschärfung von Hochwassersituationen zu vermeiden oder auf ein vertretbares Maß zu verringern. Darüber hinaus tragen allerdings auch die Privatpersonen eine Verantwortung für die Sicherheit der Güter auf ihrem Grund und Boden, insbesondere im Hinblick auf eine angepasste Ausführung von Gebäuden und Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser oder Starkregen.

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II (BGBl. I S. 2193) wurden die Festsetzungsmöglichkeiten im BauGB zum Schutz vor Hochwasser und Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse geändert und ergänzt.

Neben der Möglichkeit zur Festsetzung von Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a) BauGB sowie Hochwasserschutzanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b) BauGB sind hier insbesondere die Möglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) und d) BauGB näher zu betrachten. Zur Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB vgl. ➤ 03.20.

Im Bebauungsplan können gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB** aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, dienen. Die Festsetzungsmöglichkeit flankiert die wasserfachrechtlichen Anforderungen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte.

Zu beachten ist allerdings, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB nicht für das gesamte Stadtgebiet möglich sind, sondern nur für bestimmte Gebiete. Der Gebietsbegriff bezieht sich vor allem auf Überschwemmungsgebiete. Die Festsetzungen können zudem auch in Gebieten getroffen werden, die außerhalb der wasserrechtlich relevanten Bereiche liegen, in denen Hochwasserschäden entstehen können, um sowohl sachlich als auch räumlich städtebauliche Vorsorgepolitik zu betreiben. Der Gebietsbegriff ist auch nicht identisch mit einem Baugebiet nach § 1 Abs. 2 BauNVO. Darüber hinaus sind auch größere, zusammenhängende Bereiche erfasst, die Bestandteil eines oder auch mehrerer Bebauungspläne oder Teile von ihnen sein können.[214]

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB beziehen sich ausschließlich auf die **Errichtung** baulicher Anlagen. Nicht erfasst werden also Änderungen einer baulichen Anlage und Nutzungsänderungen. Festsetzbar sind bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen, die sich auf die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gebiets beziehen. Die zu bestimmenden baulichen und technischen Maßnahmen müssen geeignet sein, der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich durch Starkregen, zu dienen.[215] Unter bauliche Maßnahmen fallen z. B.

- Vorkehrungen für die Standfestigkeit und Standsicherheit baulicher Anlagen, wie Fundamente (z. B. Wannengründungen oder Bodenplatten),
- die Anhebung der Rohfußbodenkante des Erdgeschosses,
- die Festlegung von bestimmten (wasserfesten) Bauteilen, von Wanddicken oder Größen von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich sowie die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen,
- die Gestaltung von Tiefgaragenzufahrten gegen Überflutungen,
- die ausschließliche Nutzung von Erdgeschosszonen als Garagengeschoss,
- die Freihaltung von Flächen von einer Bebauung.

Beispiel aus dem Bebauungsplan 3-65:

> *„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen folgende bauliche Maßnahme erforderlich:*
>
> *- Bis zu einer Höhe von 47,9 m über NHN sind Gebäudeöffnungen wie Türen oder Kellerfenster unzulässig.“*
>
> Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c) BauGB

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB** die Flächen festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

Die Festsetzung betrifft die nicht überbaubaren Flächen auf dem einzelnen Baugrundstück. Aufgrund des städtebaulichen Charakters der Regelung bleiben gemäß § 29 Abs. 2 BauGB die wasserfachrechtlichen Bestimmungen unberührt. Die Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlägen, insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes, erfolgt - anders als die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB - erschließungsunabhängig. Gleichwohl können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB auch mit Festsetzungen z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB kombiniert werden, soweit sichergestellt ist, dass bei Starkregenereignissen das Speichervolumen für das jeweilige Baugrundstück insgesamt ausreicht.

Es bedarf keiner ergänzenden Bestimmung hinsichtlich konkreter Versickerungsmaßnahmen, da nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. d) BauGB die Versickerungsart schon **gesetzlich festgelegt** ist. Da es insoweit keiner speziellen Versickerungsanlagen bedarf, ist das Versickern zudem gemäß § 46 Abs. 2 WHG erlaubnisfrei. Aufgrund des städtebaulichen Charakters der Regelung bleiben die wasserfachrechtlichen Bestimmungen gemäß § 29 Abs. 2 BauGB unberührt.

Die Umsetzung im Bebauungsplan erfolgt über eine Umgrenzung der Fläche z. B. mit einer Buchstabenkette auf dem jeweiligen Baugrundstück i. V. m. einer textlichen Festsetzung.

09.05.04 Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung

Bei der Regenwassernutzung wird der Niederschlagsabfluss meist von Dachflächen in Zisternen gesammelt und i. d. R. über Pumpen wieder entnommen. Die Nutzung des Regenwassers erfolgt im Haushalt z. B. zur Toilettenspülung, für die Waschmaschine oder zur Gartenbewässerung. Im gewerblichen Bereich bestehen weitere Anwendungsmöglichkeiten für die Regenwassernutzung als Brauchwasser.

Eine Festsetzung der Nutzung und des Verwendungszwecks von Niederschlagswasser ist nicht möglich, weil solche Maßgaben i. d. R. nicht den für Festsetzungen erforderlichen bodenrechtlichen Bezug aufweisen (BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 – 4 CN 9.00 und VGH München, Beschluss vom 13. April 2018 – 9 NE 17.1222). Sofern in einem Baugebiet die Nutzung des Niederschlagswassers für bestimmte Zwecke vorgesehen werden soll, kann dies in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Das BWG kann diesbezüglich abweichende Regelungen treffen, hat dies bislang aber noch nicht getan.

Soweit im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung getroffen wird, die eine vollständige Versicherung des Niederschlagswassers bestimmt, erfordert eine davon abweichende Brauchwassernutzung eine Befreiung.

Entscheidungsauswahl:

BVerwG, Urteil vom 30. August 2001 - 4 CN 9.00 - NVwZ 2002, 202 (203):

Aus den Entscheidungsgründen: Die (Wieder-)Verwendung von Niederschlagswasser findet in § 9 Abs. 1 BauGB schon deshalb keine Rechtsgrundlage, weil sie nicht den für Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlichen bodenrechtlichen Bezug besitzt. Der Einsatz des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder im Haushalt (z.B. in Toiletten, Spül- oder Waschmaschinen) ist keine Bodennutzung im Sinne des Städtebaurechts. Das Gebot, Niederschlagswasser auf bestimmte Weise zu verwerten, stellt auch keine Maßnahme zum Ausgleich oder zum Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 1a Abs. 3, § 200a S. 1 BauGB dar. Nach § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Darunter fällt das mit dem über die öffentlichen Trinkwasserleitungen in die Haushalte gelangende Trinkwasser nicht. Der sparsame Gebrauch von Trinkwasser ist ökologisch sicher sinnvoll. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB enthält jedoch keine „ökologische Generalklausel". Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sinnvolle ökologische Ziele ohne gleichzeitig gegebene städtebauliche Rechtfertigung durchzusetzen.

VGH München, Beschluss vom 13. April 2018 – 9 NE 17.1222, BeckRS 2018, 7001.

Die textliche Festsetzung eines Bebauungsplans „Niederschlagswasser von den Dächern darf nicht in die Sammelkanalisation eingeleitet werden, sondern muss über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden", ist nur insoweit durch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gedeckt, als sie eine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers enthält. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Ermöglichung einer Brauchwassernutzung fehlt es mangels eines bodenrechtlichen Bezugs an einer Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB.

09.06 Abstandsflächenverkürzungen

09.06.01 Allgemeines

Im Bebauungsplan können die nach der BauO Bln einzuhaltenden Abstandsflächen verkürzt werden. Dies kann entweder durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (vgl. ➤ 03.06) oder durch „ausdrückliche Festsetzungen" i. S. v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln erfolgen (vgl. ➤ 03.04.02.02). Als Möglichkeit für letzteres nennt die BauO Bln bestimmte Baukörperfestsetzungen, bei der die zulässigen Grundflächen mittels Baulinien oder Baugrenzen i. V. m. der Zahl der

Vollgeschosse festgesetzt werden. Auch andere Festsetzungen – z. B. zuvor genannte Baukörperfestsetzungen i. V. m. der Höhe der baulichen Anlagen oder die Festsetzung einer Baulinie i. V. m. einer Mindesthöhe - gelten als ausdrücklich i. S. d. BauO Bln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Verkürzung der Abstandsflächen nur auf die Bereiche bezieht, für die eine Festsetzung konkrete Aussagen trifft; also nur soweit wie diese von der Ausdrücklichkeit i. S. v. § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln erfasst werden. Sie gilt also ausschließlich für Außenwände, die auf den Baulinien oder Baugrenzen errichtet oder unmittelbar auf diese ausgerichtet werden. Hingegen sind bspw. bei der Ausbildung von atriumartigen Innenhöfen innerhalb der Baukörperausweisung die nach der BauO Bln vorgeschriebenen Regelabstandsflächen vor den Hofwänden uneingeschränkt einzuhalten.

