

Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung (Test)

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

- [2 Planaufstellung](#)
 - [2.2 Verfahrenstypen](#)
 - [2.3 Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens](#)
 - [2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange](#)
- [3 Festsetzungen](#)
- [9.1 Städtebauliche Verträge](#)
- [8 Mustergliederung einer Begründung und des Umweltberichts](#)

2 Planaufstellung

Planarten, Verfahrenstypen und Durchführung

2.2 Verfahrenstypen

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

2.2.1 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.

2.2.2 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 Träger öffentlicher Belange auf die Betroffenen beschränkt werden (vgl. »[2.2.1.4](#)). Ebenso entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus wird die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung (vgl. »[1.3.3](#)) 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.

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

Mit Urteil vom 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (4 CN 3.22) entschieden, dass § 13b BauGB wegen Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden darf. Nach Ansicht des Gerichts verstößt die Vorschrift gegen Art. 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.

2.3 Die Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

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. » [2.10.6](#)). 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 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.

2.3.6 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.

[...]

2.3.12 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.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

2.6.1 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.

2.6.1.1 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.

2.6.1.2 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 allg. meinelige 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).

2.6.1.3 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.

2.6.1.4 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

2.6.1.4.1 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 aus drücklich 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.

2.6.1.4.2 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.

2.6.1.4.3 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.

2.6.1.4.4 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.

2.6.2 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).

2.6.3 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.

3 Festsetzungen

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

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

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 03-124: 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, wie im nachstehenden Beispiel des Bebauungsplans 4-7 am Stuttgarter Platz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf des Landes Berlin.



Abbildung 03-125: Planzeichnung des Bebauungsplans 4-7 mit 2 Geltungsbereichen (GVBl. 2006, S. 559)

Quellenangaben

Soweit nicht anders angegeben vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 9 BauGB Rn. 283a.

9.1 Städtebauliche Verträge

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

Allgemeines

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 »[2.10.4](#)).

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 »[2.1.4](#) sowie umfassend auch zum DV der Berliner Leitfaden zum vorhabenbezogener Bebauungsplan (siehe Link-Sammlung »[2.10.4](#)).

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.

Quellenangaben:

Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke 2019: Städtebaurecht, S. 266f.

9.1.1 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	Rechtsgrundlage
<i>A: Übertragung der physischen Durchführung von Maßnahmen auf Kosten der Vertragspartnerin oder des Vertragspartners</i> 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
<i>B: Vereinbarung der Erstattung der Kosten von Maßnahmen für Berlin durch die Vertragspartnerin oder den Vertragspartner</i> 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
<i>C: Vereinbarung von Bindungen</i> 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

<i>D: Vereinbarung zur Abwendung von sonst durch das Land Berlin ausgeübten Hoheitsrechten</i> Beispiele: • Abwendung des Vorkaufsrechts • Abwendung des Bodenerwerbs im Entwicklungsbereich	§ 27, § 166 Abs. 3 Satz 3 BauGB
<i>E: Ablösung von Zahlungspflichten</i> Beispiele: • Ablösung des Erschließungsbeitrags • Ablösung des Ausgleichsbetrags	§ 129, § 154 BauGB

Von den in Abbildung 9-196 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 Denkmälern, soweit diese durch das geplante Vorhaben veranlasst sind und über die generelle Verpflichtung zum Erhalt hinausgehen.

9.1.2 Koppelungsverbot

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.

Quellenangaben:

Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 11 BauGB Rn. 157a, 168.

9.1.3 Gebot der Angemessenheit

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.

Quellenangaben:

Vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 11 BauGB Rn. 376ff., 411, 422.

9.1.4 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.

8 Mustergliederung einer Begründung und des Umweltberichts

Die hier eingefügten Inhalte dienen nur zum Test. Es gilt das Handbuch in der aktuellen PDF-Version, siehe

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeitshilfen/#Bauleitplanung>

A Allgemeiner Teil

I Planungsgegenstand

II Ausgangssituation

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

IV Planinhalt

V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

VI Verfahren

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

VIII Auswirkungen der Planung

B Umweltbericht

C Rechtsgrundlagen

D Abkürzungsverzeichnis

E Anhang