Das vorliegende Kapitel befasst sich mit der Frage, welche Belange in diesem Zusammenhang berührt sein können und wie diese i. S. v. § 2 Abs. 3 BauGB als Grundlage für die Abwägung zu ermitteln und zu bewerten sind. Im Fokus steht vor allem die Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht. Die Tageslichtversorgung umfasst die Aspekte Belichtung und Besonnung. Betrachtet wird die Versorgung mit indirektem, durch Wolken gestreutem natürlichem Licht (Belichtung) sowie die direkte Einstrahlung von Sonnenlicht (Besonnung).

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung hinsichtlich der mit dem Abstandsflächenrecht verfolgten Schutzziele gewahrt sind (Indizwirkung) und die Nachbarschaft nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

09.06.02 Funktion der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht dient im Wesentlichen der Wahrung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB benannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Die einzelnen Schutzziele, die mit dem Abstandsflächenrecht verfolgt werden, sind in der BauO Bln nicht konkret geregelt, wenngleich ihre Wahrung ausdrückliche Tatbestandsvoraussetzung für Abweichungsentscheidungen nach § 6 Abs. 11 Satz 1 BauO Bln ist.

Aus der Gesetzesbegründung sowie der Kommentierung und Rechtsprechung kann jedoch abgeleitet werden, welche Schutzziele durch die Freihaltung von Abständen zwischen Gebäuden gewahrt werden sollen. Konkret dienen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen in § 6 vor allem dazu,

- eine ausreichende *Belichtung der Aufenthaltsräume* mit Tageslicht zu gewährleisten,
- die *Besonnung von Wohnungen* zu fördern,
- zu einer ausreichenden *Belüftung der Aufenthaltsräume* beizutragen,
- einen angemessenen *Sozialabstand zwischen Wohnungen* zu sichern und
- dem *Brandschutz* Rechnung zu tragen.

Unbeschadet dessen werden eine ausreichende Belüftung und eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht in § 47 Abs. 2 BauO Bln als Anforderungen für Aufenthaltsräume benannt. Grundsätzliche Anforderungen an den Brandschutz regelt § 14 BauO Bln. Für diese Schutzziele hat der Gesetzgeber somit Regelungen getroffen, die auch bei der Verkürzung von Abstandsflächen unverändert einzuhalten sind. Diese Mindestanforderungen sind als eigenständige bauordnungsrechtliche Regelungen der städtebaulichen Abwägung nicht zugänglich und können durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden. Vor Festsetzung von Abstandflächenverkürzungen ist nachzuweisen, dass die genannten Anforderungen bei Umsetzung des Bebauungsplans gewahrt werden können, damit die Realisierung der Planung nicht an Vollzugshindernissen scheitert.

Für die Besonnung von Wohnungen enthält die BauO Bln hingegen keine äquivalente Regelung. Gleichwohl benennt die Rechtsprechung die Besonnung als Schutzziel (vgl. ➤ 09.06.09). Außerdem trägt nach allgemeinen Maßstäben eine hinreichende Besonnung zu einer guten Wohnqualität bei. Auch § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a) BauGB benennt die Besonnung als einen Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wird empfohlen, bei der Verkürzung von Abstandsflächen die Besonnung von Wohnungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Was die Einhaltung eines Sozialabstands zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens angeht, enthält die BauO Bln ebenfalls keine konkrete Regelung. Der nachbarliche Wohnfrieden ist als Schutzziel in der Rechtsprechung jedoch anerkannt. Daher sollte auch dieser Aspekt in der Abwägung berücksichtigt werden.

09.06.03 Städtebauliche Erforderlichkeit, Verhältnis Abstandsflächenrecht zum Bebauungsplan

Eine Verkürzung von Abstandsflächen ist dann möglich, wenn gewichtige öffentliche Belange dies rechtfertigen und z. B. eine bestimmte städtebauliche Konzeption umgesetzt werden soll oder eine atypische Grundstückssituation vorliegt.

Einer Abstandflächenverkürzung im Bebauungsplan muss dabei stets die Prüfung vorausgehen, ob bei Umsetzung der geplanten Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dennoch gewahrt werden können. Die Auswirkungen auf die Schutzziele sind mit besonderer Sorgfalt zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Die Prüfung und Abwägung der von den Abstandsflächenverkürzungen berührten Belange darf nicht allein auf die Vermeidung hygienischer oder gesundheitlicher Beeinträchtigungen gerichtet sein. Ein Bebauungsplan sollte über die Gefahrenabwehr hinausgehende Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z. B. für eine entsprechende Wohnqualität, zum Ziel haben. Eine Beschränkung auf die Vermeidung von Gesundheitsgefahren ist allenfalls dann möglich, wenn gewichtige anderweitige Belange dies erfordern.

Für eine qualifizierte Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen von Abstandsflächenverkürzungen sind Festsetzungen zur Oberkante oder Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß angezeigt. Regelungen allein zur Zahl der Vollgeschosse sind insbesondere bei höheren Gebäuden kaum geeignet, die ermöglichten Gebäudehöhen mit hinreichender Genauigkeit zu bestimmen, da die maximale Höhe von Vollgeschossen rechtlich nicht begrenzt ist. Tatsächlich können sich die Geschosshöhen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung (Wohnen, Gewerbe) erheblich unterscheiden.

09.06.04 Abstandsflächenplan

Wenn durch einen Bebauungsplan Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht werden sollen, ist i. d. R. als Grundlage für die weitere Ermittlung und Bewertung die Erstellung eines Abstandsflächenplans erforderlich. Der Abstandsflächenplan kann bspw. durch einen ÖbVI oder das bezirkliche Vermessungsamt erstellt werden.

Aus dem Plan müssen die nach § 6 BauO Bln erforderlichen Abstandsflächen hervorgehen, die ohne Verkürzung einzuhalten wären. Weiterhin sollten Verstöße gegen das Freihaltegebot (§ 6 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln), das Erstreckungsverbot (§ 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln) und das Überdeckungsverbot (§ 6 Abs. 3 BauO Bln) graphisch kenntlich gemacht werden. Ein Verstoß gegen das Freihaltegebot impliziert dabei i. d. R. einen Verstoß gegen das Überdeckungsverbot.

Grundlage des Abstandsflächenplans sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäudekubaturen, die nach dem Bebauungsplan maximal zulässig sein sollen – und zwar unter Berücksichtigung der vorgesehenen ausdrücklichen Festsetzungen für Abstandsflächenverkürzungen i. S. v. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO Bln.

Sofern von Anlagen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen – dies kann bspw. bei Masten, Einfriedungen und Aufschüttungen der Fall sein – sind ihre Abstandsflächen nach § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln ebenfalls im Plan darzustellen.

Untergeordnete Gebäudeteile, für die eine Überschreitung der Baulinien oder Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen werden kann, und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) bleiben bei Erstellung des Abstandsflächenplans i. d. R. außer Betracht. Derartige Gebäudeteile und Anlagen bedürfen einer Ermessensentscheidung bei der Vorhabenzulassung, welche die Prüfung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einbezieht. Unbeschadet dessen dürften derartige Gebäudeteile oder Anlagen in den meisten Fällen aufgrund § 6 Abs. 6 bis 8 BauO Bln keine abstandsflächenrechtliche Relevanz haben.

Gebäudeteile und Anlagen, die nur per Ausnahme zugelassen werden können, werden ebenso nicht im Abstandsflächenplan berücksichtigt – es sei denn, dass die betreffende Ausnahmevorschrift eine ausdrückliche Festsetzung zur Verkürzung von Abstandsflächen enthält.

Die Bebauung auf den an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen ist im Abstandsflächenplan ebenfalls zu berücksichtigen. Auf den Bestand allein kann dabei nicht abgestellt werden, sondern es muss ermittelt werden, wo und wie hoch eine weitere Bebauung der Nachbargrundstücke baurechtlich zulässig ist. Dabei sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Abstandsflächenbestimmungen und Baulasten) und die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Bebauungspotentiale nach §§ 30, 34 BauGB) zu Grunde zu legen.



Abbildung 09-195: Beispiel für einen Abstandsflächenplan (pink: Verstoß gegen das Freihaltegebot und Überdeckungsverbot, braun: Verstoß gegen das Überdeckungsverbot, hellblau: Verstoß gegen das Erstreckungsverbot)

09.06.05 Tageslichtversorgung (Belichtung und Besonnung)

Sollen im Bebauungsplan zur Vermeidung von Verstößen gegen das bauordnungsrechtliche Freihaltegebot oder Überdeckungsverbot geringere Abstandsflächentiefen ermöglicht werden, sollte für die Beurteilung der Tageslichtversorgung in der Regel ein Fachgutachten erstellt werden.

Eine Untersuchung ist nur dann entbehrlich, wenn offenkundig eine ausreichende Tageslichtversorgung gewährleistet werden kann. Der Fall muss so klar sein, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – ggf. mittels Maßnahmen zur Konfliktbewältigung (vgl. ➤ 09.06.05.06.02) – ohne weiteres ausgeschlossen werden kann. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn es nach der Form der Baukörperfestsetzungen möglich und zumutbar ist, zu den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Außenwänden keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen auszurichten. Der Nachweis kann über die Erstellung beispielhafter Grundrisse geführt werden. Die Grundrisse müssen in lebensnaher Betrachtung zeigen, dass es möglich ist, den betroffenen Bereichen nur Räume zuzuordnen, die keine Belichtung mit Tageslicht erfordern (Nebenräume, Aufenthaltsräume nach § 47 Abs. 3 BauO Bln), oder dass eine (zusätzliche) Belichtung von Aufenthaltsräumen auch über eine andere, nicht von Abstandsflächenverkürzungen betroffene Außenwand erfolgen kann. Ein derartiger Nachweis wäre z. B. bei den in der ➤ Abbildung 09-196 dargestellten Zeilenbauten möglich. Hier wäre für die Schmalseiten keine Simulation der Tageslichtversorgung erforderlich, da auf der Hand liegt, dass alle Aufenthaltsräume auch nach Norden und Süden ausgerichtet werden können.

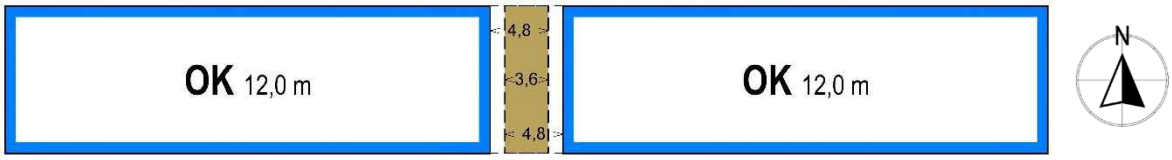


Abbildung 09-196: Beispiel für städtebauliche Situation, in der eine Untersuchung entbehrlich sein kann

09.06.05.01 Simulationsmodell

Das Simulationsmodell umfasst die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, wie sie im Abstandsflächenplan dargestellt sind. Die Verschattung durch Bäume, Hecken oder Sträucher ist nicht Teil des Simulationsmodells. Dies folgt aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen, die sich allein auf Gebäude und andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, beziehen.

Die Versorgung mit Tageslicht wird an Punkten im Inneren von Räumen beurteilt. Daher ist es erforderlich, neben den Gebäudekubaturen auch Fenster und Innenräume zu modellieren. Wenn konkrete Grundrisse und/oder Fensteranordnungen nicht verbindlich geregelt werden (z. B. im Rahmen eines Durchführungsvertrags/städtebaulichen Vertrags), müssen im Simulationsmodell

beispielhafte Anordnungen und Größen von Räumen und Fenstern verwendet werden. Diese müssen realitätsnah sein und dürfen die Mindestanforderungen der BauO Bln nicht unterschreiten. Zum Beispiel können folgende Maße und Werte verwendet werden:

- Räume: 4 m breit, 5 m tief, 2,40 m hoch (Mindestanforderung aus § 47 Abs. 1 BauO Bln)
- Reflexionsgrade: Wände und Decke 0,7, Fußboden 0,4
- Fensteröffnung (Rohbaumaß): Höhe: 1,40 m, Breite 1,80 m, Brüstungshöhe 0,90 m (BRH 90), Laibungstiefe 0,50 m, vertikal zentriert in Bezug zur Außenwand des Raums
- Fenster: Lage mittig in der Laibung, Rahmenbreite 0,10 m, Transmissionsgrad 0,7

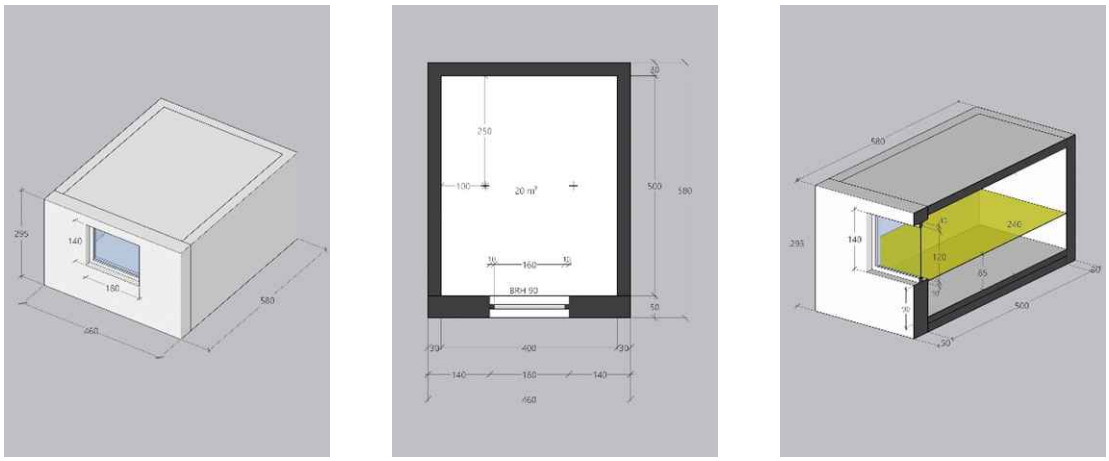


Abbildung 09-197: Empfehlung für die beispielhafte Dimensionierung von Räumen und Fenstern (Quelle: Peutz Consult GmbH)

Die Abmessungen erfüllen bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen zur Belichtung und Belüftung, wonach die Fenstergröße (hier ca. 2,5 m²) mindestens 1/8 der Raumgröße (hier 20 m²) betragen muss (§ 47 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln).

09.06.05.02 Ermittlung der Tageslichtversorgung

Auf Grundlage des Simulationsmodells ist gutachterlich zu ermitteln, welche Belichtungs- bzw. Besonnungszeiten in den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Bereichen erreicht werden.

Besonnung

Da die Ermittlung der Besonnungsdauer auf Innenwandebene nach DIN EN 17037:2022-05 „Tageslicht in Gebäuden“ mit einem größeren Aufwand verbunden ist, kann hier eine mehrstufige Vorgehensweise sinnvoll sein: Im Sinne einer Abschichtung wird dazu in einem ersten Schritt die Besonnung auf Außenwandebene simuliert. Dies ermöglicht zwar keine Beurteilung nach den aktuellen Normen, bietet aber die Möglichkeit, Bereiche zu identifizieren, die - ohne nähere Betrachtung der Innenräume - als ausreichend besonnt qualifiziert werden können. Dies kann angenommen werden, wenn eine Außenwand am Stichtag 3,5 h oder länger besonnt ist. Umgekehrt kann für Bereiche, die auf Außenwandebene vollständig unbesonnt sind (z. B. Nordfassaden), auf eine weitere Untersuchung verzichtet werden, da eine Untersuchung auf Innenwandebene zu keinem

anderen Ergebnis führen würde. Für alle übrigen Bereiche mit Abstandsflächenverkürzungen ist die Besonnungsdauer auf Innenwandebene nach DIN EN 17037 zu ermitteln (vgl. ➤ 09.06.05.05).

Belichtung

Eine analoge Vorgehensweise ist bei der Ermittlung der Belichtung nicht ohne weiteres möglich, weil bei der Simulation der Belichtung ein gleichmäßig ausgeleuchteter, bedeckter Himmel zu Grunde gelegt wird. Hier müssen vorsorglich alle Bereiche untersucht werden, bei denen eine ausreichende Belichtung nicht offensichtlich gegeben ist. Diese Untersuchung erfolgt nach DIN 5034-1:2021-08 „Tageslicht in Innenräumen“ bzw. ASR A3.4 (vgl. ➤ 09.06.05.04).

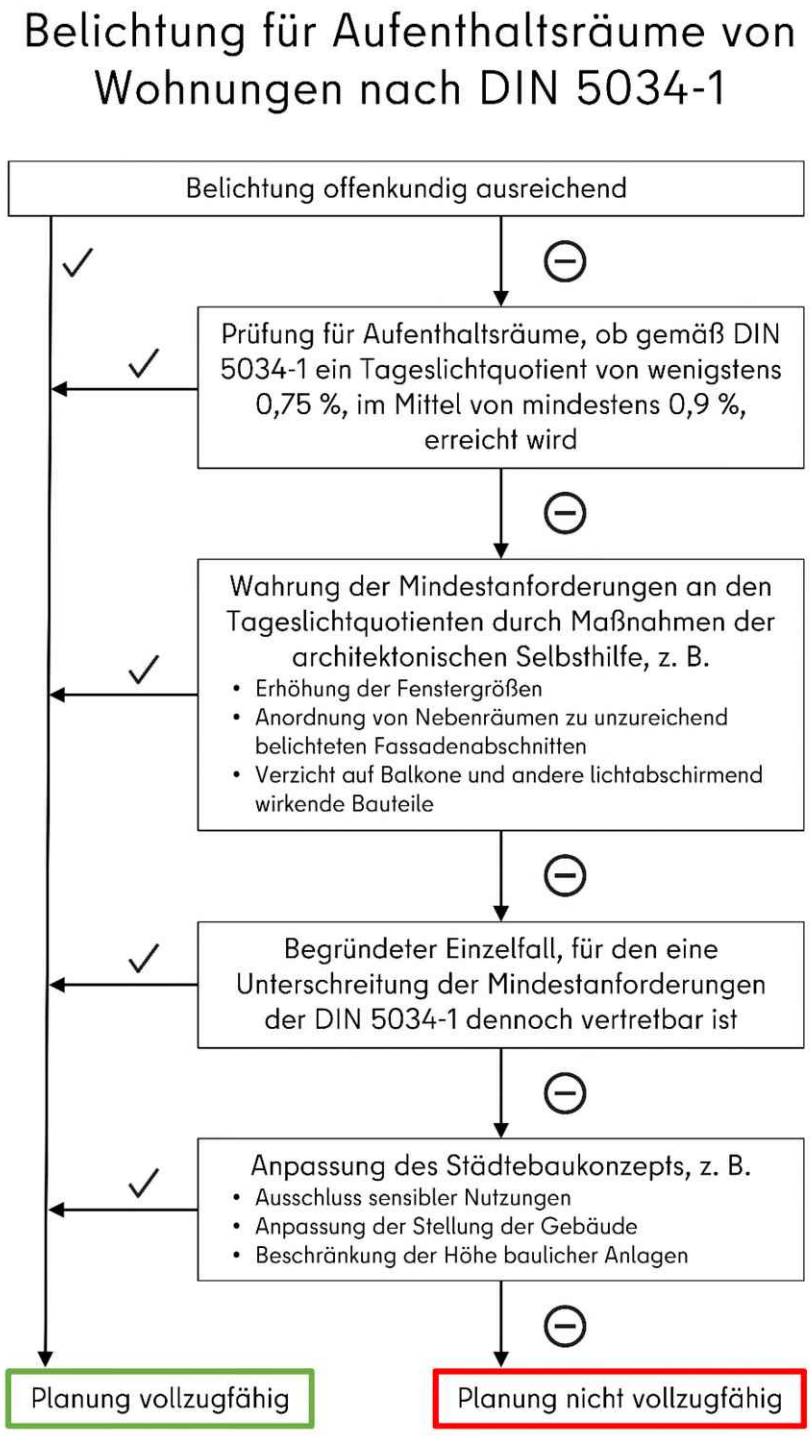


Abbildung 09-198: Ablaufdiagramm für die Prüfung einer ausreichenden Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß DIN 5034-1

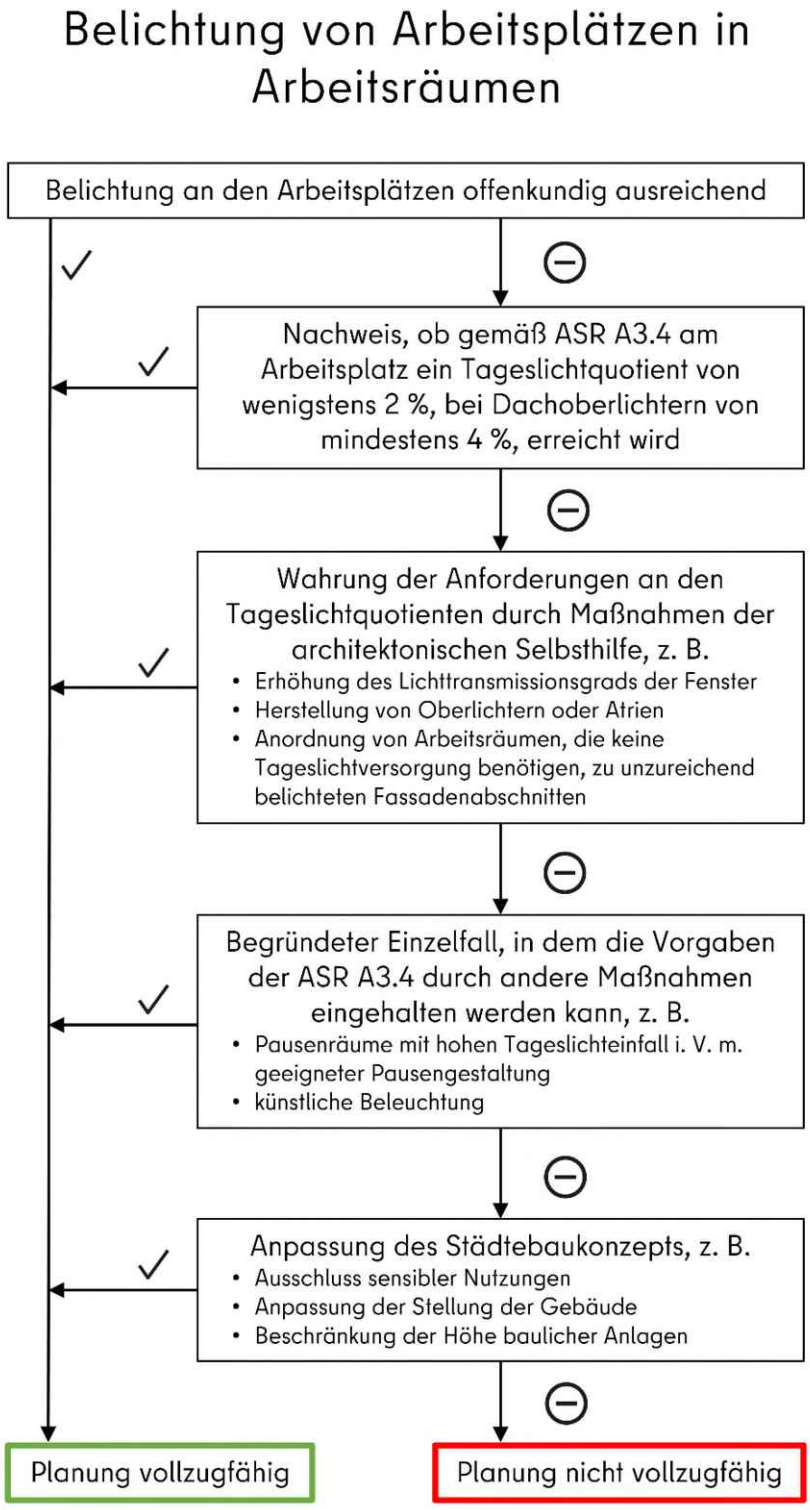


Abbildung 09-199: Ablaufdiagramm für die Prüfung einer ausreichenden Belichtung von Arbeitsplätzen in Arbeitsräumen

09.06.05.03 Grundsätze für die Bewertung

Beurteilt werden mögliche Aufenthaltsräume, die zu Außenwänden orientiert sind, zwischen denen die Abstandsflächen verkürzt werden sollen. Nebenräume sind nicht beurteilungsrelevant. Es wird empfohlen, die Bewertung nach folgenden Grundsätzen vorzunehmen:

- Nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen (z. B. Wohnungen in Kerngebieten oder Betriebswohnungen in Gewerbegebieten) können bei der Beurteilung außen vor bleiben. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist bei Zulassung der Ausnahme im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.
- Für das Vorhaben und die benachbarte Bebauung sind grundsätzlich die gleichen Bewertungsmaßstäbe anzulegen. Mit Blick auf einen gerechten Interessenausgleich ist aber zu empfehlen, die Abwägung in Bezug auf die (nicht durch den Bebauungsplan begünstigten) Eigentümerinnen und Eigentümer im Umfeld mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen. Durch die heranrückende Bebauung dürfen die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück nicht unzumutbar eingeschränkt werden.
- Für geplante Gebäude und Bestandsgebäude sind die gleichen Bewertungsmaßstäbe anzulegen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich bei Bestandsgebäuden keine, oder nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe finden, während bei künftigen Gebäudeplanungen in der Regel ein größerer Spielraum für Maßnahmen besteht.

09.06.05.04 Bewertung der Belichtung

Weder das BauGB noch die BauO Bln enthalten konkrete Regelungen, wie eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht zu ermitteln und zu bewerten ist.

Eine anerkannte Regel der Technik für die Ermittlung und Bewertung der Belichtung von Aufenthaltsräumen ist die DIN 5034-1. Die für die Ermittlung und Bewertung der Besonnung maßgebliche europäische Norm DIN EN 17037 enthält auch Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Belichtung. Diese gehen über die Anforderungen der DIN 5034-1 hinaus, während die DIN 5034-1 einen angemessenen Standard repräsentiert. Das Einhalten jeder Empfehlungsstufe an die Tageslichtversorgung der DIN EN 17037 führt automatisch zum Erfüllen der Anforderungen der DIN 5034-1. Da bei der Verkürzung von Abstandsflächen vorrangig nachzuweisen ist, dass die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können, wird die Anwendung der DIN 5034-1 empfohlen. Mit dem Nachweis nach DIN 5034-1 wird gewährleistet, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an eine ausreichende Belichtung eingehalten werden.

Die Bewertung der Belichtung erfolgt über den sogenannten Tageslichtquotienten. Er ist ein dimensionsloser Prozentwert und beschreibt das *Verhältnis* der Innenbeleuchtungsstärke zur Außenbeleuchtungsstärke, trifft aber keine unmittelbare Aussage über die Innenbeleuchtungsstärke selbst. Sie wechselt, zusammen mit der von der Uhrzeit und der Jahreszeit abhängigen Außenbeleuchtungsstärke. Orientierend kann man für Berlin nach DIN EN 17037 im Mittel eine Außenbeleuchtungsstärke von 13.900 Lux bei bedecktem Himmel zu Grunde legen. Bei einem Tageslichtquotienten von z. B. 1 % entspricht dies einer Innenbeleuchtungsstärke von 139 Lux.

Die DIN 5034-1 legt für Wohnräume fest, dass die Helligkeit ausreichend ist, wenn der Tageslichtquotient auf einer definierten Bezugslinie (0,85 m über dem Fußboden, halbe Raumtiefe, jeweils 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden) im Mittel wenigstens 0,9 % und an der ungünstigsten Stelle wenigstens 0,75 % beträgt.

Zu den Wohnräumen zählen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Räume mit Wohnfunktionen in Heimen, Internaten u. ä. Gemeinschaftseinrichtungen sowie Aufenthaltsräume zur Kinderbetreuung; nicht aber Räume, die (wie in Beherbergungsbetrieben) vorwiegend nur der Übernachtung dienen. Küchen, Flure und andere Räume, die primär nicht zum mehr als vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gelten auch dann nicht als Wohnräume, wenn sie durch Einrichten von Ess-, Ruhe- oder Arbeitsplätzen zum zeitweiligen Aufenthalt genutzt werden.

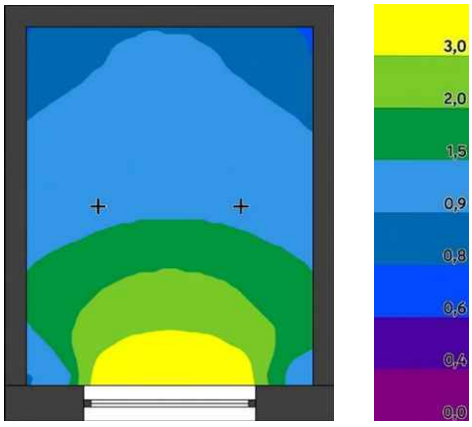


Abbildung 09-200: Beispiel für die graphische Darstellung des Tageslichtquotienten als Draufsicht mit Eintragung der Bezugslinie (zwischen den Kreuzen; Quelle: Peutz Consult GmbH)

Bezüglich der Mindestanforderungen für Arbeitsräume verweist die DIN 5034-1 auf die Technische Regel für Arbeitsstätten „Beleuchtung“ (ASR A3.4). Die Anforderung nach einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht wird erfüllt, wenn in Arbeitsräumen am Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient größer als 2 %, bei Dachoberlichtern größer als 4 % erreicht wird.

Können die Anforderungen der Normen erreicht werden, so kann davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderungen an die Belichtung nach § 47 Abs. 2 und 3 BauO Bln bei Umsetzung des Bauvorhabens eingehalten werden. Insoweit gelten die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als nachgewiesen.

Werden die Anforderungen nicht erreicht, ist der räumliche Umfang (betroffene Außenwandflächen) und der Grad der Unterschreitung (Tageslichtquotient) konkret zu ermitteln. Dann ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob und mit welchen Maßnahmen eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann (vgl. ➤ 09.06.05.06).

Keine Anforderungen an die Belichtung mit Tageslicht sind gemäß § 47 Abs. 3 BauO Bln an Aufenthaltsräume zu stellen, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie an Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume. Für alle anderen Aufenthaltsräume, wie z. B. Unterrichtsräume und Patientenräume in Einrichtungen der ambulanten und stationären medizinischen Betreuung, definiert die Norm keine Anforderungen an die Belichtung. Besteht hier Beurteilungsbedarf, wird empfohlen, die Anforderungen an Wohnräume zu Grunde zu legen.

09.06.05.05 Bewertung der Besonnung

Wie bei der Belichtung werden keine Mindestanforderungen an die Besonnung von Aufenthaltsräumen gesetzlich normiert. Als Beurteilungsgrundlage für die direkte Besonnung kann die DIN EN 17037 herangezogen werden; sie ist als einschlägige Regel der Technik anerkannt.

Die DIN EN 17037 erfasst Wohnungen sowie (ferner) Bettenzimmer in Krankenhäusern und Gruppenräume in Kindergärten. Die Norm definiert mit „gering“ (1,5 h Besonnung auf Innenwandebene), „mittel“ (3 h Besonnung auf Innenwandebene) und „hoch“ (4 h Besonnung auf Innenwandebene) drei Empfehlungsstufen. Es spricht nichts Grundsätzliches dagegen, in der Abwägung von der Empfehlungsstufe „gering“ auszugehen. Sie repräsentiert die Mindestanforderungen, die an eine akzeptable Wohnqualität zu stellen sind. Nach der Norm sollte in wenigstens *einem Aufenthaltsraum* einer Wohnung die Empfehlungsstufe „gering“ erreicht werden.

Die DIN EN 17037 legt als möglichen Stichtag für die Beurteilung eine Zeitspanne zwischen dem 1. Februar und dem 21. März fest. In der Praxis hat sich der 21. März als üblicher Stichtag etabliert, welcher noch aus der ehemals für die Beurteilung der Besonnung maßgeblichen DIN 5034:1999-10 bekannt ist. Er repräsentiert einen Zeitpunkt, der die durchschnittliche Besonnung im Jahresverlauf gut abbildet.

Wird die Empfehlungsstufe „gering“ erreicht, kann davon ausgegangen werden, dass insoweit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Wird sie nicht erreicht, so ist zu prüfen, ob dies im Ergebnis der Abwägung mit den sonstigen Belangen noch hinnehmbar ist, oder ob die Festsetzung von geeigneten Maßnahmen erforderlich ist, um das Problem zu bewältigen (vgl. ➤ 09.06.05.06.02). Im Einzelfall kann es bei Bestandsgebäuden sinnvoll sein, als Grundlage für die Abwägung, auch die Mehrverschattung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu untersuchen.

An die Besonnung von Arbeitsstätten stellt die DIN EN 17037 keine Anforderungen. In vielen Fällen (z. B. bei Bildschirmarbeitsplätzen) ist direktes Sonnenlicht sogar abträglich. Auf eine Untersuchung kann daher im Regelfall verzichtet werden. Gleiches gilt für Gästezimmer in Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Die Besonnung von Freiflächen sollte nur im Einzelfall untersucht werden, so für Flächen, die in besonderem Maße auf eine gute Besonnung angewiesen sind, wie Schulhöfe, private und öffentliche Spielplätze oder Freiflächen von Kindertageseinrichtungen. Für die Auswahl eines oder mehrerer Stichtage liegen keine normativen Empfehlungen vor. Sie sind einzelfallbezogen zu wählen. Für die Beurteilung der Besonnungsdauer bestehen ebenfalls keine allgemein anerkannten Grundsätze. Hier ist – wenn überhaupt zu betrachten - verbal-argumentativ abzuwägen. Bspw. kann bei einer Kindertagesstätte im Frühjahr am Vormittag die Besonnung der Außenflächen wünschenswert sein, während bei einem Spielplatz im Sommer am Nachmittag ausreichend Schattenflächen vorhanden sein sollten. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich in Zukunft die Anforderungen an die Besonnung und Beschattung von Freiflächen im Zuge des Klimawandels ändern können.

09.06.05.06 Abwägung und Konfliktbewältigung/Maßnahmen

09.06.05.06.01 Abwägung

Ist die Belichtung und Besonnung nicht offenkundig ausreichend und kann die Einhaltung der Anforderungen an die Belichtung gemäß DIN 5034-1 bzw. an die Besonnung gemäß DIN EN 17037 nicht nachgewiesen werden, so ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, mit welchen Maßnahmen eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht gewährleistet werden kann. Sofern keine geeigneten Maßnahmen gefunden werden, ist abzuwägen, ob die aus der Planung resultierenden Verhältnisse im begründeten Einzelfall dennoch hingenommen werden können.

Da die Regelabstandsflächen als bauordnungsrechtliche Mindeststandards gelten (vgl. ➤ 09.06.03), bedarf ihre Verkürzung einer sorgfältigen Abwägung. Die Auswirkungen auf die mit dem Abstandsflächenrecht verbundenen Schutzziele sind mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Die Abwägung unterliegt bei der Belichtung und der Besonnung jeweils unterschiedlichen Anforderungen. Im Hinblick auf die Belichtung muss sichergestellt werden, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gewährleistet werden können. Bei der Besonnung können, soweit hinreichende städtebauliche Gründe dafür vorliegen, auch vollständig unbesonnte Wohnungen ein rechtmäßiges Ergebnis des Abwägungsvorgangs sein.

09.06.05.06.02 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Zur Verbesserung der Belichtung stehen diverse bauliche Maßnahmen zur Verfügung:

- Erhöhung der Fenstergrößen

- Verbesserung des Licht-Transmissionsgrads der Fensterverglasung
- Verbesserung des Reflexiongrads von Wänden, Decken und Fußböden (helle Farbgestaltung)
- Herstellung von Oberlichtern oder Atrien
- Abschrägung von Fensterlaibungen
- Schrägstellung von Fassadenabschnitten, Ausbildung von Erkern
- Verzicht auf Balkone und andere lichtabschirmend wirkende Bauteile

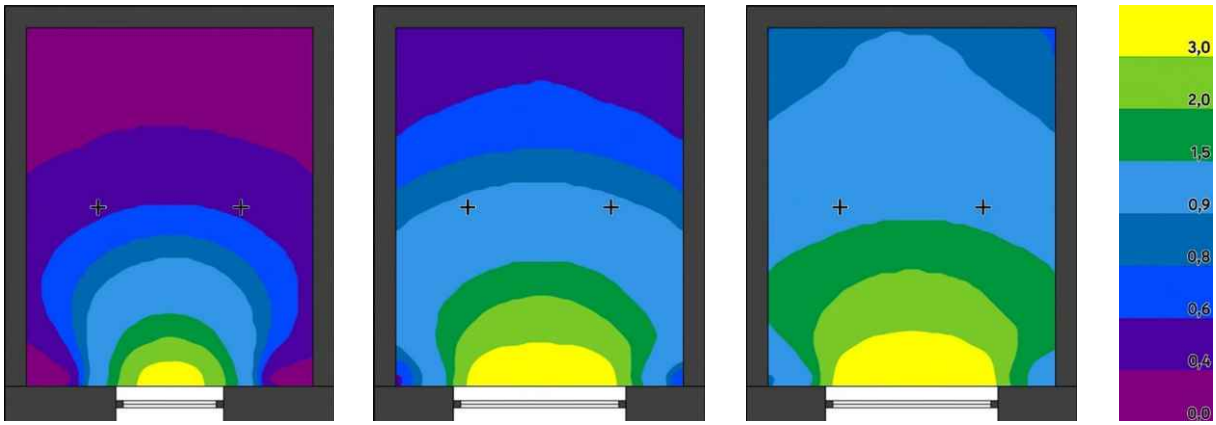


Abbildung 09-201: Graphische Darstellung für die Auswirkungen einer Erhöhung der Fenstergröße (links Breite 1,5 m/Brüstungshöhe 0,9 m, Mitte Breite 2,2 m/Brüstungshöhe 0,9 m, rechts Breite 2,2 m/bodentief) auf den Tageslichtquotienten als Draufsicht (Quelle: Peutz Consult GmbH)



Abbildung 09-202: Visualisierung der Auswirkungen einer Erhöhung der Fenstergröße (links Breite 1,5 m/Brüstungshöhe 0,9 m, Mitte Breite 2,2 m/Brüstungshöhe 0,9 m, rechts Breite 2,2 m/bodentief) auf das Tageslicht in einem Innenraum (Quelle: Peutz Consult GmbH)

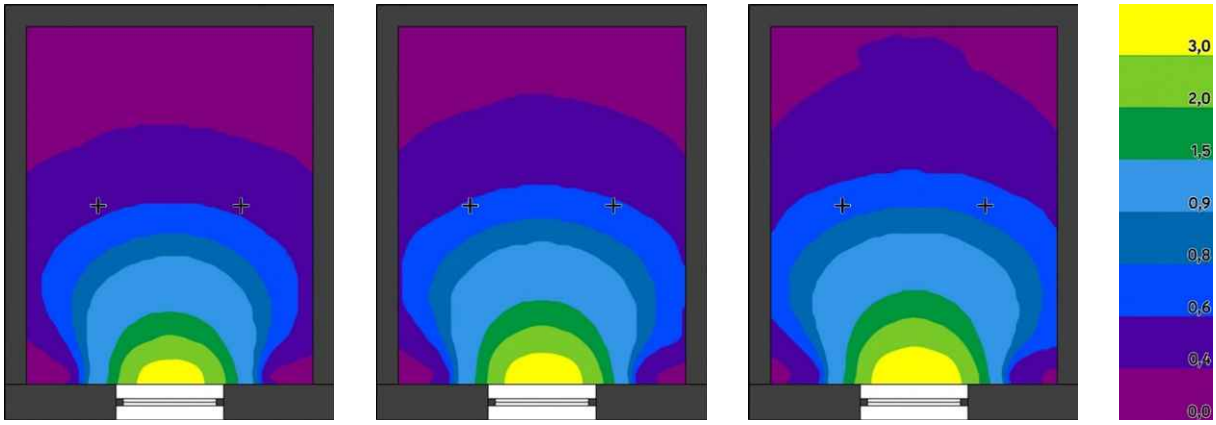


Abbildung 09-203: Graphische Darstellung für die Auswirkungen eines höheren Licht-Transmissionsgrads der Fensterverglasung (links 0,7, Mitte 0,74, rechts 0,8) auf den Tageslichtquotienten als Draufsicht (Quelle: Peutz Consult GmbH)

Weiterhin besteht die Möglichkeit, mit der Verteilung der Nutzungen im Gebäude auf die Tageslichtsituation zu reagieren:

- Anordnung von Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind (Nebenräume), zu unzureichend belichteten Fassadenabschnitten
- Anordnung von Aufenthaltsräumen i. S. d. § 47 Abs. 3 BauO Bln zu unzureichend belichteten Fassadenabschnitten. Dies sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisewirtschaften, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume.
- Verzicht auf Wohnnutzung in unbesonnten Bereichen
- Optimierung von Wohnungsgrundrissen, so dass mindestens ein Aufenthaltsraum über eine ausreichende Besonnung verfügt (über Eck, durchgesteckt)

Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichend sein, kommen weiterhin in Betracht:

- Anpassung der Stellung der Gebäude bzw. Begrenzung der zulässigen Höhe
- Ausschluss von Baupotenzialen auf Nachbargrundstücken durch (freiwillige) Eintragung einer entsprechenden Baulast oder entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan

09.06.05.06.03 Sicherung der Maßnahmen

Soweit es sich bei Bauvorhaben um Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln handelt, ist bei der Belichtung eine Abschichtung der Konfliktbewältigung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren möglich, da gemäß § 47 Abs. 2 BauO Bln eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sicherzustellen ist. Um Vollzugsdefizite auszuschließen, muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans jedoch vorsorglich (konzeptionell) nachgewiesen werden, dass Belichtungsprobleme voraussichtlich bewältigt werden können. Deshalb ist zu prüfen, ob das erforderliche Belichtungsniveau unter Berücksichtigung zumutbarer, geeigneter baulicher Maßnahmen bei der Realisierung der Vorhaben erreicht werden kann. Für diese Vorgehensweise spricht, dass über die Größe und Anordnung der Fenster von Aufenthaltsräumen sowie die jeweiligen Grundrisse häufig erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird.

Im Übrigen liegt die Verantwortung für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen bei den Bauherrinnen und Bauherren sowie den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern selbst. Dies gilt vor allem für Vorhaben, die unter die Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 BauO Bln fallen. Entsprechendes gilt aber auch für Vorhaben, die im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 63 BauO Bln zugelassen werden, weil § 47 Abs. 2 BauO Bln nicht Bestandteil des Prüfprogramms dieses Verfahrens ist.

Unbeschadet dessen kann auf die Planzeichnung folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bebauungsplan ermöglicht in Bereichen geringere Tiefen der Abstandsflächen. § 47 Abs. 2 und 3 BauO Bln bleibt unberührt."

Zur vorsorgenden Konfliktbewältigung ist es möglich, dass die plangebende Stelle Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung im Bebauungsplan festsetzt, soweit es hierfür eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage nach § 9 oder § 12 BauGB gibt. Sollte eine solche Festsetzung nicht möglich oder nicht zielführend sein, bieten sich Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag an.

Auf die Abschichtung der Konfliktbewältigung in das Baugenehmigungsverfahren kann nur bei Belichtungsproblemen abgestellt werden. Sind im Ergebnis der Abwägung Maßnahmen zur Verbesserung der Besonnung erforderlich, so sind diese - soweit möglich – durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag/Durchführungsvertrag zu regeln.

09.06.06 Belüftung

Die Belüftung von Aufenthaltsräumen dient einer ausreichenden Versorgung mit Frischluft sowie der Abführung von Feuchtigkeit und unerwünschten Gerüchen. Das Lüften erfolgt dabei überwiegend durch das zeitweilige Öffnen der Fenster.

Situationen, bei denen in Folge von Abstandsflächenverkürzungen eine ausreichende Belüftung über die gemäß § 47 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln herzustellenden Fensteröffnungen nicht sichergestellt werden kann, dürften allenfalls in engen Hofsituationen (Lichtschächten) zu befürchten sein. Wo eine freie Lüftung nicht möglich bzw. nicht erwünscht ist, kann eine ausreichende Belüftung mit mechanischen Lüftungsanlagen sichergestellt werden.

Die Erstellung eines Lüftungskonzepts nach DIN 1946-6:2009-05 „Lüftung von Wohnungen" oder ASR A3.6 „Lüftung von Arbeitsstätten" zum Nachweis einer ausreichenden Belüftung ist auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens auch bei Verkürzung von Abstandsflächen im Regelfall nicht erforderlich. Auf diesbezügliche Festsetzungen kann verzichtet werden, da die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach § 47 Abs. 2 BauO uneingeschränkt gelten.

09.06.07 Sozialabstand

Ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet den Wohnfrieden, indem er vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art schützt, die bei zu großer Nähe gegenüberliegender Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Zur Wahrung der Privatsphäre schützt er zudem vor übermäßigen Einblickmöglichkeiten in die jeweiligen Wohnungen. Das Schutzziel betrifft Aufenthaltsräume von Wohnungen. Einblickmöglichkeiten in sonstige Räume wie bspw. Büros, Pausenräume, Gästezimmer in Beherbergungsstätten sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) müssen im Regelfall hingenommen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Wohnfrieden gewahrt sind, wenn vor zwei gegenüberliegenden Außenwänden jeweils die Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3 m (vgl. § 6 Abs. 5 BauO Bln) eingehalten wird. Dies entspricht einem Gebäudeabstand von 6 m.

Kann dieses Maß nicht eingehalten werden, so sind im Rahmen der Abwägung geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu prüfen und ggf. planerisch abzusichern.

Ein größerer Abstand kann geboten sein, wenn sich Gebäude mit erheblichen Höhenunterschieden gegenüberstehen und dadurch potenzielle Beeinträchtigungen verursacht werden.

09.06.08 Brandschutz

Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt in § 6 BauO Bln heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Ursprünglich wurde mit der Freihaltung von Abständen unter anderem der Schutz vor umstürzenden Außenwänden bezweckt. Mit Entwicklung moderner Bau- und Löschtechniken hat sich dieser Gesichtspunkt relativiert.

Sollte der in § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln genannte Abstand von 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze oder zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden unterschritten werden, so ist bei Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen, ob - zur Vermeidung eines Brandüberschlags - eine Außenwand gemäß den Regelungen in § 30 BauO Bln als Brandwand ausgebildet werden kann. Ist dies nicht möglich, muss der vorgenannte Abstand eingehalten werden.

Bei beengten Platzverhältnissen kann es weiterhin notwendig sein, konzeptionell zu überprüfen, wie die notwendigen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstellflächen) auf dem Grundstück hergestellt werden können oder ob andere Maßnahmen (z. B. Fluchttreppenhäuser) zum Tragen kommen müssen.

Zur Sicherung der Anforderungen an den Brandschutz sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen insbesondere nach § 14 sowie §§ 26 bis 38 BauO Bln gelten uneingeschränkt.

09.06.09 Entscheidungsauswahl

BVerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 - 4 A 4/04 - juris, Rn. 58

Rechtsvorschriften, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren, sind nicht ersichtlich. Auch die DIN 5034 [...] dürfte hierfür nicht geeignet sein. [...] Dass hygienische oder gesundheitliche Beeinträchtigungen nicht drohen, genügt jedoch nicht, um die Zumutbarkeit einer Verschattung zu bejahen. Auch Beeinträchtigungen der Wohnqualität muss ein Planbetroffener nicht bis zur Schwelle von Gesundheitsgefahren ohne Ausgleich hinnehmen.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30. Januar 2025 - 10 S 39/24 – juris, Rn. 15

Die [...] landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Februar 2023 – 10 N 38/20 – juris, Rn. 24

[...] zumal die durch die abstandsrechtlichen Vorschriften geschützten Belange nicht nur die Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie den Brandschutz umfassen, sondern sich auch auf den Wohnfrieden erstrecken.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 - 2 A 28.17 – juris, Rn. 65, 67, 68

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] werden in Bezug auf die Gewährleistung einer hinreichenden Beleuchtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht durch die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung (§ 6 BauO Bln) sowie deren Bestimmungen über die Belichtung von Aufenthaltsräumen und deren Fenstergröße (§ 47 Abs. 2 BauO Bln) konkretisiert [...]. Dies gilt zum einen in dem Sinne, dass bei Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Vorschriften grundsätzlich von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen ist [...]. Zum anderen stellen die Regelungen zum Abstandsflächenrecht auch in dem Sinne eine gesetzliche Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar, dass eine Unterschreitung der abstandsflächenrechtlich geforderten Gebäudeabstände der Berliner Bauordnung grundsätzlich indiziert, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt sind [...].

Danach darf ein Plangeber geringere Abstände festsetzen. Macht er von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss er jedoch selbst ermitteln und bewerten, ob hinreichende Belichtungsanforderungen

erfüllt sind. Er muss sich anhand nachvollziehbarer Kriterien vergewissern, ob trotz Unterschreitung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen noch eine hinreichende Beleuchtung gewährleistet ist. So ist z.B. denkbar, dass ein zu geringer Gebäudeabstand durch eine Öffnung der zwischen den Gebäuden liegenden Freifläche, z.B. nach Süden oder Westen, und eine sich daraus ergebende bessere Ausleuchtung der Innenräume, die Errichtung eines Solitärs, eine das bauordnungsrechtliche Mindestmaß überschreitende Fenstergröße oder eine die Beleuchtungssituation berücksichtigende Grundrissgestaltung kompensiert wird. [...]

Dabei ist zu berücksichtigen, dass über die Größe von Fenstern und die Anordnung von Räumen nicht im Bebauungsplan, sondern erst im Rahmen der Projektplanung und ggf. der Baugenehmigung entschieden werden kann. Der Plangeber kann sich deshalb auf eine prognostische Einschätzung beschränken, ob Bebauung machbar ist, die ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse vermeidet. Es genügt, wenn die realistische Möglichkeit besteht, durch bauliche Maßnahmen (s.o.) die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendige Belichtung mit Tageslicht herzustellen. Erst der Bauherr und ggf. die Bauaufsichtsbehörde (im Genehmigungsverfahren oder im Rahmen der repressiven Bauaufsicht) müssen dann sicherstellen, dass die Aufenthaltsräume die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht erfüllen (vgl. § 47 Abs. 1 BauO Bln).

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 27. Februar 2012 - 10 S 39.11 - juris, Rn. 4

Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist allein der Umstand, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von einem Vorhaben eingehalten werden, in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten vorliegt. Nur wenn Rechte des Nachbarn durch Einwirkungen beeinträchtigt werden, gegen die das Abstandsflächenrecht keinen Schutz gewährt oder die über den abstandsflächenrechtlichen Schutzbereich und die sich daraus ergebende gesetzgeberische Wertung hinausgehen, kann ein Verstoß gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme vorliegen, der zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens führt, obwohl die abstandsflächenrechtlichen Vorschriften nicht verletzt sind. [...] Für die Annahme einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes genügt es jedenfalls nicht, wenn ein Vorhaben die Situation für den Nachbarn nachteilig verändert. Vielmehr beschränken sich diese Fallgestaltungen auf Extremfälle.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007 - 2 A 3.07 - juris, Rn. 98

Die Auswirkungen der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verringerten Abstandsflächen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter und Belange müssen [...] in der Abwägung berücksichtigt werden, [...] Die Abweichung [erfordert] eine besondere städtebauliche Rechtfertigung, bei der die Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts besonders

gewichtet werden und in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Der Rechtfertigungsbedarf ist umso größer, wenn [...] zugleich die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden.

VGH München, Beschluss vom 13. September 2022 - 15 CS 22.1851 - juris, Rn. 22

Die DIN 5034-1 [...] stellt keine rechtlich bindende Vorgabe für die Beurteilung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit einer Verschattung dar. Ebenso wenig wie die Einhaltung der DIN 5034-1 ohne weiteres die Zumutbarkeit einer Verschattung begründet, ergibt sich im umgekehrten Fall allein aus ihrer Nichteinhaltung automatisch die Unzumutbarkeit einer Verschattung. Eine Unterschreitung des geforderten Maßes an Tageslicht oder Besonnung führt insbesondere nicht im Sinne eines absoluten Maßstabs zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

OVG Schleswig, Beschluss vom 19. Mai 2020 - 1 MB 16/18 - juris, Rn. 18

In bebauten innerörtlichen Bereichen muss mit (begrenzten) Verschattungswirkungen ebenso gerechnet werden wie mit veränderten Möglichkeiten des Ausblicks oder der Einsichtnahme. Das Rücksichtnahmegebot gewährleistet keine bestimmte Dauer oder „Qualität“ der Tagesbelichtung oder die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks.

VGH München, Beschluss vom 12. Februar 2020 - 15 CS 20.45 - juris, Rn. 23

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch aus Bauplanungsrecht, von jeder Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung verschont zu bleiben. Derartige Beeinträchtigungen sind vielmehr im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen grundsätzlich hinzunehmen.

VGH München, Beschluss vom 20. März 2018 - 15 CS 17.2523 - juris, Rn. 28

Mögliche Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine weiter zunehmende Verschattung sind in aller Regel und insbesondere – wie hier – in dicht bebauten innerstädtischen Bereichen grundsätzlich nicht rücksichtslos und daher hinzunehmen

---

[209] Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke 2019: Städtebaurecht, S. 266f.
[210] Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke 2019: Städtebaurecht, S. 274f.
[211] Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 11 BauGB Rn. 157a, 168.
[212] Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 11 BauGB Rn. 376ff., 411, 422.
[213] Vgl. Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge - Kommentar, 11. Auflage (2022), § 7 Bindung an den Bebauungsplan; Ernst/Grziwotz, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand April 2022, § 125 BauGB Rn. 2-4g, 11-18a.
[214] Vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Auflage, 2022, § 9 Rn. 92d-92e.
[215] Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, BauGB Kommentar, Stand 153. EL, Januar 2024, § 9 Rn. 139c.

Abkürzungsverzeichnis

A

Abs.	Absatz
a. F.	alte Fassung
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AG	Aktiengesellschaft
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschriften
AZG	Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz)

B

BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BBauG	Bundesbaugesetz
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BerlStrG	Berliner Straßengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
Bln BodSchG	Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz)
BM	Baumasse

BMZ	Baumassenzahl
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
BO 58	Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BWaldG	Bundeswaldgesetz
BWB	Berliner Wasserbetriebe
BWG	Berliner Wassergesetz
bzw.	beziehungsweise

CD

ca.	circa
d. h.	das heißt
DV	Durchführungsvertrag

EF

etc.	et cetera
f./ff.	folgende Seite/Seiten
f.f.	förmlich festgestellte
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FH	Firsthöhe
FNP	Flächennutzungsplan
FStrG	Bundesfernstraßengesetz

G

Ga	Garagen
GE	Gewerbegebiet
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

ggf.	gegebenenfalls
GI	Industriegebiet
GL	Gemeinsame Landesplanung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt

HIJK

H	Höhe baulicher Anlagen
ha	Hektar
Hs.	Halbsatz
i. d. R.	in der Regel
i. d. S.	in diesem Sinne
IFSP	Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel
ISEK	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
i. V. m.	in Verbindung mit
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
KrW-/AbfG Bln	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen in Berlin (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin)
KrWG	Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz)

L

LaPro	Landschaftsprogramm
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LLBB	Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an Projekten und Prozessen der räumlichen Stadtentwicklung
LSK	Leitsatzkartei
LWaldG Bln	Landeswaldgesetz Berlin

M

m	Meter
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Mischgebiet
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen

N

NatSchG Bln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz)
NHN	Normalhöhennull
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungsreport

OPQ

ÖbVI	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure
o. g.	oben genannt
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz
PlanZV	Planzeichenverordnung
Pkw	Personenkraftwagen

RST

RH	Reihenhäuser
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SO	Sondergebiet

SolarG BE	Solargesetz Berlin
St	Stellplätze
SPA	Vogelschutzgebiete
StEP	Stadtentwicklungsplan
TGa	Tiefgaragen
TH	Traufhöhe
TöB	Träger öffentlicher Belange

UVW

u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche
UmKo	Umsetzungskonzept für die Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung
ÜSt	überdachte Stellplätze
u. U.	unter Umständen
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VB-Plan	vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VermGBln	Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VvB	Verfassung von Berlin
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
VwVfG BE	Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
WBL	Wohnungsbauleitstelle
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-gesetz)
WR	reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet

XYZ

z. B.	zum Beispiel

ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht
Z	Ziel
Z	Zahl der Vollgeschosse

Impressum

HERAUSGEBERIN
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

INHALTE UND BEARBEITUNG
Abteilung I - Stadtplanung
Referat I C - Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung, planungsrechtliche Einzelangelegenheiten

BEI DER ERSTELLUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT
Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
https://www.stadt-oekonomie-recht.de

BEI DER AKTUALISIERUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
https://www.planergemeinschaft.de

Titelbild
Auszug aus dem Bebauungsplan 8-66

Letzte redaktionelle Überarbeitung
April 2026

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen