PlanB
Bauleitplanung für Alle

Die 3., aktualisierte Auflage dieser Broschüre skizziert die Stellung der Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) im System der räumlichen Planung auf Grundlage der Baugesetzbuch-Novelle 2007.

Wie bereits in den vorangegangenen Auflagen werden Inhalt und Bestandteile der Planwerke leicht verständlich beschrieben und erläutert. Exemplarisch wird anhand eines Berliner Beispiels das Planungsinstrument "Bebauungsplan" dargestellt.

Meinungen von Bürgern, aus Fachkreisen u. Presse zu den Auflagen 1 u. 2:

Inge G., Mieterin
„... ist einfach Klasse: Klar gegliedert, eine einfache Struktur und verständliche Begriffsbestimmung. Sie hat uns umgehend geholfen ...“ (Juni 2005)

Technische Fachhochschule Berlin, FB IV - Abt. Architektur
„Ihre Broschüre erfreut sich bei den Studierenden des Studiengangs Architektur großer Beliebtheit, da sie leicht verständlich und übersichtlich gestaltet die wesentlichen Elemente der Bauleitplanung verdeutlicht.“ (Okt. 2005)

Bezirksamt Spandau, Abtl. Bauen, Planen und Umweltschutz
„Der Wegweiser (...) hat sich gerade im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit (...) auf Grund der übersichtlichen und sehr anschaulichen Darstellung ausgezeichnet.“

Berliner Kurier
„Wer baut, muss 'Plan B' kennen“ (31.07.2004)

Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.
Skalitzer Str. 57
10997 Berlin

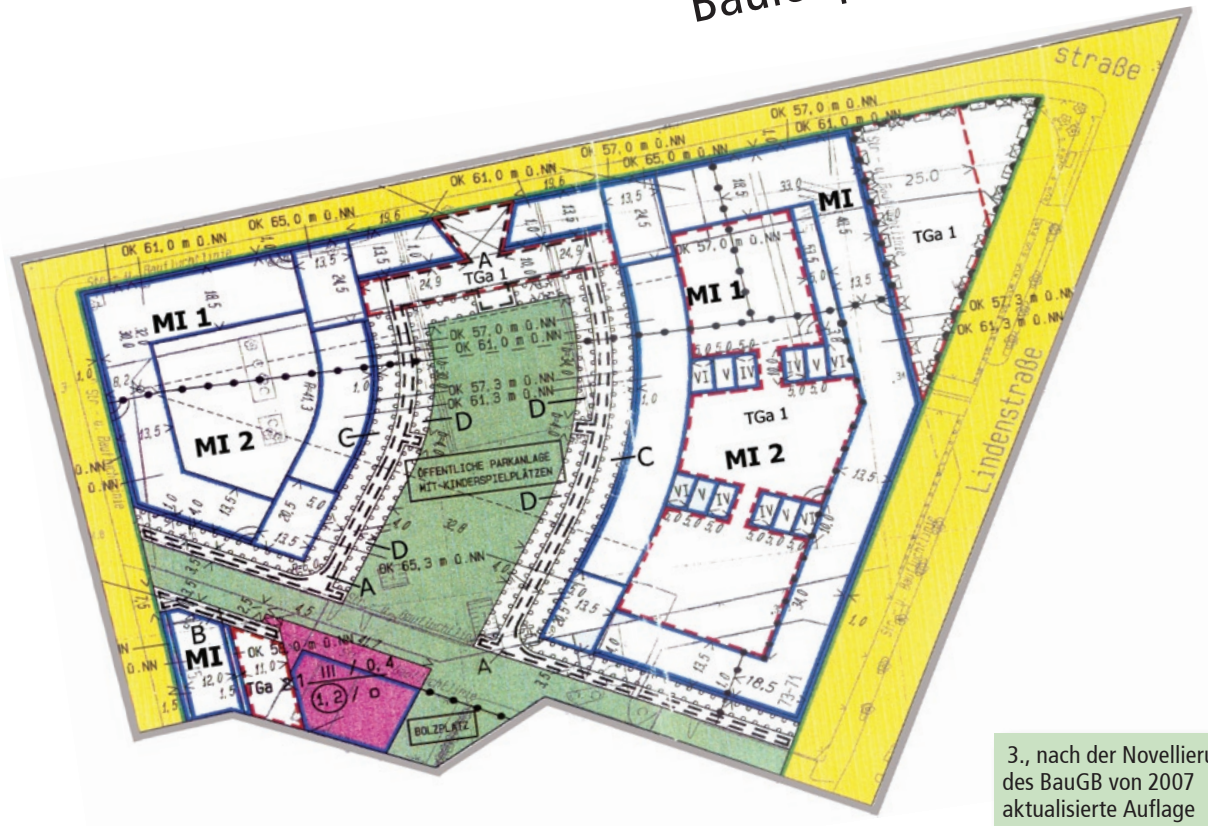
Tel (030) 61 28 27 00
Fax (030) 61 28 27 01
Mail post@stadtteilausschuss-kreuzberg.de
www.stadtteilausschuss-kreuzberg.de

jetzt neu:
PlanB zum Download auf nebenstehender Site

© 2008 Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

Schutzgebühr 4,00 €

PlanB
Bauleitplanung für Alle



3., nach der Novellierung des BauGB von 2007 aktualisierte Auflage

Wegweiser
durch die Planungsebenen der Bauleitplanung
mit besonderem Bezug zu Berlin

Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.
Beteiligung von AnwohnerInnen und BürgerInnen in Kreuzberg u. Friedrichshain

Herausgeber

Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

Skalitzer Str. 57
10 997 Berlin

Tel (030) 61 28 27 00
Fax (030) 61 28 27 01
Mail post@stadtteilausschuss-kreuzberg.de
www.stadtteilausschuss-kreuzberg.de

Leitung Dipl.-Ing. Ümit Bayam
Redaktion u. Layout Dipl.-Geogr. Ulrich Ganitta (2. u. 3. Aufl.)
Dipl.-Ing. Jürgen Kuhr (1. Aufl.)

© 2008, Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

Inhalt

1 Einleitung 7

2 Bau- und Planungsrecht 8
2.1 Entwicklung 8
2.2 Ebenen der räumlichen Planung 11
2.2.1 Bundesraumordnung 13
2.2.2 Landesplanung 14
2.2.3 Regionalplanung 14
2.2.4 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg 15
2.2.5 Regionalplanung in Brandenburg 16
2.3 Verhältnis Raum-/Fachplanung 17

3 Bauleitplanung 18
3.1 Aufgabe und Instrumente 18
3.2 Zuständigkeit und Erforderlichkeit 19
3.2.1 Konfliktbewältigung 21
3.3 Einschränkungen/Prinzipien der Bauleitplanung 22
3.3.1 Ziele von Raumordnung und Landesplanung 23
3.3.2 Interkommunale Rücksichtnahme 23
3.3.3 Fachplanerische Vorgaben 23
3.3.4 Allgemeine Planungsprinzipien 24
3.4 Abwägung 25
3.5 Belange des Umweltschutzes 27
3.5.1 Überwachung der Umweltauswirkungen 29
3.6 Stärkung der Innenentwicklung infolge der BauGB-Novellierung 2007 29
3.7 Abgrenzung zum Bauordnungsrecht 31

4 Bauleitplanung in Berlin 32
4.1 Planungsebenen 33
4.2 Hauptstadt-Sonderregelungen 38

5 Flächennutzungsplanung 39
5.1 Flächennutzungsplan Berlin 39
5.2 Inhalte und Darstellungen 40
5.3 Rechtliche Wirkung 44
5.4 Landschaftsprogramm 44
5.5 Öffentlichkeitsbeteiligung beim Flächennutzungsplan 45

6 Bebauungsplan 50
6.1 Inhalte des Bebauungsplans 51
6.1.1 Sonstige Festsetzungen in Bebauungsplänen 53
6.2 Arten von Bebauungsplänen 53
6.2.1 Qualifizierter Bebauungsplan 53
6.2.2 Einfacher Bebauungsplan 54
6.2.3 Zusammenarbeit mit Privaten: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 54
6.3 Bestandteile von Bebauungsplänen 55
6.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben 56
6.5 Öffentlichkeitsbeteiligung 58
6.6 Weitere Instrumente des Bauplanungsrechts 59
6.6.1 Innenbereichssatzungen 59
6.6.2 Sicherung der Bauleitplanung 59
6.6.3 Bodenordnung 60
6.6.4 Enteignung, Entschädigung 60
6.6.5 Erschließung, Erschließungsbeitrag 61
6.7 Fallbeispiel Kochstraße Springer-Parkplatz 61
6.7.1 Erläuterungen zur Planzeichnung 66

7 Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung 68
7.1 Art der baulichen Nutzung 68
7.2 Maß der baulichen Nutzung 69
7.2.1 Baumassenzahl (BMZ) 71
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 71

8 Aufstellungsverfahren 72
8.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf 72
8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 74
8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 75
8.4 Abstimmung mit Nachbargemeinden 76
8.5 Beteiligung der Behörden am Entwurf 76
8.6 Entscheidende Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung: die Auslegung 77
8.6.1 Bewertung der Belange 77
8.6.2 Auslegungsbeschluss 77
8.6.3 Öffentliche Auslegung 78
8.6.4 Exkurs: Planerhaltung, Normenkontrollverfahren 79
8.7 Behandlung der Stellungnahmen 80
8.8 Abwägung und Beschlussfassung 80
8.9 Genehmigung 81
8.10 Bekanntmachung und Inkraftsetzen 81

9 Beteiligung der Bürger in Kreuzberg und Friedrichshain 82
9.1 Partizipationsmodelle 82
9.1.1 Planning for real 82
9.1.2 Planungswerkstatt 83
9.1.3 Bürgergutachten / Planungszelle 83
9.1.4 Runde Tische 83
9.1.5 Mediationsverfahren 84
9.1.6 Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement 84
9.2 Der Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. 84
9.2.1 Die Aktivitäten des Stadteilausschusses 85

Anhang Literatur, Abbildungs-, Tabellen-, Abkürzungsverzeichnis, Kontakt-, Internetadressen **88**

Stichwortverzeichnis 94

Grußwort

Bürgerbeteiligung im Rahmen der Stadtentwicklung ist immer wieder damit konfrontiert, dass die städtebauliche Dynamik in formalisierten Verfahren der vorbereitenden bzw. verbindlichen Bauleitplanung (B-Pläne) übersetzt wird. Diese Formalisierung ist notwendig zur Schaffung von Planungs- und damit von Baurecht.

Daraus erwachsen aber auch besondere Anforderungen an eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung: Sie muss Kenntnisse und Wissen im Umgang mit diesen Städtebaulichen Instrumenten besitzen. Die Broschüre will dazu einen Beitrag leisten.

Das Ziel ist dabei nicht, nunmehr jede/n Interessierte/n zu Experten des Planungsrechts weiter zu bilden. Es soll vielmehr ein kompetentes Nachschlageheft sein, mit dem sich Bürgerbeteiligung auch im formalisierten Verfahren seine Interventionsmöglichkeiten sichert. Darüber hinaus soll es aber auch helfen, die abstrakten Fach- und Regelungsbegriffe der Planungsverfahren zurück zu übersetzen in die Begriffswelt des realen Lebens. Auch das erscheint mir eine Bedingung für Bürgerbeteiligung, um kritisches Potenzial zu bewahren und Einschüchterung zu verhindern.

Deshalb wünsche ich der Broschüre viele Leser/innen im Sinne einer alten, gleichwohl aktuellen Erkenntnis: Wissen ist Macht.

Mit freundlichen Grüßen

Franz Schulz, Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

es vergeht kein Tag im Büro des Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V., an dem nicht irgend jemand die Frage stellt: Was ist ein B-Plan???

Dass dieser B-Plan (Bebauungsplan) sehr wichtig ist und unmittelbar eine Auswirkung auf die weitere Entwicklung im Quartier und/oder auf das benachbarte Grundstück hat, wissen viele. Wie dieser Plan ausschaut und noch wichtiger, was er beinhaltet, wissen die allerwenigsten. Hier setzt unsere Arbeit an. In dem Moment, wo das Interesse der Bürgerinnen und Bürger sich an einem Thema bündelt und an uns herangetragen wird, werden wir aktiv.

Nirgendwo in Europa verändert sich eine Stadt so rasant wie Berlin. Diese Entwicklung hat direkte Auswirkungen auf die gewachsenen Strukturen und auf das alltägliche Leben der Menschen in den Bezirken und Quartieren. Die Meinungen und Empfindungen über diese Entwicklung sind so unterschiedlich wie die hier lebende Bevölkerung. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Diskussion ist daher dringend not-wendig. Dass die Beteiligung auch von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht, ja sogar eingefordert wird, erfahren wir aus der täglichen Arbeit.

Diese Broschüre hat den Anspruch, Ihnen das deutsche Planungsrecht näher zu bringen, die wichtigsten Aussagen des Baugesetzbuches für die Aufstellung der Bebauungspläne hervorzuheben, die Bauleitplanung etwas verständlicher zu machen und Ihnen Ihre formal rechtlichen Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung aufzuzeigen. Mit der hier vorliegenden Broschüre „Plan B“, vor allem der „Übersetzung der Planersprache“ – die für alle verständlich sein soll – können Sie in das „Handwerkszeug“ der Architekten und Stadtplaner sowie in die Regularien, die der Gesetzgeber vorgesehen hat, einen Einblick gewinnen. Die Abbildungen und die Erklärungen versuchen hierbei diese Thematik insgesamt transparenter zu machen.

Im letzten Kapitel sind andere Möglichkeiten und Formen der Bürgerbeteiligung an den städtebaulichen Prozessen aufgezählt. In einer kurzen Darstellung haben Sie auch die Gelegenheit, die Arbeit des Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. kennen zu lernen.

Eine Literaturliste und eine Adressensammlung von Ämtern, Einrichtungen und Institutionen bietet den Interessierten die Möglichkeit, weitere Informationen einzuholen. Gerne können Sie auch in unser Büro kommen und sich über dieses und weitere Themen mit uns austauschen.

Viel Spaß beim Lesen.

Ümit Bayam

Vorwort

zur 3., aktualisierten Auflage

Am 01. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Das Baugesetzbuch hat damit erst kurz nach der Novellierung des Städtebaurechts im Jahr 2004 durch das EAG-Bau erneut wichtige Änderungen erfahren.

Einen Schwerpunkt bildet dabei die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. "Bebauungspläne der Innenentwicklung". Weitere Auswirkungen auf das künftige Planungsgeschehen haben zudem die Neuregelungen zum Vorhaben- und Erschliessungsplan, zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche oder zur abweichenden Festsetzung von Abstandsflächen.

Anlass genug für den Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V., die 3. Auflage des PlanB, der inzwischen zahllose Anhänger gefunden hat, einer entsprechenden Aktualisierung zu unterziehen. Wie ehedem bietet die Broschüre keine Gesamtschau zum BauGB, weshalb auch nicht alle Neuerungen aufgenommen wurden. Mit ihrer verhältnismäßig einfachen Sprache richtet sie sich aber weiterhin vornehmlich an interessierte Bürgerinnen und Bürger, die üblicherweise nur am Rande mit Fragen des Baugeschehens konfrontiert werden. Auch eignet sich der PlanB als praktikabel handhabbare Übersicht für Mitarbeiter städtischer Planungsbehörden, freischaffende Stadtplaner und Architekten sowie für Studierende der entsprechenden Planungs- und Ingenieurwissenschaften. Hilfreich dürfte nicht zuletzt auch das neue Stichwortverzeichnis am Ende der Broschüre sein, das ihre Nutzung nun noch leichter macht. Darüber hinaus gibt es den PlanB nun auch zum Herunterladen auf der Internetseite des Stadtteilausschuß' Kreuzberg e.V. (www.stadtteilausschuss-kreuzberg.de).

Berlin, im Dezember 2007
Ulrich Ganitta

1 Einleitung

In einer Stadt wie bspw. Berlin kann nicht jeder bauen, wie und wo er will. Unbeschränkte Baufreiheit würde binnen kürzester Zeit zu schweren Missständen führen. So muss z.B. öffentlicher Raum für eine geordnete Verkehrserschließung oder für Naherholungsgebiete offen gehalten bzw. zugewiesen werden.

Die Bauleitplanung dient dazu, die unterschiedlichen Interessen von Grundstückseigentümern und Öffentlichkeit anzunähern. Sie ist das wichtigste Instrument der Kommunen zur Steuerung der Bodennutzung auf ihrem Gemeindegebiet.

Diese Broschüre skizziert die Entscheidungsebenen der Planungen, die sich mit der Landnutzung befassen, von der Bundesebene bis hin zum Bebauungsplan, die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung, wie sie im Baugesetzbuch verankert sind sowie darüber hinausgehende Mitwirkungsmöglichkeiten zur Gestaltung der Stadt.

Sie liefert dem interessierten Leser/Bürger einen schnellen Überblick über das Berliner Planungsrecht, kann aber das Hinzuziehen der zugrunde liegenden Fachliteratur und Gesetzestexte nicht ersetzen.

Am Beispiel eines Kreuzberger Bebauungsplanes soll des Weiteren die sehr rechtliche Materie etwas greifbarer werden. Hierbei geht es um die Konkretisierung der Inhalte und Aussagen eines Bebauungsplans sowie die Veranschaulichung der Entwicklung desselben aus dem Flächennutzungsplan.

Im Interesse der Lesbarkeit wird auf ausführliche Text- und Fundstellenhinweise verzichtet.

2 Bau- und Planungsrecht

Es gibt nur wenige "Experten", die in der Lage sind, auf Anhieb detailliert Auskunft über bau- und planungsrechtliche Zusammenhänge zwischen den jeweiligen Verwaltungsebenen von Bund, Ländern und Kommunen zu geben. Nachfolgende Einführung soll etwas Licht in die Materie bringen.

2.1 Entwicklung

Bereits das Preußische Allgemeine Landrecht (PrALR) legte den Grundstein für eine bis heute bestehende Aufteilung in das

Einteilung des Bau- und Planungsrechts

- (Städte-)Baurecht und das
- Bauordnungsrecht (früher: Baupolizeirecht).

1794 Grundsatz der Baufreiheit

Es befugte jeden Eigentümer, seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder seine Gebäude zu ändern (§ 65 PrALR). Eingeschränkt wurde diese Baufreiheit nur insoweit, als dass *„zum Schaden oder Unsicherheit des gemeinsamen Wesens oder zur Verunstaltung der Städte und öffentlichen Plätze kein Bau oder keine Veränderung vorgenommen werden"* soll (§ 66 PrALR).

Missstände durch stürmisches Städtewachstum

Mit der Beschränkung auf das Recht zur polizeilichen Gefahrenabwehr im Baurecht wurden dem Staat die Möglichkeiten entzogen, das private Bauen zu lenken. Die Konsequenzen zeigten sich vor allem in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, als in Folge der Industrialisierung ein stürmisches Wachstum der Städte einsetzte und Wohnungen zunehmend durch ungeordnetes Bauen auf engem Raum geschaffen wurden.

1871 erste ordnende Lenkungsmaßnahmen: Fluchtliniengesetze

Um die Jahrhundertwende setzte sich die Erkenntnis durch, dass die 1871 erlassenen Fluchtliniengesetze, mit denen die öffentliche Straßenfläche gegen Baugrundstücke abgegrenzt wurde, nicht ausreichten, um eine geordnete Entwicklung des Städtebaus zu gewährleisten. Gemäß "Allerhöchster Cabinettsorder" (ACO) waren Fluchtlinien übrigens schon vor 1871 festgesetzt und anschließend in die Fluchtliniengesetze übergeleitet worden. Dennoch wurden bis in die Zeit des Zweiten Weltkrieges hinein jeweils nur dringliche Einzelfragen einer gesetzlichen Lösung auf Reichs- und/oder Landesebene zugeführt.

städtebaurechtliche Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg

Die städtebaurechtliche Ordnung der neu gegründeten Bundesrepublik Deutschland basierte auf verschiedenen, z.T. auf altem Reichsrecht beruhenden sog. Aufbau- oder Planungsgesetzen, die in wesentlichen Bereichen städtebaurechtlicher Art waren.

1960 Bundesbaugesetz schafft Rechtseinheit

Das Bundesbaugesetz von 1960 fasste erstmals das Städtebaurecht (= Bauleitplanung) in einem Gesetzbuch zusammen. Die Elemente dieser im Wesentlichen bis heute beibehaltenen Grundlagen des Städtebaurechtes sind:

wesentliche Elemente des Städtebaurechts

- Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzungen durch die Bauleitplanung in der Zuständigkeit der Gemeinden,
- die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unterteilt nach Gebieten mit Bebauungsplänen, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und dem Außenbereich,
- die Bodenordnung,
- das Enteignungsrecht,
- das Erschließungsbeitragsrecht.

wichtige Verordnungen:

Nach dem Erlass des Bundesbaugesetzes 1960 wurden

BauNVO
WertV
PlanzV

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Wertermittlungsverordnung (WertV) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

erlassen, die heute als Verordnungsrecht zum Baugesetzbuch mit zwischenzeitlichen Novellierungen fortgelten.

1971 großer Sanierungsbedarf in den Städten führte zum Städtebauförderungsgesetz

1971 kam das Städtebauförderungsgesetz hinzu. Ausschlaggebend hierfür war der erhebliche Sanierungsbedarf ganzer Stadtgebiete in vielen deutschen Städten, der nicht allein auf Betreiben privater Investoren zu decken war, sondern auf die Initiative der öffentlichen Hand unter Einsatz erheblicher Haushaltsmittel angewiesen war. Um eine kurzfristige Planverwirklichung in solchen Entwicklungsbereichen zu ermöglichen, stellt das Städtebauförderungsgesetz ein besonderes Instrumentarium zur Verfügung, z.B. Bau-, Modernisierungs- und Abbruchsgebote oder die Vorschrift über den Ausgleichsbetrag für den sanierungsbedingt gestiegenen Grundstückswert.

1976 Verbesserung der Bürgerbeteiligung

Seit 1976 sind die Bestrebungen, die Bürger intensiver und frühzeitiger am Planungsgeschehen zu beteiligen, gesetzlich

1986 heutige Namensgebung

im Bundesbaugesetzbuch verankert. 1986 erhielt es seinen heute gültigen Namen Baugesetzbuch (BauGB). Inhaltlich fand eine Gewichtsverlagerung zur Innenentwicklung der Siedlungsräume statt. Formal fasste das neue BauGB das Bundesbau- und das Städtebauförderungsgesetz in einem einheitlichen Gesetz übersichtlicher und gestraffter zusammen.

1990 Erleichterung von Bauleitverfahren

Vor dem Hintergrund stetig steigenden Wohnflächenbedarfs erließ der Gesetzgeber im Mai 1990 das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz mit dem darin enthaltenen Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG). Dieses enthielt Erleichterungen der Bauleitplanungsverfahren insbesondere durch Verkürzung und Zusammenfassung von Verfahrensschritten.

1990 Einführung des Baugesetzbuches in den Neuen Ländern

Nach dem Mauerfall kam es auf dem Gebiet der ehemaligen DDR im Wesentlichen zur Übernahme westdeutschen Städtebaurechts. Aufgrund des Einigungsvertrages gilt das BauGB seit dem 3. Oktober 1990 für die Gesamtfläche Deutschlands.

1993 Investitions- und Wohnbaulandgesetz

Das 1993 erlassene Investitions- und Wohnbaulandgesetz zielte auf den Abbau von Investitionshemmnissen in den Neuen Ländern und wollte Bauvorhaben nochmals erleichtern sowie die Verfahren verkürzen. Als sog. Artikelgesetz änderte es zahlreiche bestehende Gesetze, u.a. wurde ein Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit geschaffen und das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung neu geregelt.

1998 große Baugesetzbuch-Neuregelung durch das Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)

Das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) führte eine Vereinheitlichung des Städtebaurechts herbei. Das BauGB-MaßnahmenG wurde aufgelöst und – soweit sich die Vorschriften bewährt hatten – in das neue BauGB integriert. Die Eingriffsregelung wurde ebenfalls in das neue BauGB übernommen, das nach Auslaufen von Übergangsverordnungen für die Neuen Länder seit dem 01.01.1998 bundesweit einheitlich gilt.

ab 2001 höheres Gewicht von Umweltbelangen in der Bauleitplanung

Am 03.08.2001 trat eine Änderung des BauGB in Kraft, mit welcher der erhöhten Bedeutung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Bebauungsplanung Rechnung getragen wurde. Anlass hierfür war u.a. das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfungs-Änderungsrichtlinie der EU. Wesentliche Anforderungen einer UVP für die Bebauungsplanung wurden nun unmittelbar in das BauGB integriert. Das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 20.07.2004 sollte schließlich das nationale Recht der räumlichen Planung an das europäische Rechtssystem im Bereich des Umweltrechts anpassen. Maßgeblicher Gegenstand des EAG Bau ist das BauGB, das Raumordnungsgesetz (ROG) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Motor der neuen Rechtsprechung war generell die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (sog. Plan-UP-Richtlinie).

2004 Anpassung nationalen Planungsrechts an das europäische Rechtssystem = Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau)

Plan-UP-Richtlinie = Motor der neuen Rechtsprechung

Durch das EAG Bau sind mehrere europarechtliche Vorgaben, namentlich die EU-Richtlinie zur Strategischen Umweltprüfung von Plänen und Programmen, in das BauGB integriert worden. Weitere Neuregelungen betrafen u.a. die Aufhebung der Teilungsgenehmigung, Änderungen bei den Zulässigkeitsbestimmungen sowie die Einführung neuer Verfahren (vereinfachte Umlegung, Stadtumbaumaßnahmen oder Maßnahmen der Sozialen Stadt).

Strategische Umweltprüfung von Plänen und Programmen

Infolge des Koalitionsvertrages vom 11.11.2005 wurde das am 1. 01.2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte erlassen, welches das BauGB erneut in Teilen geändert hat. Hiermit wurde dem Ansinnen Rechnung getragen, das Bau- und Planungsgeschehen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Verkürzung wichtiger Planungsvorhaben zu beschleunigen.

2007 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte "Beschleunigungsgesetz"

2.2 Ebenen der räumlichen Planung

Die räumliche Planung in Berlin ist ein Spezialfall des Planungssytemes für das gesamte Bundesgebiet, weil Berlin zugleich Stadt (= Kommune) und Land ist. Zum besseren Verständnis werden hier zunächst die bundesweit geltenden Rahmenbedingungen, wie sie im BauGB für die Bauleitplanung und in den Fachgesetzen für die jeweiligen Fachplanungen festgelegt sind, vorgestellt. Man unterscheidet herkömmlich vier Planungsebenen (s. Abb. 2.1).

Berlin = Spezialfall der bundesweit geltenden Rahmenbedingungen

das Modell der Planungspyramide

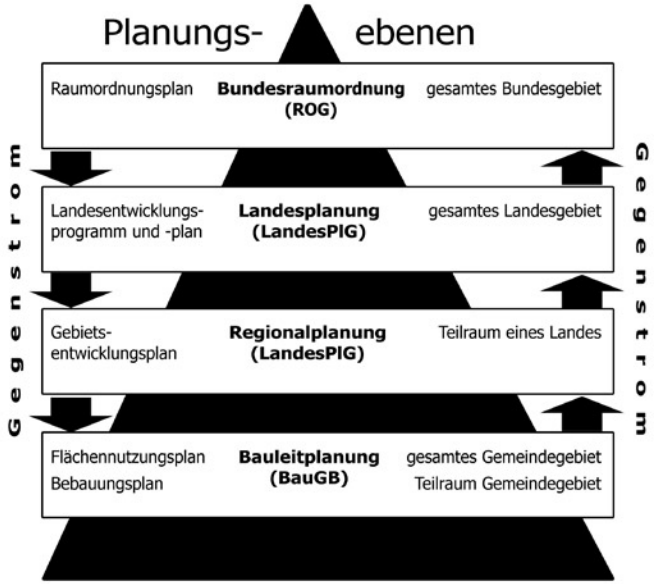


Abb. 2.1 Planungspyramide
Quelle: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. JK (2003)

Betrachtet man die Anzahl der Planungen, so ergibt sich, dass die Festlegungen der Bundesraumordnung in einem Gesetz erfolgen, während auf der untersten Stufe, bedingt durch die Anzahl der Gemeinden, zahlreiche Pläne bestehen. Daher spricht man auch vom Modell der Planungspyramide. Die Anweisungen, Darstellungen und Festsetzungen der jeweiligen Planungsebene werden genauer, je weiter man nach unten geht.

Ausgestaltung der Landesplanung ist Länderangelegenheit

Der Bund gibt laut Grundgesetz (Art. 75 I 1 Nr. 4) ein Rahmengesetz vor, in diesem Fall das Raumordnungsgesetz (ROG). Die Ausgestaltung der Landesplanung ist Ländersache. In den meisten Ländern bestehen Landesplanungsgesetze, Landesplanungs-Entwicklungsprogramme und -pläne. In den Programmen und Plänen werden die im Gesetz vorgegebenen Ziele konkretisiert, z.B. durch die Festlegung von Raumkategorien, Zentralen Orten, Entwicklungsgebieten, Verkehrsinfrastruktur u.a. Die Bezeichnungen dieser Programme und Pläne unterscheiden sich von Land zu Land erheblich. In den Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg tritt an die Stelle dieser Pläne der Flächennutzungsplan.

Landesplanung in den Stadtstaaten

2.2.1 Bundesraumordnung

Raumordnung ist eine sog. querschnittorientierte Planung

Die Bundesraumordnung verfolgt eine Entwicklungsaufgabe für den Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland. Im Gegensatz zur Fachplanung (z.B. Straßenplanung) ist ihre Ausrichtung gerade nicht allein durch ein fachliches Ziel bestimmt, sondern durch einen übergreifenden Koordinierungsauftrag. Sie ist eine sog. querschnittorientierte Planung.

Wahrung der öffentlichen Interessen

Sie soll im Interesse der Bevölkerung für eine ausgewogene Verteilung der Daseinsfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Erholen) Sorge tragen und verhindern, dass ein und dasselbe Gebiet von verschiedenen Trägern öffentlicher Verwaltung mehrfach beplant wird.

Raumordnung = übergeordnete, zusammenfassende Planung

Im Bundesgebiet steht die Raumordnung auf der höchsten Ebene der Planungshierarchie. Sie hat sich allein EU-Richtlinien zu beugen. Im Gegensatz zur Bauleitplanung geht sie über die Fläche einer einzelnen Gemeinde hinaus. Sie bringt Fachplanungen und Bauleitplanung miteinander in Einklang.

Gesamtkonzeption für die zukünftige Nutzung des Raumes

Die Leitvorstellung der Bundesraumordnung mündet in eine Gesamtkonzeption für die zukünftige Nutzung des Raumes. Erst im Rahmen dieser Gesamtkonzeption sollen sich die einzelnen Orts- und Fachplanungen entfalten. Die querchnittorientierte Raumplanung darf dabei nicht einfach „von oben“ etwas vorgeben, sondern sie muss die Belange der Teilräume und Fachplanungen berücksichtigen und in ihren Planungsprozess einbeziehen.

Gegenstromprinzip

Dieses sog. Gegenstromprinzip ist im Zusammenspiel von Bauleit-, Regional- und Landesplanung gesetzlich fixiert. Es sieht vor, dass sich die Teilräume in die Struktur des Gesamtraumes einfügen, zugleich aber die Ordnung des Gesamtraumes die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume zu berücksichtigen hat.

Berücksichtigung der raumordnerischen Grundsätze

Alle Planwerke der räumlichen Gesamtplanung müssen die vom Bund im Raumordnungsgesetz (ROG) benannten Grundsätze der Raumordnung berücksichtigen. Diese sind zwar noch sehr allgemein formuliert, können jedoch bei Nichtbeachtung zur Unwirksamkeit eines nachgeordneten Planwerkes führen. Beispiel:

Thema: Verdichtungsräume

Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen zu steuern. Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch Ausgestaltung von Verkehrsverbünden und die Schaffung leistungsfähiger Schnittstellen zu erhöhen. Grünbereiche sind als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zusammenzuführen. Umweltbelastungen sind abzubauen.

2.2.2 Landesplanung

querschnittorientierte Planung für die Fläche eines Bundeslandes

Die Landesplanung umfasst Programme und Pläne für die Entwicklung der Gesamtfläche eines Bundeslandes. Darüber hinaus können auch sachliche und räumliche Teilpläne aufgestellt werden, sofern spezifische Notwendigkeiten dies erfordern. Die Ziele der Landesplanung sind bindend für Regionalpläne und kommunale Bauleitpläne.

2.2.3 Regionalplanung

querschnittorientierte Planung für Teilflächen eines Bundeslandes

Die Regionalplanung stellt für Teilräume eines Landes Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf, deren Aussagen im Vergleich zur Bauleitplanung immer noch deutlich abstrakter sind. Die Planaussagen gelten gegenüber den Behörden des Bundes und der Länder, den Gemeinden, den öffentlichen Planungsträgern sowie den der bundesunmittelbaren oder der Landesaufsicht unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen. Die Ziele sind zwar verbindlich und die Grundsätze entsprechend zu berücksichtigen, jedoch können diese einer Abwägung unterzogen werden.
Beispiel Deponiestandort:

Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Im ordnungsgemäß zustandegekommenen Gebietsentwicklungsplan (GEP) der Gemeinde P. ist am Ortsrand eine Abfalldeponie zur Hausmüllbeseitigung dargestellt. Ein neugewählter Gemeinderat versucht nun, das betreffende Gebiet im Flächennutzungsplan und in einem darauf beruhenden Bebauungsplan als Kerngebiet auszuweisen, um dort ein Einkaufszentrum zu schaffen. Dieser Bebauungsplan wäre nicht rechtens, weil seine Darstellung gegen die im GEP konkretisierten Ziele der Raumordnung verstieße. Die gemeindlichen Bauleitpläne wären damit wegen der Verletzung der Anpassungspflicht nach § 1(4) BauGB nichtig.

2.2.4 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Landesplanungsvertrag (1995)

Weil Investoren, Arbeitskräfte, Wohnungs- und Erholungssuchende nicht an den Verwaltungsgrenzen halt machen, haben sich Berlin und Brandenburg in einem Staatsvertrag zu einer auf Dauer angelegten gemeinsamen Raumordnung und Landesplanung verpflichtet (Landesplanungsvertrag vom 27.04.1995).

gemeinsame Landesplanungsabteilung (1996)

Hierzu wurde am 1.1.1996 die gemeinsame Landesplanungsabteilung gegründet, die zugleich Bestandteil der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenStadtUm) des Landes Berlin und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) des Landes Brandenburgs ist. Ihre Aufgabe ist es, gemeinsame Landesentwicklungspläne auf der Grundlage des gemeinsamen Landesentwicklungsprogramms zu erarbeiten, aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen und fortzuschreiben. Diese Vereinbarung einer verbindlichen gemeinsamen Landesplanung für den Gesamtraum zweier Länder und deren Institutionalisierung in der gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist bislang ohne Vorbild in der Planungsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland. Der Landesplanungsvertrag bleibt durch die Ablehnung der Länderfusion in der Volksabstimmung vom Mai 1996 auf lange Sicht von Bedeutung.

erste Ergebnisse der Gemeinsamen Landesplanung

Erste Ergebnisse der gemeinsamen Landesplanung sind:

- das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (1997)
- der Landesentwicklungsplan (LEP) für den engeren Verflechtungsraum (02.03.1998)
- LEP Standortsicherung Flughafen (18.03.1999)
- LEP Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR vom 20.07.2004)

Landesentwicklungspläne (LEP) entfalten unmittelbare Rechtswirkung auf die Berliner Bauleitplanung

Die drei letztgenannten Landesentwicklungspläne (LEP) wurden als Rechtsverordnung in Kraft gesetzt und entfalten damit unmittelbare Wirkung auf das Berliner Bauplanungsrecht. Es besteht

- Anpassungspflicht der Bauleitplanung (wie aus dem BauGB bekannt) an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,
- bezirkliche Mitteilungspflicht von Planungsabsichten bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie
- bezirkliche Anfragepflicht bei dieser Behörde, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für einen zu beplanenden Bereich bestehen.

- Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat das Recht, Behörden oder gleichartigen Stellen raumbedeutsame Maßnahmen und Planungen für ein Jahr zu untersagen, wenn die Einhaltung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung gefährdet ist.

Planungsräume Berlin-Brandenburg

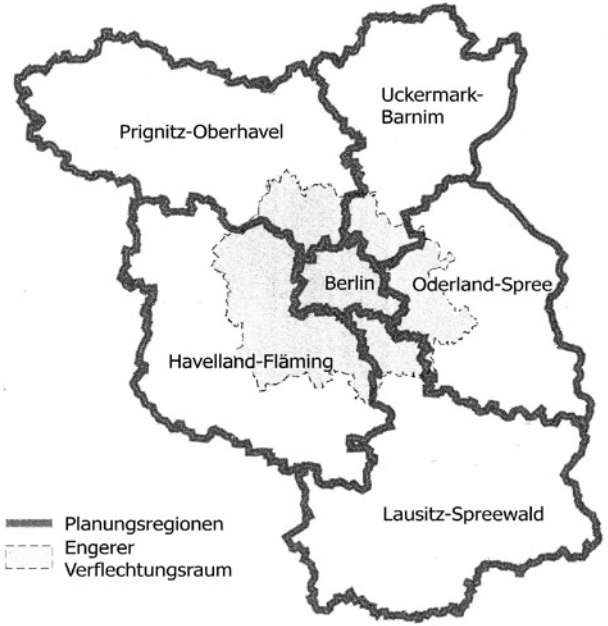


Abb. 2.2 Planungsräume Berlin-Brandenburg
Quelle: verändert nach SenStadtUm (1994)

Den engeren Verflechtungsraum und die tortenstückartige Aufteilung der Brandenburger Planungsgemeinschaften veranschaulicht die Abb. 2.2.

Regionale Planungsgemeinschaften

2.2.5 Regionalplanung in Brandenburg

Die Regionalplanung in Brandenburg wird von den fünf Regionalen Planungsgemeinschaften wahrgenommen (s. Abb. 2.2). Die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg erfolgt in einer regionalen Planungskonferenz, in der Mitglieder der Landesplanungskonferenz, der Regionalen Planungsgemeinschaften und der Berliner Bezirke vertreten sind.

2.3 Verhältnis Raum-/Fachplanung

eine Fachplanung bezieht sich auf nur eine bestimmte staatliche Aufgabe

Neben den bisher erwähnten Planwerken sei hier auf Planungen nach den sog. Fachplanungsgesetzen verwiesen, für die staatliche Behörden zuständig sind. Die Fachplanung bezieht sich auf eine bestimmte staatliche Aufgabe. Praktisch bedeutsam sind vor allem

die bedeutendsten Fachplanungen

- die Straßenverkehrsplanung (§ 17 FStrG bzw. § 18 StrG),
- die Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (§ 22 ff. BNatSchG) sowie
- von Wasserschutzgebieten (§ 19 WHG),
- die Planung von Bahnanlagen (§ 18 AEG),
- Flugplätzen (§ 6, 8 LuftVG),
- Abfalldeponien (§31 KrW-AbfG) und nicht zuletzt
- Anlage und Ausbau von Gewässern (§ 31 WHG).

In alle vier Planungsebenen der räumlichen Gesamtplanung fließen die Konzeptionen der bei den Planaufstellungen zu beteiligenden Fachplanungen in die Abwägung mit ein (s. Abb. 2.3).

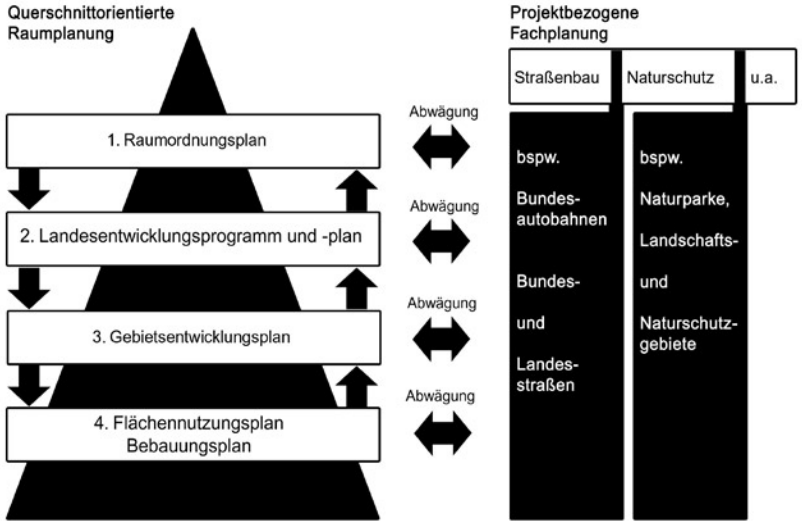


Abb. 2.3 Verhältnis Raum-/Fachplanung
Quelle: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. JK (2003)

3 Bauleitplanung

Das Bau- und Planungsrecht lässt sich in drei wesentliche Bereiche gliedern:

Raumordnung und Landesplanung

a) Raumordnungs- und Landesplanungsrecht inkl. Regionalplanung

s. vorhergehendes Kapitel

Bauleitplanung

b) Städtebaurecht bzw. Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist bundesweit einheitlich geregelt durch das Baugesetzbuch und die zugehörigen Verordnungen (BauNVO, PlanzV).

Bauordnungsrecht

c) Bauordnungsrecht

Die Regelung der konkreten Bauausführung für Abstandsflächen, Kinderspielplätze, Garagen, Feuerungsstätten usw. durch das Bauordnungsrecht fällt dagegen in die Kompetenz der Länder und ist daher länderspezifisch unerschiedlich.

3.1 Aufgabe und Instrumente

Bauleitplanung als kommunales Steuerungsinstrument zur Regelung der Bodennutzung

Die Bauleitplanung ist das kommunale Steuerungsinstrument zur Regelung der Bodennutzung.

Sie bestimmt insbesondere, ob und in welcher Weise ein Grundstück bebaut werden darf. Letztlich geht es aber bei der Bauleitplanung vielmehr um das räumliche Organisieren des Zusammenlebens der Menschen, soweit es durch bauliche und sonstige Bodennutzungen bestimmt wird. Diese über das eigentliche Bauen hinausgehende Steuerungsfunktion der Bauleitplanung ist der Grund für die weit reichenden Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan erfasst auch solche Bodennutzungen, die regelmässig nicht mit baulicher Aktivität verbunden sind, wie etwa Landwirtschaft, Wald- oder Grünflächen.

Zweistufiger Aufbau

Die Steuerungsfunktion der Bauleitplanung wird durch ihren zweistufigen Aufbau unterstützt:

a) Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, FNP)

b) Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, B-Plan)

Die Zweistufigkeit soll gewährleisten, dass die Gemeinde sich zunächst Gedanken machen muss über die grundsätzliche Nutzung des Gemeindegebietes und die räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungsarten, bevor sie für einen Teilbereich eine Detailplanung betreibt.

Zielsetzung

Die Bauleitplanung ist das zentrale städtebauliche Gestaltungsinstrument des Baugesetzbuches.
Ihre Planwerke sollen

„(...) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, (...) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (...)“ (§ 1(5) BauGB).

Instrumente

Die im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente zur Umsetzung dieser Zielstellung listet nachfolgende Tabelle auf:

Tab. 3.1 Instrumente der Bauleitplanung

	Instrument	Zielsetzung/Wirkung
1.	Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	gemeindeumfassendes Nutzungskonzept
2.	Bebauungsplan (§ 8 BauGB)	verbindliche Regelungen der zulässigen Bodennutzungen
3.	Vorhaben- und Erschliessungsplan (§ 12 BauGB)	vorhabenbezogene Sonderform des Bebauungsplans
4.	Innenbereichssatzung (§ 34(4) BauGB)	Festlegung der Grenzen des Innenbereichs

Quelle: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V., JK 2003

3.2 Zuständigkeit und Erforderlichkeit

Planungshoheit der Gemeinde

Die Frage, welche Art der Bodennutzung (Gewerbe, Wohnen, Grünflächen o.a.) die Gemeinde fördern will, ist vor allem eine politische Entscheidung, die ausschließlich der Gemeinderat (in Berlin: Abgeordnetenhaus und/oder Be-

zirksverordnetenversammlung, BVV) zu fällen und zu verantworten hat. Das Grundgesetz gewährleistet in Art. 28 die Selbstverwaltung der Gemeinden, und das BauGB trägt dieser Planungshoheit der Gemeinde in § 1(3) Rechnung. Es besagt:

> *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“*

Initiative und Verantwortung bei der Gemeinde

Die Zuweisung der Bauleitplanung an die Gemeinden als eigene Angelegenheit gewährleistet, dass neben der Initiative auch die Verantwortung für die Bauleitplanung im örtlichen Bereich bei den gewählten Organen liegt.

Einschränkungen der Planungshoheit

Diese eigenverantwortliche Planungshoheit der Gemeinde ist beschränkt auf

- die Bedürfnisse der örtlichen Gemeinschaft
- die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und den darauf beruhenden Verordnungen.

Innerhalb dieses Rahmens hat die Gemeinde jedoch eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit.

im Ermessen der Gemeinde: Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ob eine Gemeinde Bauleitpläne aufstellt oder nicht, ist nicht in ihr Belieben gestellt. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines B-Planes ist z.B. anzunehmen, wenn

Beispiele für die gegebene städtebauliche Erforderlichkeit

- das Bedürfnis entsteht, vorhandene Nutzungen neu zu ordnen, bspw. sich ausweitende Gewerbebetriebe in einem Wohngebiet,
- städtebauliche Unzulänglichkeiten bestehen, bspw. fehlende oder mangelnde Erschließung,
- die Bestandssicherung z.B. von Grünflächen oder Spielplätzen nötig wird,
- von außen eine Nachfrage nach Neuansiedlung entsteht, z.B. der Neubau eines Wohnquartiers oder Einkaufszentrums durch einen Investor,
- aus der Gemeinde heraus bestimmte Nutzungsarten im Gemeindegebiet entwickelt werden sollen, z.B. Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg.

Planaufstellung kann zur Pflicht werden

Die Pflicht zur Aufstellung der Bauleitpläne ergibt sich, sobald es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch die vorherige Planung zu ordnen oder wenn öffentliche Belange ohne den Bauleitplan einen größeren Schaden erleiden würden.

kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung von B-Plänen

Aus der Planungspflicht der Gemeinde ergibt sich jedoch kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines B-Planes, ebenso wenig wie auf die Änderung eines bestehenden B-Planes, auch nicht aufgrund eines Vertrages. Die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dient allein dem öffentlichen Interesse.

der Anstoß zur Planaufstellung kommt häufig durch private Bauinteressen

In der Praxis ist es beinahe die Regel, dass private Bauinteressen den Anstoß für die Aufstellung von B-Plänen geben. Das ist solange unbedenklich, wie die Gemeinde nicht ausschließlich private Bauwünsche fördern, sondern die städtebauliche Ordnung fortentwickeln will.

3.2.1 Konfliktbewältigung

Die Erforderlichkeit bezieht sich nicht nur auf den B-Plan als solchen, sondern auch auf die einzelnen Festsetzungen.

Gebot der Konfliktbewältigung

Der B-Plan muss mindestens diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Bewältigung der vorhandenen oder durch die vorgesehene Bodennutzung neu entstehenden städtebaulichen Konflikte notwendig sind (Gebot der Konfliktbewältigung).

Dieses Gebot beinhaltet, dass kein lösungsbedürftiges Problem wie z.B. die Fortführung einer Straße, die aus dem Plangebiet herausführt, ausgeklammert werden darf. Gleichzeitig muss aber nicht jeder potenzielle Konflikt mit dem Instrument B-Plan selbst gelöst werden, sondern die Konfliktbewältigung kann dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben. Der Grundsatz der Problembewältigung verlangt aber der Bauleitplanung mindestens ab, die Frage zu klären, ob überhaupt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Konfliktbewältigung möglich ist. Beispiel:

Konfliktlösung kann dem nachgeordneten Verfahren überlassen werden

> Ein B-Plan, der eine Fläche für eine Schule vorsieht, legt i.d.R. genau fest, wo eine die Nachbarschaft besonders störende Sportanlage errichtet werden darf. Nur bei kleineren B-Plan-Gebieten, wie beispielsweise einem begrenzten Wohnblockareal, kann es in der Planungspraxis ausnahms-

weise vorkommen, dass von einer exakten Lagevorgabe für einen kleinen Spielplatz abgesehen wird.

Die Missachtung des Gebots der Konfliktbewältigung bei der B-Plan-Aufstellung kann zu dessen Unwirksamkeit führen.

planerische Zurückhaltung

Nicht alles, was zulässigerweise geregelt werden könnte, muss auch in jedem Fall geregelt werden (planerische Zurückhaltung).

Eine geringe Regelungstiefe lässt den tatsächlichen Gegebenheiten einen größeren Freiraum. Ein B-Plan ist allerdings nur dann wegen unterbliebener Konfliktbewältigung unwirksam, wenn eine nachträgliche Problemlösung nicht mehr möglich ist, z.B. die Lärmbelastung durch eine Straße so hoch ist, dass sie auch durch Schallschutzmaßnahmen nicht auf ein zumutbares Maß reduziert werden kann.

3.3 Einschränkungen/Prinzipien der Bauleitplanung

in der Praxis bestehen oft mehr Bindungen als Freiheiten in der Planung

Auch wenn der Gemeinde verfassungsrechtlich die Planungshoheit zugesprochen wird, unterliegt sie in der Praxis häufig mehr Bindungen als Freiheiten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

- zwingenden gesetzlichen Anforderungen, z.B. den Zielen der Landesplanung und
- Optimierungsgeboten, bei denen nur eine möglichst optimale Lösung anzustreben ist, z.B. bei der Trennung von Wohngebieten und immissionsträchtigen Anlagen oder beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

zwingende gesetzliche Anforderungen können nicht "wegabgewogen" werden

Während die zwingenden gesetzlichen Anforderungen bei Missachtung zur Unwirksamkeit eines Bauleitplanes führen können, ist für Optimierungsgebote eine dem gesetzlichen Auftrag entsprechende Lösung zu finden. Optimierungsgebote können anders als gesetzliche Schranken im Wege der Abwägung (s. Kap. 3.4, S. 25) überwunden, d.h. hinter anderen öffentlichen Belangen zurückgestellt werden.

Die bedeutendsten Einschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit in der Bauleitplanung bestehen in

Einschränkungen der Planungshoheit

- der Anpassungspflicht an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- der interkommunalen Rücksichtnahme sowie
- fachplanerischen Vorgaben.

3.3.1 Ziele von Raumordnung und Landesplanung

Vorgaben der Landesplanung Berlin-Brandenburg

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen (s. Kap. 2.2, S. 11). Diese stehen als vorgegebene Beschränkung der Planungshoheit außerhalb der Abwägung. Konkret bedeutet dies, dass die in den auf Seite 15 des o.g. Kapitels genannten Landesentwicklungsplänen formulierten landesplanerischen Ziele nicht gegen andere Interessen abgewogen werden können, sondern sich die Belange anderer Planungsträger diesen Zielen unterzuordnen haben.

3.3.2 Interkommunale Rücksichtnahme

Die Gemeinden müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Planungen der Nachbargemeinden berücksichtigen. Diese sind laut Gesetzestext aufeinander abzustimmen (§ 2(2) BauGB), eine Maßgabe, der durch die Beteiligung im Aufstellungsverfahren Vorschub geleistet wird (s. Kap. 8.2, S. 74).

3.3.3 Fachplanerische Vorgaben

Auswirkungen der Fachplanungen

Alle Projekte der Fachplanungen (Straßenbau, Bahnflächen, Naturschutz u.a.) wirken sich auf die kommunale Bauleitplanung aus und müssen mit ihr abgestimmt werden. Daher sind die Fachplanungsträger am Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans zu beteiligen (§ 4 BauGB).

Abstimmung mit den Fachplanungsträgern

Bestehende fachplanerische Entscheidungen sollen nachrichtlich in den FNP bzw. B-Plan übernommen werden (§§ 5(4) und 9(6) BauGB, hier nur soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind). Der Träger einer Fachplanung ist an die Darstellung des FNP gebunden, soweit er ihr nicht widersprochen hat (§ 7 BauGB). Der Widerspruch kann bei geänderter Sachlage aber auch noch nachträglich erfolgen. Demgegenüber darf ein Bauleitplan den Rechtsvorschriften der Fachplanung nicht widersprechen (z.B. Wasserschutzgebiet).

Berücksichtigung der Gemeindeinteressen

Der Fachplanungsträger muss bei seinen Planungen die städtebaulichen Belange der Gemeinde, insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandenen Baugebiete berücksichtigen. Die von den Rechtsverordnungen der

Fachplanung betroffenen Gemeinden sind am Verfahren zum Erlass dieser Verordnungen zu beteiligen. Die Gemeinden haben einen auf dem Grundgesetz (Art. 28) beruhenden Anspruch zur Anhörung vor dem Erlass einer fachplanerischen Entscheidung.

privilegierte Fachplanungen

Bestimmte Vorhaben dürfen aber nicht von einzelnen Gemeinden unter Berufung auf örtliche Interessen verhindert werden. Diesen Vorrang der Fachplanung hat der Gesetzgeber für Bundesstraßen (§ 16(3) FStrG) und bestimmte Großvorhaben von überörtlicher Bedeutung (sog. privilegierte Fachplanungen, §§ 37 und 38 BauGB) vorgesehen. Der Vorrang des Fachplanungsrechtes bedeutet aber nicht, dass der Fachplanungsträger bestehende Bauleitpläne der Gemeinde einfach ignorieren kann.

bestehende Machtverhältnisse beeinflussen die Entscheidungen über die zukünftigen Bodennutzungen

In der Planungspraxis kommt es zu zahlreichen Konflikten zwischen Bauleit- und Fachplanung. Dabei entscheiden durchaus auch bestehende Machtverhältnisse darüber, wer die für die Bodennutzung maßgeblichen Entscheidungen treffen darf. Beispiel:

Bahnflächen in Friedrichshain-Kreuzberg

In Berlin kommt es auf Flächen der Bahn, die einer neuen, bahnfremden Nutzung zugeführt werden sollen, regelmäßig zu Konflikten zwischen Bauleitplanung und Fachplanungsrecht (z.B. Revaler Viereck, Gleisdreieck). Wenn feststeht, welche bisher als Bahnanlagen ihrer Planung entzogenen Teile ihres Gebietes künftig wieder in ihre Planungshoheit fallen, können die Bezirke zwar eine Planung einleiten und ggf. mit einer Veränderungssperre sichern, der Abschluss des B-Plan-Verfahrens ist aber erst nach einer wirksamen Entwidmung als Bahnanlage möglich. Diese sog. "Entlassung aus der Planfeststellung als Bahnanlage" erfolgt in einem formellen Verfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG).

3.3.4 Allgemeine Planungsprinzipien

Gebot konkreter Planung "Parzellenschärfe"

Ein B-Plan muss konkrete Einzelausweisungen über die zulässige Bebauung oder sonstige Nutzung des Plangebietes treffen (Gebot konkreter Planung). Beispiel:

Ein B-Plan ist nichtig, der das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen für alle nicht bebaubaren Flächen im gesamten als Baugebiet ausgewiesenen Stadtgebiet vorsieht. Eine solche allgemeine Regelung ist mit Blick auf die erforderliche hinreichend konkrete Feststellung in der Regel zu unbestimmt.

Gebot äußerer Planungseinheit

Es darf für ein Gebiet nur ein Bebauungsplan existieren.

Gebot positiver Planung

Der B-Plan muss positiv bestimmen, welche Nutzung oder Bebauung zulässig ist. Der B-Plan darf also nicht Festsetzungen enthalten, die lediglich darstellen, welche Bebauung oder Nutzung auf der ausgewiesenen Fläche unzulässig ist. (Baugebietstypen gemäß BauNVO, s. Kap. 7, S. 68)

Es kann aber auch bestimmt werden, dass keine Bebauung zulässig ist, wenn dies aus städtebaulichen Erwägungen erforderlich ist. Beispiel:

Es wäre unzureichend, im B-Plan lediglich eine Grünfläche auszuweisen, um diese dann als Sport- oder Spielplatz zu nutzen. Hier können die Betroffenen nicht hinreichend absehen, welche Belastungen (insbes. Lärmbelästigungen) auf sie zukommen. Das Fehlen der konkreten Zweckangaben macht die Festsetzung zwar nicht unwirksam, hier wäre aber keine über den allgemeinen Nutzungszweck als Grünfläche hinausgehende Nutzung zulässig.

Dagegen reicht ein reines Offenhalten zukünftiger Planungsmöglichkeiten nicht zur Planrechtfertigung aus.

Bestimmtheitsgebot

Der B-Plan muss inhaltlich so bestimmt sein, dass die Betroffenen wissen, welchen Beschränkungen ihr Grundstück unterworfen sein wird.

Ein B-Plan ist nichtig, wenn in zwei ausgefertigten Planexemplaren die Grenzen des Baugebiets unterschiedlich eingezeichnet sind oder eine identische Fläche zugleich als Fläche für den Gemeinbedarf und als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

3.4 Abwägung

Abwägungsgebot

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ (§ 1(7) BauGB).

Abwägung: zentrales Element planerischer Gestaltungsfreiheit der Gemeinde

Ziel des Abwägungsgebotes ist es, eine möglichst sachgerechte Lösung für die im B-Plan zu treffenden Festsetzungen zu entwickeln. In der Durchführung des Abwägungsprozesses besteht das zentrale Element der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde, gleichzeitig aber auch das Zentralproblem der Bauleitplanung. Dabei kommt weder den öffentlichen noch den privaten Interessen ein Vorrang zu. Es ist die Gemeinde, die von Einzelfall zu Einzelfall entscheidet, welche Belange so wichtig sind, dass andere zurücktreten müssen.

abwägungsrelevante Informationen

Einzig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Festsetzungen von Fachplanungen überörtlicher Bedeutung stellen unantastbare Vorgaben dar, die außerhalb der Abwägung stehen. Alle anderen Belange, die „nach Lage der Dinge“ zu berücksichtigen sind, müssen von der Gemeinde zusammengetragen werden. Soweit eine Fachbehörde eine Stellungnahme abgegeben hat, darf die Gemeinde annehmen, dass diese die ihr anvertrauten öffentlichen Belange zutreffend angeführt hat und braucht keine weiteren Ermittlungen mehr anzustellen. Im Übrigen wird die Gemeinde zur Ermittlung des notwendigen Abwägungsmaterials häufig gezwungen sein, Sachverständige einzuschalten. Dabei sind aber immer nur städtebauliche Belange abwägungsrelevant. Rein wirtschaftliche oder moralische Gründe (z.B. Verhinderung von Vergnügungsstätten) müssen außer acht gelassen werden.

allein abwägungsrelevant: städtebauliche Interessen

Entscheidungsbefugnis liegt bei der Gemeinde

Nach Zusammenstellung und Gewichtung des Abwägungsmaterials entscheidet allein die Gemeinde über das Ergebnis. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, wie und in welche Richtung sie sich städtebaulich fortentwickeln will. Große Bedeutung kommt dem Abwägungsprozess auch daher zu, weil darin unterlaufene nachweisbare Fehler zu erheblichen Rechtsfolgen bis hin zur Nichtigkeit eines B-Plans führen können:

rechtliche Folgen einer fehlerhaften Abwägung

Abwägungsausfall

a) Abwägungsausfall: eine (sachgerechte) Abwägung hat nicht stattgefunden. Beispiel:

   Die BVV setzt mitten in einem bestehenden Wohngebiet auf beschränktem Raum ein Sondergebiet für einen Selbstbedienungsmarkt, wobei jegliche Ermittlung und Zusammenstellung von Abwägungsmaterial hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes fehlt.

Abwägungsdefizit

b) Abwägungsdefizit: nicht alle erforderlichen Belange wurden in der Abwägung berücksichtigt. Beispiel:

   Bei der B-Plan-Aufstellung wird dem begründeten Verdacht, der Boden enthalte Altlasten, nicht nachgegangen.

Abwägungsfehleinschätzung

c) Abwägungsfehleinschätzung: die Bedeutung der betroffenen privaten und/oder öffentlichen Belange wird verkannt.

Abwägungsdisproportionalität

d) Abwägungsdisproportionalität liegt vor wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht.

3.5 Belange des Umweltschutzes

Nahezu jedes größere Bauvorhaben auf bisher baulich nicht genutztem Gebiet stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, sofern die Umsetzung baulicher Vorhaben nicht schon entsprechend planungsrechtlich zulässig war. Da durch die Novelle des BauGB 2004 das Prozedere der Wahrung von Belangen des Umweltschutzes in erheblichem Umfang neu geregelt wurde, soll nachfolgend auf dieses Thema vertiefter eingegangen werden. Wesentliches Ziel dieser Novelle war u.a., die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken.

Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau

Herzstück des EAG Bau ist demzufolge die Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) (nach der Novelle 2007 nur noch im "normalen" B-Planverfahren, vgl. Kap. 3.6). In § 2(4) BauGB heißt es: *„Für die Belange des Umweltschutzes (...) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; (...)“*

Generelle Umweltprüfung (UP) im "normalen" B-Plan-Verfahren

Die UP ist regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens und stellt zugleich das sog. Trägerverfahren für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Prüfung nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-VP), die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und die Umweltverträglichkeitsprüfung des jeweiligen Projektes (Projekt-UVP), dar. Hierdurch ist eine eigenständige UVP für bestimmte B-Pläne, wie in der BauGB-Fassung von vor 2004 vorgesehen, nicht mehr erforderlich. Nur wenn FFH- oder Vogelschutzgebiete

UP = Trägerverfahren für naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Prüfung nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) über die Zulässigkeit und Durchführung derartiger Eingriffe anzuwenden. Seit der BauGB-Novelle von 2004 enthält Nr. 7 des § 1(6) einen ausführlichen Katalog der wesentlichen in der UP zu berücksichtigenden Umweltbelange. Im Rahmen der UP hat die Gemeinde, bzw. das Bezirksamt die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung u.a. auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und nicht zuletzt auch auf den Menschen zu ermitteln. Der Vorhabenträger ist zunächst verpflichtet, Eingriffe auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu minimieren. Nicht minimierbare erhebliche Eingriffe sind hiernach durch landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§ 1a(2,3) BauGB). Durch diesen im BauGB enthaltenen sog. "Baurechtskompromiss" entfällt die in § 19(3) BNatSchG angelegte Stufenfolge von Eingriffsregelung und naturschutzrechtlicher Abwägung. Stattdessen wird die Eingriffsregelung nun umfassend unter die Abwägung des § 1(7) BauGB gestellt.

Bauherr unterliegt zunächst der Pflicht der Eingriffsminimierung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensation)

Ein *Ausgleich* und damit die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe kann durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, durch Maßnahmen zur Aufwertung von Biotopflächen und durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes am Eingriffsort erfolgen. Alternativ können, z.B. aufgrund von Platzmangel, *Ersatzmaßnahmen* außerhalb des Geltungsbereich des betreffenden B-Planes, also räumlich vom Eingriff entkoppelt, durchgeführt werden.

Mögliche Arten der Kompensation

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden Bestandteil des B-Planes und entweder vom Bauherrn selbst oder von den Bezirken im Wege des sog. Sammelausgleichs verwirklicht. Dabei können die Bezirke die ihnen entstandenen Kosten auf die Grundstückseigentümer umlegen. Der Ausgleich kann aber auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Beipiel:

Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen

> Diesen Weg gingen der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und die Anschutz AG als Investor auf dem Gelände am Ostbahnhof. Als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftig intensive bauliche Nutzung des Geländes wird der Spreeuferstreifen im Rücken der East Side Gallery sukzessive zu einem öffentlichen Park ausgebaut.

3.5.1 Überwachung der Umweltauswirkungen

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser: das Monitoring

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierduch sollen v.a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können (§ 4c BauGB). Art und Umfang des sog. "Monitorings" werden im Umweltbericht dargelegt. Eine Verpflichtung zur Veröffentlichung der Ergebnisse der Überwachung besteht allerdings nicht; es werden auch keine einklagbaren Rechte begründet.

Beispiel:
Kontrolle der prognostizierten Verkehrsströme/ Verkehrsbelastungen

3.6 Stärkung der Innenentwicklung infolge der BauGB-Novellierung 2007

wichtige Option der Verfahrensbeschleunigung seit Jan. 2007: das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

Das am 1. Januar 2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte hat das BauGB in Teilen geändert. Zugunsten einer Stärkung der Innenentwicklung und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben soll hierdurch das Bau- und Planungsrecht vereinfacht werden. Kernstück der Änderung des BauGB ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. B-Pläne, welche die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Gemäß § 13a BauGB kann bei solchen B-Plänen (mit begrenzter Flächengröße) generell von einer Umweltprüfung (UP) abgesehen werden. Alternativ hierzu dient eine Vorprüfung des Einzelfalls der Feststellung, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lässt. Zwei Fallgruppen hat der Gesetzgeber hierfür gebildet:

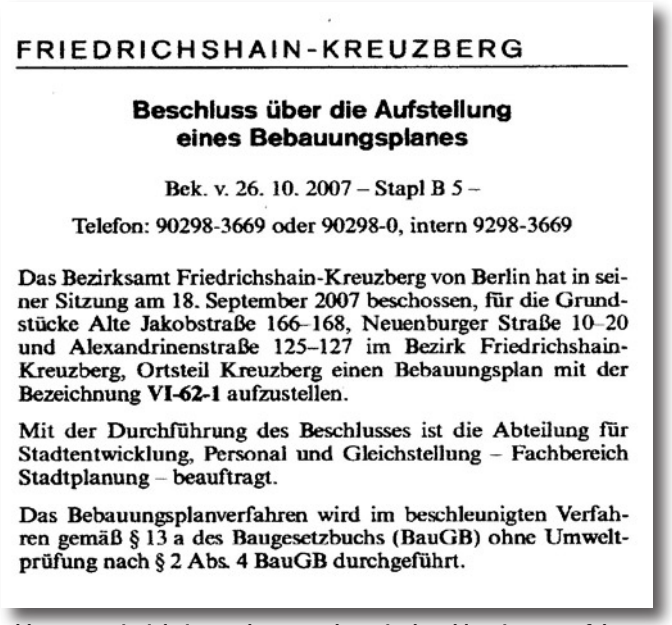
§ 13a (BauGB)

Zwei Fallgruppen

- Für B-Pläne, deren Festsetzungen sich auf weniger als 20.000 m² Grundfläche (gemäß § 19(2) BauNVO) beschränken, werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet.
- Bei einer geplanten Grundfläche von zwischen 20.000 m² und unter 70.000 m² muss die Gemeinde demgegenüber erst mittels einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Gemeinde bleibt es überlassen, sich in diesen Fällen für ein "normales" Planverfahren oder für ein beschleunigtes Verfahren zu entscheiden. Diese Entscheidung ist im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses aufzuführen.

Beispiel für die Bekanntmachung des Beschusses für die Aufstellung eines B-Plans im beschleunigten Verfahren



FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Bek. v. 26. 10. 2007 – Stapl B 5 –

Telefon: 90298-3669 oder 90298-0, intern 9298-3669

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. September 2007 beschossen, für die Grundstücke Alte Jakobstraße 166–168, Neuenburger Straße 10–20 und Alexandrinenstraße 125–127 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VI-62-1 aufzustellen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist die Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung – Fachbereich Stadtplanung – beauftragt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Abb. 3.1 Beispiel einer Bekanntmachung im beschleunigten Verfahren
Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2007

Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits - und Behördenbeteiligung

Sollte sich die Kommune für das beschleunigte Verfahren entscheiden, sind die Verfahrensvorschriften des § 13(2,3) BauGB anwendbar. Unter anderem kann dann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie Behördenbeteiligung verzichtet werden. Zudem wird von der UP, dem zugehörigen Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Darüber hinaus kann ein B-Plan, der von Darstellungen des FNP abweicht, neuerdings auch aufgestellt werden, bevor der FNP entsprechend geändert oder ergänzt ist.

Bezug zum FNP

Motive für das beschleunigte Verfahren

Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

keine Kompensation bei Flächen < 20.000 m²

Bei Planverfahren mit einer zulässigen Grundfläche < 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Enscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Eingriffe (in das Landschaftsbild, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes → vgl. auch Katalog § 1(6) Nr. 7 BauGB) kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

3.7 Abgrenzung zum Bauordnungsrecht

Bauordnungsrecht

Gegenüber der Bauleitplanung hat das Bauordnungsrecht vornehmlich die klassische Aufgabe des Ordnungsrechtes (früher: Polizeirecht): der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit sowie für die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Es ist landesrechtlich organisiert und regelt die Ausführung von baulichen Anlagen auf einem Grundstück.

konkrete Anforderungen an Baugrundstücke und bauliche Anlagen

Die Landesbauordnungen enthalten insbesondere Vorschriften zu den konkreten Anforderungen an Baugrundstücke und bauliche Anlagen in Bezug auf ihre Errichtung, bauliche Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Abbruch. Neben der Gefahrenabwehr dient dies auch der Verhinderung von verunstaltenden baulichen Anlagen sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Vorschriften für Bauherren und Baugenehmigungsbehörden

Darüber hinaus enthalten die Landesbauordnungen auch Vorschriften für die am Bau Beteiligten und die Baugenehmigungsbehörden, ferner zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauüberwachung sowie ökologische, soziale und ästhetische Bestimmungen für das Bauen. Einzelne Teilbereiche sind durch Rechtsverordnungen geregelt (z.B. Bauvorlage-, Geschäftshaus-, Garagenverordnung). Die Landesbauordnungen orientieren sich an einer Musterbauordnung. In Berlin gilt seit 1. Febr. 2006 die neue Bauordnung für Berlin (BauO Bln), die das Kernstück des Gesetzes zur Vereinfachung des Berliner Baurechtes (BauVG Bln) vom September 2005 bildet.

Muster-/Landesbauordnung (BauO Bln)

4 Bauleitplanung in Berlin

Berliner Besonderheiten

Für die Stadt Berlin gelten einerseits aufgrund ihrer Eigenschaft als Stadtstaat andererseits als Hauptstadt einige Besonderheiten für die Aufstellung der Bauleitpläne.

Stadtstaat Berlin = Einheitsgemeinde

Als Einheitsgemeinde ist Berlin Stadt und Land zugleich. Träger der Planungshoheit ist die Einheitsgemeinde Berlin. Die 12 Berliner Bezirke besitzen – anders als die Gemeinden in den Flächenstaaten – keine eigene Rechtspersönlichkeit. Deshalb ist auch nur die Einheitsgemeinde Berlin und sind nicht die Bezirke Träger des kommunalen Selbstverwaltungsrechts. Allerdings ist ihre Rechtsstellung insbesondere im Bereich der Aufstellung von B-Plänen derjenigen der Gemeinden weitgehend angeglichen.

Flächennutzungsplan --> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Flächennutzungsplan wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgestellt und vom Abgeordnetenhaus beschlossen. Er ist das einzige parlamentarisch legitimierte integrale Planungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet.

Bebauungsplan --> i.d.R. die Bezirke (Stadtplanungsämter)

Die Bebauungspläne werden für einzelne Baugebiete i.d.R. von den Stadtplanungsämtern der Bezirke aufgestellt, von den Bezirksverordnetenversammlungen (BVV) beschlossen und anschließend als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt (BA) festgesetzt (§ 6(5) AGBauGB).

Bebauungspläne von gesamtstädtischer Bedeutung

Voraus geht der Festsetzung durch das BA nur noch ein Anzeigeverfahren, bei dem die zuständige Senatsverwaltung auf die Prüfung von möglichen Rechtsverstößen beschränkt ist. Wenn sie diese nicht innerhalb von zwei Monaten schriftlich geltend macht, kann das BA den B-Plan festsetzen. Nur B-Pläne von gesamtstädtischer Bedeutung werden von der Senatsbauverwaltung bearbeitet. Darunter fallen

- Gebiete von außerordentlicher stadtpolitischer Bedeutung sowie
- Pläne zur Verwirklichung von Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes.

Über die Bindung an die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren der Bauleitplanung hinaus sind die Bezirke verantwortlich für den außerrechtlichen Planungsprozess, d.h. für die

Verantwortung der Bezirke für den außerrechtlichen Planungsprozess

- Erfassung der gegenwärtigen Zustände der Stadtentwicklung,
- Prognose und Steuerung künftiger Entwicklungen,
- Leitung des politischen Planungsprozesses (Ausgleich der unterschiedlichen Interessen).

4.1 Planungsebenen

Unterhalb der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg umfasst das Berliner Planungssystem die in Tab. 4.1 auf den Folgeseiten beschriebenen Planungsebenen. Einen Überblick verschafft vorab die Abb. 4.1 auf dieser Seite. Demnach werden

Flächennutzungs- und Bebauungsplan

- auf Grundlage des BauGB der Flächennutzungsplan und die B-Pläne entwickelt;

StEP und BEP

- auf Grundlage des Berliner Ausführungsgesetzes zum BauGB (AGBauGB) erfolgen Stadtentwicklungsplanung (StEP) und Bereichsentwicklungsplanung (BEP).

Rahmenpläne und Blockkonzepte

- Als Konzeptebene für die Bebauungsplanung dienen Rahmenpläne und Blockkonzepte für kleinere Teilbereiche.

(Fortsetzung auf S. 38)

Überblick über das Berliner Planungssystem

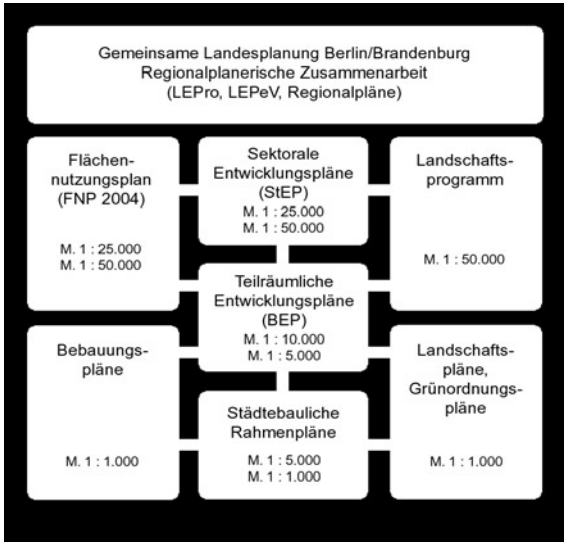
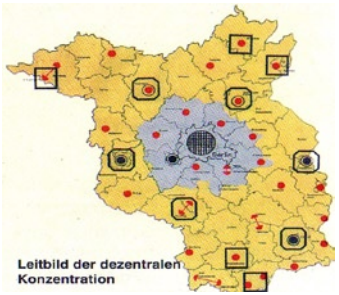
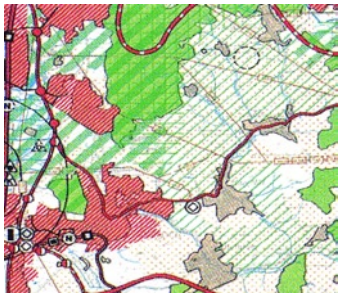
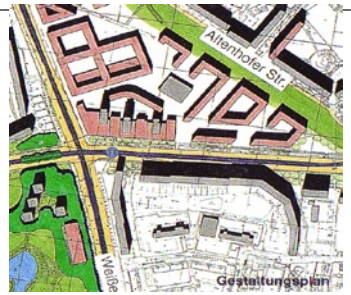
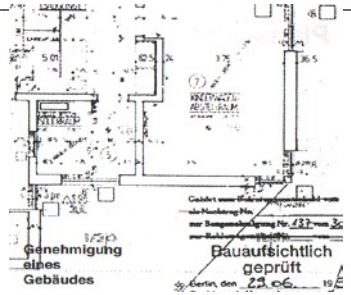


Abb. 4.1 Überblick Berliner Planungssystem
Quelle: verändert nach SenStadtUm (1998, I)

Tab. 4.1 Ebenen der räumlichen Planung in Berlin Quelle: SenStadtUm (1994)

	Landesplanung Berlin-Brandenburg (gemeinsame)	Regionalplanung enge-rer Verflechtungsraum (Zusammenarbeit)	Flächennutzungsplan (FNP)	Sektorale Entwicklungs-planung / Stadtentwicklungs-plan (StEP)	
Planausschnitt					**Planausschnitt**
Aufgabe	Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Landes-entwicklungsprogramm und -plänen	Zeitlich vorrangige Bearbeitung der raumordnerischen Belange für den engeren Verflechtungsraum	FNP = vorbereitender Bauleitplan Steuerung der Bodennutzung	Rahmengebung der räumlichen Entwicklungsplanung für nachfol-gende Planungsebenen	**Aufgabe**
Inhalt	• Raumstruktur, zentralörtliche Gliederung • Siedlungs-/Freiraum-Gliederung • Schutzwürdige Bereiche für Natur und Landschaft • Festlegung von Entwicklungszent-ren und Fördergebieten	Vorgabe strukturierter Ziele im LEPev, die durch die Regionalpla-nung auszugestalten sind. (Daraus ergeben sich Anpassungspflichten für die kommunale Bauleitplanung in Berlin und Brandenburg.)	Darstellung von Flächennut-zungen > 3 ha • Baugebiete • Grünflächen • Gemeinbedarf • Hauptverkehrswege • Ver-/Entsorgung • u.a.	Maßnahmeräume und -arten sowie Stufungen ihrer Umsetzung für • Wohnen u. Gewerbe • Dienstleistung • Gemeinbedarf u. Verkehr • Ver-/Entsorgung	**Inhalt**
Räumlicher Bezug	Gesamtfläche der Länder Berlin und Brandenburg	Engerer Verflechtungsraum	Gesamtes Stadtgebiet	Gesamtes Stadtgebiet	**Räumlicher Bezug**
Maßstab	1 : 300 000	1 : 100 000	1 : 25 000 (1 : 50 000)	1 : 25 000 (1 : 50 000)	**Maßstab**
Realisierungs-zeitraum	langfristig	langfristig	langfristig (Überprüfung mind. alle 15 Jahre § 5(1) BauGB)	lang- bis mittelfristig	**Realisierungs-zeitraum**
Rechtsgrundlage	Landesplanungsgesetz, Landesplanungsvertrag	Regional- und Braunkohlepla-nungsgesetz, Landesplanungsver-trag	Baugesetzbuch (BauGB) Ausführungsgesetz zum BauGB (AGBauGB)	Bürgerinformation und -diskussion (informell)	**Rechtsgrundlage**
Öffentlichkeits-beteiligung	(staatliche und kommunale Gremien und Behörden)	(staatliche und kommunale Gremi-en und Behörden)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öff. Auslegung § 3(1,2) BauGB	Bürgerinformation und -diskussion (informell)	**Öffentlichkeits-beteiligung**
Erarbeitung, Entscheidungs-träger	Interministerielle Arbeitsgruppe, gemeinsame Planungskonferenz	Regionale Planungsgemein-schaften, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Regionalpla-nungsrat u. -konferenz	Senatsverwaltung für Stadtentwick-lung, Senat und Abgeordnetenhaus	i.d.R. Senatsverwaltung für Stadt-entwicklung, Senat	**Erarbeitung, Entscheidungs-träger**
Gerichtl. Überprü-fung durch Einzelne	Nur indirekt möglich	Nur indirekt möglich	Indirekt über Normenkontrollklage gegen Bebauungspläne	entfällt, da keine Rechtsverbind-lichkeit	**Gerichtl. Überprü-fung durch Einzelne**

	Teilräumliche Entwicklungsplanung / Bereichsentwicklungsplan (BEP)	Städtebauliche Rahmenplanung	Bebauungsplanung	Bauplanung, Baugenehmigungsverfahren	
Planausschnitt					**Planausschnitt**
Aufgabe	Instrument zur Koordinierung konkreter Planungsaufgaben mit verwaltungsinterner Verbindlichkeit	Entwurfliche Basis für die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Ausarbeitung von planerischen Maßnahmen	Rechtsverbindliche Festsetzungen der baulichen und sonstigen Nutzungen	Überprüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens	**Aufgabe**
Inhalt	Enthält differenzierte entwicklungsplanerische Aussagen zur • angestrebten Nutzungsverteilung • Stadtgestalt • zu Art und Priorität von vorgesehenen planerischen Maßnahmen	Veranschaulichung von • Lage, Ausrichtung, Höhe der vorhandenen und geplanten Baukörper • Orientierung der Gebäude • Nutzung öffentlicher und privater Freiflächen, Parkplätze und Wege	• Art der baulichen Nutzung • Maß der baulichen Nutzung • Bebauungsdichte • Überbaubarkeit der Grundstücke • Verkehrsflächen • u.a.	• Lageplan • Grundrisse • Ansichten • Schnitte • u.a.	**Inhalt**
Räumlicher Bezug	Teilbereiche der Stadt (Mittelbereiche)	Schwerpunktbereiche, mehrere Baublöcke o.ä.	Baublöcke, Grundstücke, Standorte	Grundstücke mit baulichen Anlagen und Freiflächen	**Räumlicher Bezug**
Maßstab	1 : 10 000 bis 1 : 5 000	1 : 5 000 bis 1 : 1 000	i.d.R. 1 : 1 000	meist 1 : 100	**Maßstab**
Realisierungszeitraum	mittel- bis langfristig	mittelfristig	kurz- bis mittelfristig	kurzfristig	**Realisierungszeitraum**
Rechtsgrundlage	Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB)	(Konzeptebene für Bebauungspläne)	Baugesetzbuch(BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Bauordnung für Berlin, Bebauungsplan, Baugesetzbuch (BauGB)	**Rechtsgrundlage**
Öffentlichkeitsbeteiligung	Bürgerinformation und -diskussion (informell)	Bürgerinformation und -diskussion (informell)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öff. Auslegung § 3(1,2) BauGB	Bürgerinformation erfolgt teilweise (informell)	**Öffentlichkeitsbeteiligung**
Erarbeitung, Entscheidungsträger	Bezirke, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	freiberufliche Planer und planende Verwaltung	Aufstellung und Festsetzung durch Bezirke, in Einzelfällen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	Erarbeitung durch den Bauherrn, Entscheidung durch das Bezirksamt, in Einzelfällen durch SenVerw für Stadtentw.	**Erarbeitung, Entscheidungsträger**
Gerichtl. Überprüfung durch Einzelne	entfällt, da keine Rechtsverbindlichkeit	entfällt, da keine Rechtsverbindlichkeit	Klage beim Verwaltungs- oder Oberverwaltungsgericht	Klage beim Verwaltungsgericht	**Gerichtl. Überprüfung durch Einzelne**

Landschaftsprogramm und -pläne

- Auf der Basis des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchGBln) fußen das Landschaftsprogramm und die Landschaftspläne.

Fachplanungen

- Hinzu kommen sektorale Fachplanungen wie die Schulentwicklungsplanung und die Planung technischer Versorgungsnetze, jeweils auf Grundlage eigener Fachgesetze.

Bindungswirkung von sektoraler und Bereichsentwicklungsplanung

Maßgeblich für das Städtebaurecht sind die Instrumente des BauGB, der FNP und der B-Plan. Die sektoralen Entwicklungspläne dienen als sog. informelle städtebauliche Planung im Wesentlichen der verwaltungsinternen Entscheidungsvorbereitung. Die teilräumlichen Entwicklungspläne sind darüber hinaus verwaltungsintern bindend und bei der Aufstellung von B-Plänen im Rahmen der Abwägung (s. Kap. 3.4, S. 25) zu berücksichtigen.

4.2 Hauptstadt-Sonderregelungen

besondere Berücksichtigung der Hauptstadtinteressen in der Abwägung

Der eigens geschaffene § 247 des Baugesetzbuches greift erheblich in die Planungshoheit Berlins ein, indem er die Wahrung der Interessen des Bundes in der Berliner Bauleitplanung sicherstellt. In der Abwägung kommt den sog. Hauptstadtbelangen ein besonderes Gewicht zu. Dies sind z.B. die Unterbringung ausländischer Botschaften, nationaler und internationaler Organisationen sowie der Raumbedarf der Bundesbediensteten.

Gemeinsamer Ausschuss

Ein Gemeinsamer Ausschuss stimmt die Bauleitplanung zwischen Bund und Berlin ab, im Streitfall besteht eine Anpassungspflicht der Berliner Bauleitpläne an die Erfordernisse des Bundes. Die Verfassungsorgane haben sogar einen sonst im Baurecht unbekannten Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen.

5 Flächennutzungsplanung

Art der Bodennutzung und beabsichtigte städtebauliche Entwicklung

Die vorbereitende Bauleitplanung in Gestalt des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar.

Zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele bedarf es der Konkretisierung durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln sind.

In den FNP fließen die Aussagen der verschiedenen Fachplanungen mit ein (s. Kap. 2.3, S. 17). Der FNP bündelt damit sämtliche gemeindliche Zielvorstellungen an die Nutzung von Grund und Boden und kann auch als umfassendes Bodennutzungskonzept bezeichnet werden. In seinem Aufstellungs- und fortwährenden Aktualisierungsverfahren erfolgt die Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Nutzungsansprüche an den Stadtraum.

gemeindeumfassendes Bodennutzungskonzept

Jedermann kann den FNP und seine Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen (§ 6(5) BauGB).

Auskunftsrecht für Jedermann

Im FNP werden grundsätzlich nur Flächennutzungen mit einer Größe von mehr als 3 ha dargestellt ("Berliner Regel"). Nach neuem BauGB gilt, dass für Einzelaspekte des FNPs sog. Teilflächennutzungspläne (TFNP) aufgestellt werden können (§ 5(2b) BauGB). Der Begriff ist sowohl (teil)räumlich als auch (teil)sachlich zu verstehen. Ersteres kommt zum Tragen, wenn noch kein FNP besteht, was für Berlin absehbar nicht der Fall sein wird. Ansonsten kommt eine *sachliche* Teilplanung einem Änderungsplan für den bestehenden FNP gleich. Man kann sich TFNPs wie separate "Folien" mit sachlichen oder teilräumlichen Inhalten vorstellen, die aber stets den direkten Bezug zum FNP wahren müssen.

Teilflächennutzungspläne (TFNP) für Einzelaspekte

5.1 Flächennutzungsplan Berlin

1965 erster FNP in Berlin

In Berlin wurde der erste FNP 1965 aufgestellt. Zu vollständig überarbeiteten Neuauflagen kam es 1984 und 1994. Seither wird er in regelmäßigen Verfahrensschritten fortgeschrieben und den städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Die Planzeichnung selbst wird erst wieder nach einer größeren Anzahl von Änderungen neu gedruckt und bekannt gemacht.

aktueller FNP: Neubekanntmachung (1998)

Der aktuelle Berliner FNP wurde am 01.07.1994 wirksam und unter Einbeziehung der zwischenzeitlichen Änderungen am 08.01.2004 neu bekannt gemacht. Die letzten Änderungen erfolgten am 27.März 2007 (vor Redaktionsschluss).

Bestandteile des FNP

Der neu bekannt gemachte FNP besteht jetzt aus:

a. der Planzeichnung (Stand: Neubekanntmachung Januar 2004) im Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 50.000 (Verkleinerung mit demselben Inhalt),
b. der beigefügten Begründung mit Erläuterungsplänen und Übersichtskarten (jeweils in der Fassung vom Juli 1994) einschl. der Begründungen der jeweiligen Einzeländerungen sowie
c. den Änderungsblättern zu den nach der Neubekanntmachung beschlossenen, also wirksamen FNP-Änderungen.

5.2 Inhalte und Darstellungen

ausschließliche Darstellung von Nutzungsarten

Der FNP trifft allein Aussagen zu Art und Maß der Nutzung (z.B. Darstellung unterschiedlicher Wohn- und Mischgebiete). Andere Aussagen wie z.B. zu erforderlichen Maßnahmen oder konkreten Projekten lassen sich daraus nicht ableiten.

wesentliche Inhalte des FNP

Wesentliche Planinhalte sind:

- Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen
- Gliederung der Wohnbauflächen nach baulicher Dichte
- Lage der gemischten, gewerblichen und Sonderbauflächen
- Standorte und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraßen
- Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen

gesetzliche Vorgaben

Die darzustellenden Flächen werden in § 5 BauGB genannt, und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet die Bauflächen in nur vier Kategorien:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen (z.B. Erholung, Freizeit, Sport)

Berliner Umsetzung

Wie Berlin diese gesetzlichen Vorgaben in die Praxis umsetzt, veranschaulichen die abgebildeten Ausschnitte aus der Planzeichnung (Abb. 5.1, Seite 42) und der zugehörigen Legende (Abb. 5.2, S. 43). Aus der Legende wird die weitere Untergliederung der o.g. Nutzungskategorien der BauNVO deutlich.

Wohnbauflächen

Vier verschiedene *Wohnbauflächen* werden dargestellt, für die in Form der Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils eine Obergrenze der baulichen Dichte angegeben ist. Die GFZ wird durch den Quotienten aus Vollgeschoss- und Grundstücksfläche ausgedrückt und bezeichnet die maximal auf einer Grundstücksfläche zulässige Summe aller Geschossgrundflächen. (Bsp. s. Kap. 7.2, S. 69).

gemischte Bauflächen

Die *gemischten Bauflächen* werden wiederum in zwei Typen unterteilt.

Tab. 5.1 Wohn- und Mischgebiete im FNP Berlin
Quelle: nach SenStadtUm (1998, I)

	Wohngebiete	**GFZ**
W1	überwiegend traditionelle Blockbebauung mit 5 und mehr Geschossen	> 1,5
W2	überwiegend Zeilenbau, Blöcke der 20er Jahre und Großbauformen der Nachkriegszeit mit 3-5 Geschossen, auch Hochhäuser in Großsiedlungen	≤ 1,5
W3	überwiegend verdichtete, einfamilienhausähnliche Wohnformen (Stadtvillen, Reihenhäuser, Hausgruppen) mit 2-3 Geschossen	≤ 0,8
W4	Einzel-/Doppelhäuser mit 1-2 Geschossen	≤ 0,4
	Mischgebiete	
M1	vorwiegend Kerngebietscharakter (Handelseinrichtungen, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, Kultur, Wohnungen), hohe Dichte, keine gesonderte Darstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen in diesen Gebieten	
M2	vorwiegend Mischgebietscharakter (Wohnungen, Büros und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe), mittlere Dichte	

Allgemein gilt für den Berliner FNP:

Bauflächen: allgemeine Art der Nutzung

- Bei den Bauflächen stellt der Plan die allgemeine Art der Nutzung dar. Genauere Aussagen, ob es sich bei einer „gewerblichen Baufläche“ um ein Gewerbe- oder Industriegebiet handeln soll, bleiben konkreteren Planungsebenen vorbehalten.

nicht flächenscharf

- Die Flächendarstellungen sind nicht parzellen- bzw. grundstücksscharf.

keine Darstellung von Flächen < 3 ha

- Flächen, die kleiner als 3 ha sind, werden nicht dargestellt. Vom FNP abweichende Nutzungen unterhalb dieses Schwellenwertes stehen i.d.R. nicht im Widerspruch zur Planung.

Darstellung nur bei übergeordneter Bedeutung

- Gemeinbedarfsstandorte (Schulen, Krankenhäuser, Theater u.a.) sowie Ver- und Entsorgungsanlagen werden nur dann dargestellt, wenn sie eine übergeordnete Bedeutung haben oder größer als 3 ha sind.
- Beim Straßennetz werden nur Hauptverkehrsstraßen mit übergeordneter Bedeutung dargestellt.

die gemeindliche Konzeption der angestrebten Bodennutzung muss deutlich aus dem FNP hervorgehen

Entscheidend für die Darstellungen des FNP ist, dass sich daraus die gemeindliche Konzeption der ungefähren Grössenordnungen der unterschiedlichen Bauflächen, ihre Zuordnungen untereinander und ihre Zuordnungen zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten entnehmen lassen. Diese müssen so bestimmt und eindeutig sein, dass der FNP einen

Ausschnittsweise Darstellung eines FNP

Abb. 5.1 Ausschnitt aus dem FNP Quelle: SenStadtUm (1998, I)
grüner Rahmen = Lage des Beispiel-B-Plans VI-150 m (s. Kap. 6.7)

Legendenauszug zum FNP-Ausschnitt auf der Vorseite

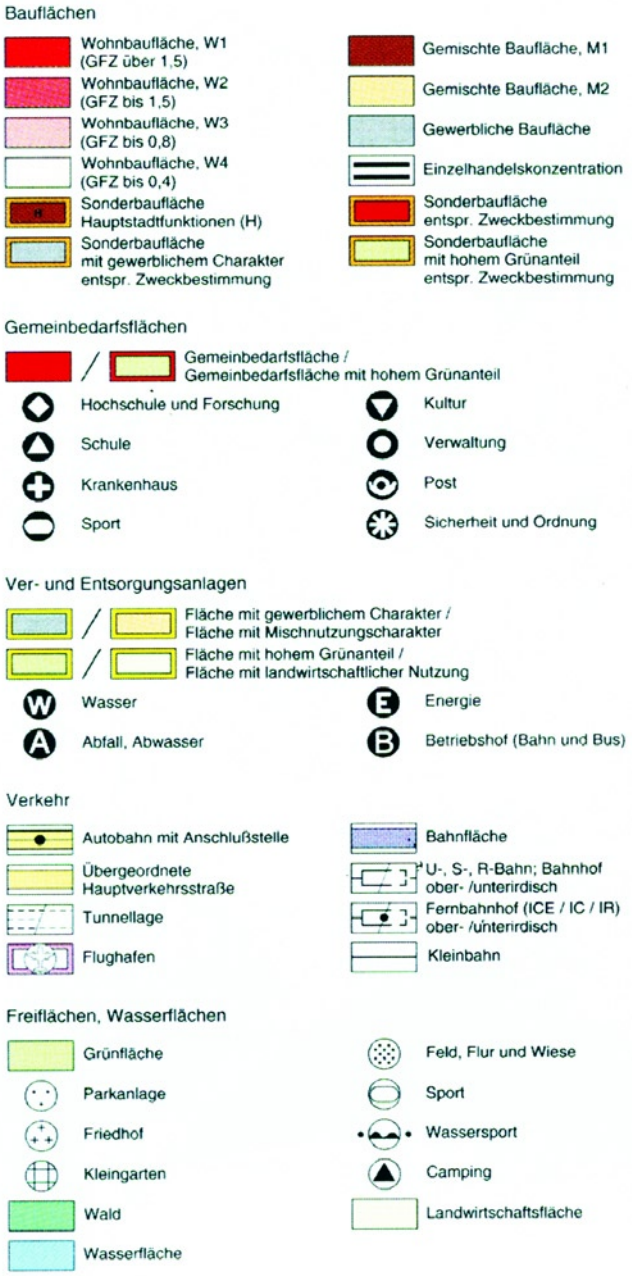


Abb. 5.2 Ausschnitt aus der FNP-Legende
Quelle: SenStadt (2003, aktuelle Fassung nur unwesentlich geändert)

ausreichenden Rahmen für die Konkretisierungen in einem Bebauungsplan und für die Planungen anderer Planungsträger lässt.

Raster für die Entwicklung der Bebauungspläne

Der Flächennutzungsplan bildet das grobe Raster, aus dem die Bebauungspläne zu entwickeln sind (BauGB § 8 Abs. 2).

5.3 Rechtliche Wirkung

der FNP entfaltet keine unmittelbare Bindung gegenüber dem einzelnen Bürger

Der FNP hat zwar keine unmittelbare Rechtsbindung gegenüber dem einzelnen Bürger, er bindet jedoch die Gemeinde intern durch das o.g. Entwicklungsgebot für Bebaungspläne des § 8 (2) BauGB. Extern steuert er die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich und bindet andere Planungsträger, die den FNP bei ihren Planungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen und gegebenenfalls ihre Planungen dem FNP anzupassen haben.

Darstellungen des FNP sind verbindlich für Behörden und TÖB

Da er keine Rechtsnorm ist, enthält er nicht wie ein Bebauungsplan Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern lediglich Darstellungen.

Diese sind für alle am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) verbindlich. Damit kommt dem FNP eine besondere Schlüsselstellung innerhalb der gemeindlichen Planungen zu.

5.4 Landschaftsprogramm

Ergänzung des FNP durch das Landschaftsproramm (LaPro)

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergänzt das Landschaftsprogramm (LaPro) Berlin den FNP durch vertiefende Aussagen zu Natur und Landschaft. Beide sind aufeinander bezogen, genauso wie der FNP wird auch das LaPro ständig fortgeschrieben. Es sieht u.a. Räume für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Berliner Stadtgebiet vor. Bei Änderungen des FNP fließen die im LaPro formulierten Interessen von Natur und Landschaft in den Abwägungsprozess mit ein.

5.5 Öffentlichkeitsbeteiligung beim Flächennutzungsplan

Bei der fortlaufenden Aktualisierung des FNP hat sich ein standardisiertes Änderungsverfahren etabliert (s. Abb. 5.3 u. 5.4, S. 46f.). Es erfolgt in zwei Informations- und Beteiligungsphasen pro Jahr. In den vergangenen Jahren durchliefen ca. 15-20 Teilräume pro Jahr ein solches Verfahren.

formal vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB)

Für die Aufstellung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans ist eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen (s. Kap. 8.2). Die Beteiligungsphasen werden jeweils durch Anzeigen in der Tagespresse und im Amtsblatt von Berlin eine Woche vor Beginn angekündigt und dauern i.d.R. einen Monat.

Bündelung der Beteiligungsphasen

Durch die Bündelung des Änderungsverfahrens befindet sich jeweils ein Teil der betroffenen Gebiete im Verfahrensstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der andere Teil in der Offenlegung.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist die erste Beteiligungsphase. Hier soll den Bürgern frühzeitig die Gelegenheit zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der beabsichtigten Planänderungen gegeben werden. Mögliche Planungsalternativen werden vorgestellt und erläutert. Für jede/n interessierten Bürger/in besteht die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme bzw. Protokollierung (s. Abb. 5.5 u. 5.6, S. 48f.). Die in dieser Phase geäußerten Hinweise und Änderungsvorschläge werden geprüft und fließen in die weitere Planung ein.

zeitgleiche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB). Bei Änderungen des FNP im vereinfachten Verfahren kann diese Phase entfallen.

Internetbeteiligung

In der zweiten Beteiligungsphase wird den Bürgerinnen und Bürgern der fortgeschrittene Planungsstand präsentiert und erneut die Möglichkeit gegeben, durch Stellungnahmen Einfluss auf die weitere Planung zu nehmen. Das Ergebnis wird individuell mitgeteilt, solange nicht mehr als 50 inhaltlich gleiche Stellungnahmen vorliegen.

Seit der Novelle 2004 *können* die Öffentlichkeit und die Behörden auch ergänzend über Internet an der Bauleitplanung beteiligt werden (§ 4a(4) BauGB).

Der Verfahrensablauf ist der Abb. 5.3 zu entnehmen. Die sich direkt anschließende Abb. 5.4 zeigt ein Änderungblatt für ein Plangebiet, in dem Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Erläuterung zum FNP und zur Öffentlichkeitsbeteiligung - Verfahrensablauf

Einleitungsbeschluss

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fasst gemäß § 1 Abs.8 und § 2 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs.1 und § 11 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) den Beschluss zur beabsichtigten Änderung des Berliner Flächennutzungsplans in Teilbereichen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Behörden

In der ersten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, sich über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Sie können bereits in dieser frühen Phase der FNP-Änderung Stellungnahmen und Vorschläge zum Vorentwurf äußern. Zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Nach Beendigung der Beteiligungsfrist werden die Stellungnahmen und Vorschläge der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Planungsträger ausgewertet und in die Überarbeitung der Planung einbezogen. Die Ergebnisse werden in der anschließenden öffentlichen Auslegung vorgestellt.

Öffentliche Auslegung / Beteiligung Behörden

In der nunmehr zweiten Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen neben dem Entwurf der FNP-Änderung einschl. Begründung auch die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen aus. Die Bürger können Stellungnahmen abgeben. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft und in die Abwägung einbezogen. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis wird zum Abschluss des Verfahrens mitgeteilt. Parallel mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Zu allen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, werden senat und Abgeordnetenhaus für ihre Beschlüsse Stellungnahmen der Verwaltung vorgelegt.

Senatsbeschluss Zustimmung Abgeordnetenhaus

Über die Änderung des Flächennutzungsplans beschließt der Senat und legt sie anschließend dem Abgeordnetenhaus zur parlamentarischen Beratung und Zustimmung vor.

Bekanntmachung ABl./ Mitteilung Beschlussergebnis

Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam. Die Bürger, die während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgeben, erhalten eine Mitteilung zum Ergebnis der Prüfung (Prüfmitteilung). Soweit mehr als 50 Personen inhaltlich gleiche Stellungnahmen abgegeben haben, wird diese Mitteilung durch die Möglichkeit ersetzt, Einsicht in das Ergebnis der Prüfung zu nehmen.

Abb. 5.3 Verfahrensablauf FNP (Quelle: Internetauftritt Berlin.de "SenStadt": Stand: Dezember 2007)

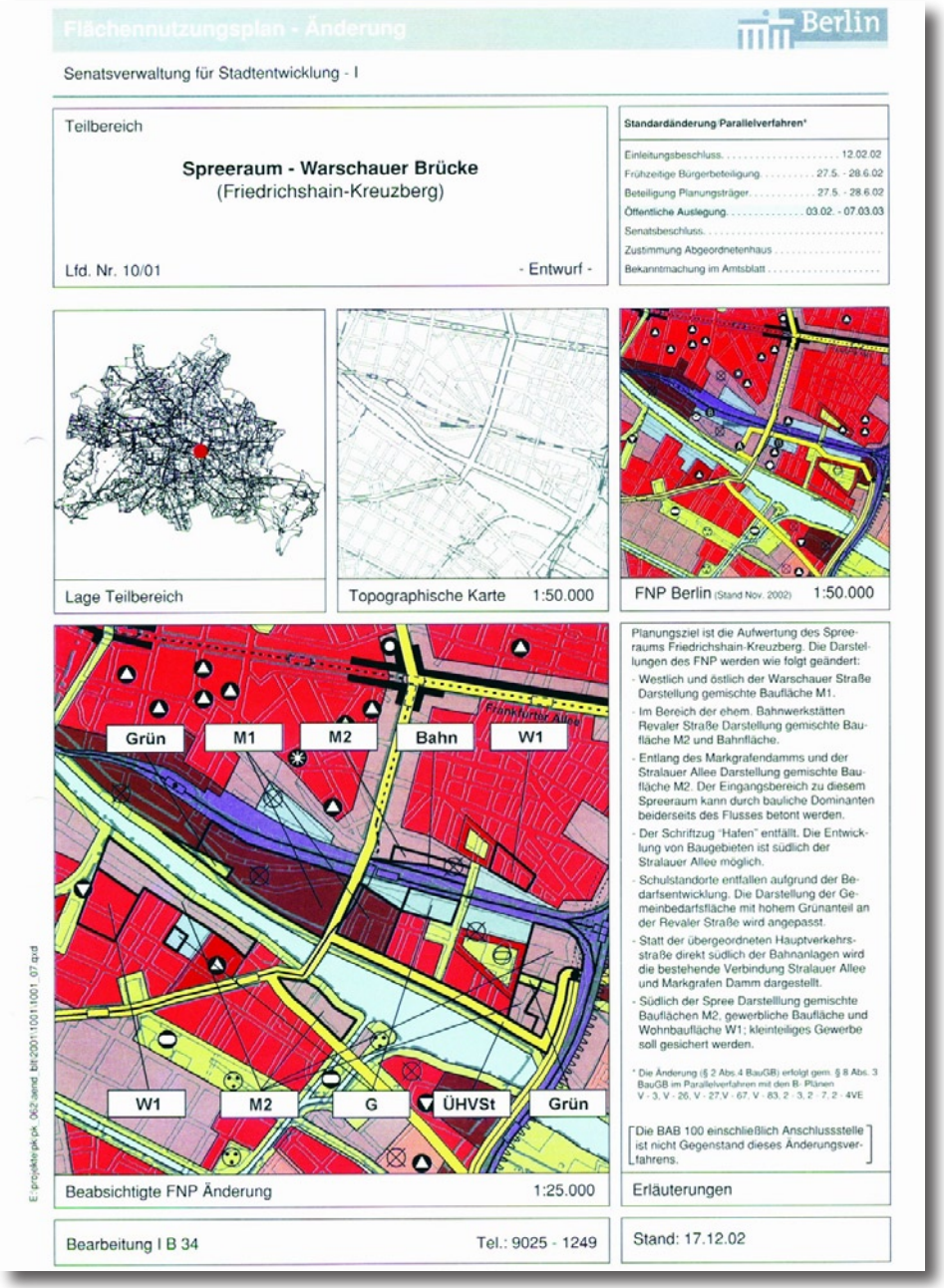


Abb. 5.4 Änderungsblatt FNP (Quelle: SenStadt, 2003)

Online-Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Home | English | Suche | Kontakt

ohnen | Umwelt | Geoinformation | Verkehr | Denkmal | Forsten | Fischerei | Pflanzenschutz

Flächennutzungsplanung Berlin

Hier können Sie sich äußern

Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (erste Phase der Beteiligung)** wird Ihnen Gelegenheit gegeben, sich über die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplans, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Sie können bereits in dieser frühen Phase eigene Vorschläge/ Stellungnahmen vorbringen, die in die Überarbeitung der Planungen einfließen. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen können dann bei der nachfolgenden öffentlichen Auslegung mit ausgelegt werden (bei vereinfachten Verfahren entfällt der Umweltbericht).

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung (zweite Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung)** liegen die Entwürfe der FNP-Änderungen einschl. Begründungen und Umweltberichten sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Wenn Sie sich beteiligen möchten, beachten Sie bitte, dass wir Ihre Stellungnahme(n) nur unter **vollständiger Angabe Ihres Namens und Ihrer Adresse** berücksichtigen können. Ferner benötigen wir einen eindeutigen Bezug auf die betreffende Änderung. Geben Sie dazu bitte die Nummer der Änderung an.

Sie können uns Ihre Stellungnahme **online schicken** oder ein Formblatt **ausdrucken** und direkt bei uns oder in den bezirklichen Stadtplanungsämtern abgeben oder an die folgende Anschrift senden:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
I B 1
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin-Mitte

Formblatt online | Formblatt drucken

Abb. 5.5 Online-Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung
Quelle: Berlin.de - SenStadt, Juli 2006

Beispiel für eine Stellungnahme zur FNP-Änderung

Stellungnahmen/ Vorschläge zur Änderung des Flächennutzungsplans

*Wenn Sie sich zu **mehreren Teilbereichen** äußern wollen, benutzen Sie bitte **separate Formblätter***

Bezirk: FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Teilbereich (Name): SPREERAUM-WARSCHAUER BRÜCKE

Änderung Nr.: 10/01 Stand vom: 26.05.06

Die hier einzutragenden Angaben entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Änderungsblatt. Sie erleichtern uns damit die Auswertung.

Im Änderungsentwurf dargestellte Flächennutzung bzw. Teil der Begründung / Umweltbericht, auf die sich die Stellungnahme bezieht:
(z.B. Parkanlage, Wohnbaufläche W 1, gewerbliche Baufläche, Gemeinbedarfsfläche Sport, Straße.....)

GEMISCHTE BAUFLÄCHE M1 WESTLICH
DER WARSCHAUER STRASSE

Meine Stellungnahmen / Vorschläge:

BEBEHALTUNG M2 (GERINGERES MASS DER NUTZUNG) + ERHÖHUNG DES
GRÜNANTEILS DURCH ANLAGE EINER ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGE > 3 HA
INNERHALB DES GEBIETES

Erläuterungen:
(Sollte der Platz hier nicht ausreichen, benutzen Sie bitte ein zusätzliches Blatt.)

ANGESICHTS ERNSTZUNEHMENDER PROGNOSEN ÜBER EINEN BEVÖLKE-
RUNGSRÜCKGANG BERLINS BIS 2030 UM BIS ZU 300.000 PERSONEN ER-
SCHEINT MIR DAS DURCH DIE FNP-ÄNDERUNG BEABSICHTIGTE HÖHERE MAß
AN BAULICHER NUTZUNG NICHT GERECHTFERTIGT.

HIER WIRD DIE EINMALIGE CHANCE VERTAN, BERLIN AUCH INNERHALB DES
S-BAHN-RINGS ALS VERHÄLTNISMÄSSIG STARK DURCHGRÜNTE STADT ZU
ERHALTEN UND GLEICHZEITIG DIE LEBENSQUALITÄT DER BEVÖLKERUNG IN-
NERHALB DES MIT GRÜNANLAGEN STARK UNTERVERSORGTEN FRIEDRICHS-
HAIN ZU VERBESSERN.

Absender:
(Name und Adresse bitte in Druckschrift eintragen)

Name: M. MOUSE

Straße und Hausnummer: ENTENHAUSENER STR.

Postleitzahl - Ort: 1XXXX BERLIN

Datum: 12.07.06 Unterschrift (für Postweg): *M. Mouse*

Abb. 5.6 Beispielhaft ausgefülltes Formblatt für Stellungnahmen im FNP-Verfahren
Quelle des Formblattes: Berlin.de - SenStadt, Juli 2006

6 Bebauungsplan

verbindliche Regelung der zulässigen Bodennutzung

Während der FNP lediglich Planungsabsichten in Umrissen darstellt und gegenüber dem einzelnen Bürger keine Rechtswirkung zeigt, sondern nur die planende Gemeinde für die Entwicklung von B-Plänen bindet, erzeugt der B-Plan unmittelbare Rechtswirkungen für und gegenüber jedermann mit u.U. weitreichenden Konsequenzen.

Art und Maß der baulichen Nutzung und Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigung

Der B-Plan bestimmt die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks und ist maßgeblich für die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Plangebieten. Planungen, die seinen Festsetzungen widersprechen, sind nicht genehmigungsfähig.

B-Plan als Rechtsgrundlage für weitergehende Regelungen und Maßnahmen

Darüber hinaus ist der B-Plan aber auch Grundlage

- für Maßnahmen der Bodenordnung wie Umlegung und Grenzregelung,
- für den Bau von Straßen und sonstigen Erschließungsanlagen im Plangebiet und deren Abrechnung durch die Gemeinde mit dem hierdurch Begünstigten,
- für Bau-, Pflanz-, Rückbau- und Entsiegelungsgebote,
- ggf. auch für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und für die förmliche Enteignung (§§ 85 ff. BauGB).

Einfluss auf den Bodenwert

Die Festsetzungen eines B-Plans beeinflussen entscheidend den Bodenwert der betroffenen Grundstücke.

Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Das BauGB schreibt vor, dass der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist. Dieser muss allerdings dem FNP nicht in allen Einzelheiten entsprechen, sondern vielmehr dessen Planungskonzeption fortschreiben. Diese darf in ihren Grundentscheidungen nicht verändert werden.

Welche Baugebietstypen des B-Plans aus denen des Berliner FNP entwickelt werden dürfen, zeigt Abb. 6.1 auf der Folgeseite.

Parallelverfahren/ vorzeitiges Inkraftsetzen

Will ein Bezirk einen B-Plan festsetzen, der vom FNP abweicht, so kann im sog. Parallelverfahren zugleich mit der Aufstellung des B-Plans der FNP geändert werden. In diesem Verfahren werden beide Planwerke zeitlich und inhaltlich in Übereinstimmung gebracht. Ein B-Plan darf sogar vor dem geänderten FNP in Kraft gesetzt werden, wenn abzusehen ist, dass die inhaltliche Übereinstimmung gewahrt bleibt.

Bebauungsplan / Flächennutzungsplan	a WS Kleinsiedlungs-/ WR Reines Wohngebiet	b WA allgemeines / WB besonderes Wohngebiet	c MI Mischgebiet	d MD Dorfgebiet	e MK Kerngebiet	f GE Gewerbegebiet	g GI Industriegebiet	h SO Erholung, § 10 BauNVO	i SO Sonstige, § 11 BauNVO	j Fläche für Gemeinbedarf	k Ver- / Entsorgungsanlage	l Straßenverkehrsfläche	m Fläche für Bahnanlagen	n Grünfläche	o Landwirtschaftsfläche	p Wald
1. Wohnbaufläche W1 - W4	■	■	□	□	□	□	/	□	○	□	□	□	○	□	/	/
2. Gemischte Baufläche M1	/	□	■	○	■	□	/	/	□	□	□	□	○	□	/	/
3. Gemischte Baufläche M2	□	□	■	■	■	□	○	□	○	□	□	□	○	□	/	/
4. Gewerbliche Baufläche	/	/	○	○	○	■	■	/	○	/	□	□	□	○	/	/
5. Sonderbaufläche	/	/	○	○	○	○	○	■	■	/	○	□	□	○	/	/
6. Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen	/	■	■	/	■	/	/	/	■	□	/	□	○	□	/	/
7. Gemeinbedarfsfläche	/	/	/	/	/	/	/	/	○	■	/	□	○	/	/	/
8. Fläche für Ver- / Entsorgung	/	/	/	/	/	○	○	/	/	/	■	□	□	/	/	/
9. Straße (ÜHVST)	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	■	○	/	/	/
10. Bahnfläche, -trasse	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	○	■	/	/	/
11. Grünfläche	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	■	□	□
12. Landwirtschaftsfläche	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	■	○
13. Wald	/	/	/	/	/	/	/	○	/	○	/	□	○	○	○	■

Darstellungstechnisch bedingte bzw. untergeordnete Grenzkorrekturen sind unabhängig von dieser Übersicht zulässig. Voraussetzungen für die Differenzierungen der Regelfälle sowie Einzelfälle sind dem Text der Richtlinie zu entnehmen. Der Charakter der dargestellten Bau- bzw. Freiflächen ist zu wahren.

Abb. 6.1 Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP
Quelle: SenStadtUm (1998, I)

6.1 Inhalte des Bebauungsplans

verbindliche Festsetzung der zulässigen Nutzung

Der B-Plan enthält flächenscharf die aus dem FNP entwickelten rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Umgekehrt ist ein FNP nicht erforderlich, wenn der B-Plan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln (§ 8(1,2) BauGB).

Der Katalog des § 9(1) BauGB kann grob in drei Festsetzungsarten eingeteilt werden:

Katalog der möglichen Inhalte

- Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Baugrundstücke,
- solche zur sonstigen Nutzung sowie zur nicht baulichen Nutzung der Grundstücke und schließlich
- jene zur Bepflanzung sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Von herausragender Bedeutung sind des Weiteren:

städtebauliche Kriterien

- die Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO),
- das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO),
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22/23 BauNVO).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

In den genannten Paragraphen füllt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Kriterien inhaltlich aus. Ihre Beschreibungen sind ohne besondere Übernahme Bestandteil des B-Planes. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) sorgt schließlich für die einheitliche Darstellung des Planinhalts im B-Plan.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Auswahl der entsprechenden Baugebiete und ihre Darstellung in der Planzeichnung des B-Plans wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung kann festgesetzt werden durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Geschosszahl sowie die Gebäudehöhe. (Die Begriffe werden in Kap. 7.2, S. 69 ausführlich erklärt.)

offene und geschlossene Bauweise

Baulinien und Baugrenzen

Der B-Plan kann die offene oder geschlossene Bauweise festsetzen (Erklärung s. Kap. 7.3). Sofern Baulinien festgelegt sind, ist der Bauherr dazu angehalten, genau entlang dieser Linie zu bauen. Geringfügige Abweichungen hiervon können allerdings gemäß BauNVO zugelassen werden. Baugrenzen dürfen nicht überschritten, wohl aber darf hinter ihnen zurückgeblieben werden. Durch die Festlegung eines sog. Baufensters, d.h. Baugrenzen auf allen vier Seiten, kann die Gemeinde den Standort eines Gebäudes festlegen. Baulinien auf allen vier Seiten markieren sogar verbindlich den äußeren Gebäudegrundriss.

6.1.1 Sonstige Festsetzungen in Bebauungsplänen

weitere Festsetzungsmöglichkeiten

Neben diesen in den meisten B-Plänen enthaltenen Regelungen gibt es noch zahlreiche weitere, die hier nicht alle dargestellt werden können. Zu erwähnen sind insbesondere folgende Festsetzungsmöglichkeiten:

- Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sport u.a.),
- Verkehrs- und Versorgungsflächen,
- Öffentliche und private Grünflächen,
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte,
- Flächen für Lärmschutzwälle u.ä. Einrichtungen zum Schutz gegen Immissionen.

Anspruch auf Umsetzung der B-Plan-Festsetzungen

Ist eine solche Festsetzung getroffen worden (Bsp. Lärmschutzwall), haben die dadurch Begünstigten Anspruch auf die Verwirklichung der Festsetzungen, solange es sich um technische Vorkehrungen handelt. Emissionsgrenzwertsetzungen per Bebauungsplan sind dagegen unzulässig.

bauordnungsrechtliche Bestimmungen und gestalterische Festsetzungen

Nach § 9(4) BauGB können auch bauordnungsrechtliche Bestimmungen in den B-Plan Eingang finden, z.B. zu Dachneigungen, Gestaltung der Außenfläche oder zur Höhe der Einfriedungen. Nach § 12 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzes (AGBauGB) können durch Rechtsverordnung oder gemäß § 9(4) BauGB auch besondere Gestaltungsanforderungen, wie z.B. Gestaltung und Farbe der Außenwände oder Gebäude- und Traufhöhe, Eingang in den Bebauungsplan finden.

6.2 Arten von Bebauungsplänen

6.2.1 Qualifizierter Bebauungsplan

Ein B-Plan ist als solcher qualifiziert, wenn er mindestens die folgenden Festsetzungen enthält (§ 30(1) BauGB):

Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Plans

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- die örtlichen Verkehrsflächen (Erschließung)

Darüber hinaus kann er weitere Festsetzungen enthalten, wie sie in § 9 BauGB „Inhalt des Bebauungsplanes“ genannt sind.

6.2.2 Einfacher Bebauungsplan

Fehlen nur einer Mindestfestsetzung macht B-Plan zu einem „einfachen"

Von einem einfachen Bebauungsplan (§ 30(3) BauGB) spricht man, wenn er nicht die o.g. Mindestfestsetzungen (§ 30(1) BauGB) enthält. Der einfache Bebauungsplan wird vor allem dann eingesetzt, wenn Baulücken zu bebauen sind, d.h. wenn durch die umgebende Bebauung schon die in der Baulücke geplante beeinflusst wird.

6.2.3 Zusammenarbeit mit Privaten: Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

schnelleres Verfahren zur Herstellung verbindlichen Baurechts

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) oder auch vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Alternative zum herkömmlichen B-Plan dar und wurde seit 1990 schrittweise in das Bauplanungsrecht integriert. Mit ihm steht eine Verfahrensform zur Verfügung, die schneller als ein herkömmlicher B-Plan verbindliches Baurecht schaffen kann und auf eine zügige Realisierung von Bauprojekten durch einen Investor abzielt. Das Verfahren des VEP stellt im Idealfall eine Verfahrensstraffung im Sinne einer "Handlungserleichterung" dar. Bereits mit dem BauGB 1998 wurde der VEP materiellrechtlich dem herkömmlichen B-Plan gleichgestellt.

Durchführungsvertrag ist zwingender Bestandteil des VEP

Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, das Projekt innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Der zwingend vorgeschriebene Durchführungsvertrag zwischen Bauverwaltung und Vorhabenträger enthält eine Bauverpflichtung mit konkreten Fristen. Darüber hinaus werden i.d.R. Vereinbarungen zur Erschließung und zur Kostenübernahme für Erschließungs- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Novelle 2007: allgemeinere Festsetzung für VEP möglich; Konkretisierung dann aber im Durchführungsvertrag

Nach dem in die Novelle 2007 eingebrachten § 12(3a) BauGB ist es nunmehr möglich, für den Bereich des VEP eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemeiner festzusetzen. Die Konkretisierung des Vorhabens muss dann aber im Durchführungsvertrag erfolgen, auf den in den Festsetzungen zu verweisen ist.

Ein VEP empfiehlt sich insbesondere dort, wo sich die planerischen Vorstellungen von Investor und Gemeinde decken.

6.3 Bestandteile von Bebauungsplänen

B-Plan enthält im Wesentlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und bestimmt seinen räumlichen Geltungsbereich

Bebauungspläne enthalten i.d.R. einen umfangreichen Katalog aus (s.a. Kap. 3.6)

- Festsetzungen (z.B. zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder zur Art der baulichen Nutzung),
- Kennzeichnungen (z.B. Gestaltungsvorschriften),
- nachrichtliche Übernahmen aus anderen gesetzlichen Vorschriften, sofern für das Planverständnis von Belang (z.B. Darstellung eines Baumes als Naturdenkmal), und
- der B-Plan bestimmt seinen räumlichen Geltungsbereich (vgl. § 9 BauGB).
- Beigefügt sind eine Begründung mit Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung.

Beigefügt: Begründung und zusammenfassende Erklärung

Diese Bestandteile sind nicht zwingend. In der Praxis gibt es auch B-Pläne, die ohne zeichnerische Festsetzungen allein textliche Festsetzungen treffen.

Anforderungen an die Karte

Die Planzeichnung muss in Genauigkeit und Vollständigkeit die äußeren Grenzen des Plangebiets und die Festsetzungen innerhalb des Plangebiets eindeutig erkennen lassen. Als Planzeichen sollen die in der Anlage zur Planzeichenverordnung enthaltenen Zeichen verwendet werden.

mögliche Inhalte des Textteils

Neben der Zeichnung können textliche Ausführungen Bestandteil des B-Plans werden. Darin werden weitere rechtsverbindliche Festsetzungen getroffen, z.B. zur Unterteilung von Baugebietstypen, zur Möglichkeit der Belastung von Grundstücken durch Leitungs- und Wegerechte, zur Verwendung bestimmter Brennstoffe als Mindeststandard, zu Pflanzgeboten u.a.

Beispiel: Im Mischgebiet mit der Bezeichnung M1 sind Wohngebäude nicht zulässig.

Erforderlichkeit der Begründung

Dem B-Plan ist eine Begründung beizufügen, in der Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt werden. Sie wird zwar nicht Bestandteil des B-Plans selbst, ihr Fehlen führt jedoch zu dessen Ungültigkeit. Inhaltlich sollen kenntlich werden:

- der Plangeber (Bezirk) hat sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Umwelt auseinandergesetzt,
- die zentralen Punkte sowie die Motive der Planung werden dargelegt und
- die Anwendung des Abwägungsgebots wird dargestellt.

B-Pläne sind öffentlich einsehbar

Beglaubigte Abzeichnungen des rechtsverbindlichen B-Plans können von allen Interessierten eingesehen werden. Der Ort der Einsichtnahme wird im Rahmen der Bekanntmachung in den Gesetzes- und Verordnungsblättern mitgeteilt. Üblicherweise handelt es sich hierbei um das Stadtplanungsamt, das Vermessungsamt oder die Bauaufsicht der Bezirke. Die Begründung zum B-Plan wird dabei i.d.R. nicht beigefügt.

6.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigung

Bei der Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauprojekt wird dessen Übereinstimmung mit dem B-Plan geprüft (§ 30 BauGB). In Gebieten, in denen kein B-Plan besteht, unterscheidet das Baugesetzbuch grundsätzlich nach *Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* (§ 34), im folgenden als "Innenbereich" bezeichnet und dem "Bauen im Außenbereich" (§ 35). Eine Übersicht über die Zulässigkeit von Bauvorhaben gibt die Abb. 6.2 auf der Folgeseite.

Geltungsbereich eines B-Plans

In Gebieten mit B-Plan oder Vorhaben- und Erschliessungsplan muss dem Bauantrag zugestimmt werden, wenn er den Festsetzungen dieser Pläne nicht widerspricht (§ 30).

Zulässigkeit im ... nicht beplanten Innenbereich

Im nicht beplanten Innenbereich sind Bauvorhaben dann zulässig, wenn sie sich in die „Eigenart der näheren Umgebung“ einfügen. Die vier vom B-Plan bekannten Kriterien, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche der Umgebungsbebauung, sind maßgebend. Die Umgebungsbebauung übt einen lenkenden Einfluss aus und erfüllt dieselbe Funktion wie ein B-Plan in einem überplanten Baugebiet.

... im Außenbereich

Im Außenbereich sind bestimmte im Gesetzestext aufgelistete Bauvorhaben zulässig, wenn dem keine öffentlichen Belange entgegenstehen. Grundsätzlich soll die bauliche Entwicklung einer Gemeinde innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stattfinden. Der Außenbereich ist nicht gleichbedeutend mit der freien Landschaft, sondern umfasst alle Bereiche, die nicht „im Zusammenhang bebaut“ sind, wo also die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor in Betracht kommt. In einem solchen Fall handelt es sich um einen sog. Außenbereich im Innenbereich. Beispiel:

Die Bebauung eines ca. 7 ha großen, unbebauten Grundstücks, das auf allen Seiten von bebauten Gebieten und Verkehrsanlagen umgeben ist, richtet sich nach § 35 BauGB, weil die umgebende Bebauung wegen der räumlichen Entfernung nicht in der Lage ist, prägend auf ein Bauvorhaben in der Mitte der freien Fläche zu wirken.

genehmigungsrechtliche Unterschiede

Die Unterscheidung in Innen- und Außenbereich ist wegen der damit verbundenen erheblichen genehmigungsrechtlichen Unterschiede in der Praxis von entscheidender Bedeutung.

im Ostteil

Die Genehmigungslage in Berlin ist überaus komplex. Der Ostteil der Stadt kam nach dem Einigungsvertrag als ein riesiger, überwiegend unbeplanter Innenbereich hinzu, d.h., die meisten Bauvorhaben fallen unter den § 34 BauGB.

im Westteil

Im Westteil der Stadt gilt oftmals (bei ca. 50 % der Fläche) sog. übergeleitetes Baurecht, d.h. die Bauordnung 1958 sowie die zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Verordnungen, maßgeblich BauNVO, müssen berücksichtigt werden. Insbesondere die andauernde Geltung des Baunutzungsplans von 1960, der z.T. die Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt, führt dazu, dass die meisten Bauvorhaben unter den § 30 BauGB fallen. Auf die genehmigungsrechtlichen Details kann hier aber nicht näher eingegangen werden.

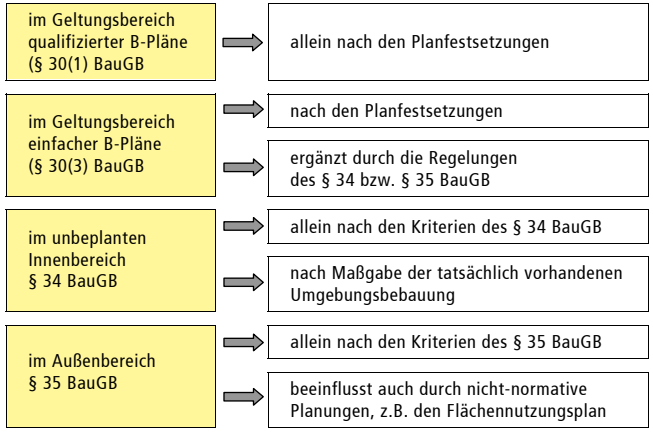


Abb. 6.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

6.5 Öffentlichkeitsbeteiligung

Das formale Beteiligungsverfahren beruht auf demselben Paragraphen des Baugesetzbuches, § 3 BauGB, wie beim FNP. Es verläuft daher in den Grundzügen gleich.

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3(1) BauGB)

In der ersten Phase werden die Bürgerinnen und Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und über mögliche Planungsalternativen informiert. Die Planung muss soweit ausgearbeitet sein, dass das Plankonzept (Ziele und Zwecke) deutlich wird; sie braucht aber noch nicht als vollständiger Entwurf mit allen Details vorzuliegen.

Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung

Das Gesetz sieht vor, den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben, regelt aber nicht die Art und Weise. Praktiziert werden u.a. Bürgerversammlungen und Ausstellungen, die Entscheidung darüber wird durch die Bezirksämter getroffen. Ort und Zeit der öffentlichen Information und Diskussion werden in der Tagespresse bekannt gemacht.

vereinfachtes Verfahren

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden (sog. vereinfachtes Verfahren) bei

- unbedeutender Auswirkung des B-Plans sowie bei
- bereits zuvor erfolgter Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage (vgl. Kap. 3.6).

öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)

In der zweiten Phase wird der Planentwurf, in dem die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden, zusammen mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer dieser Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Während der Frist der öffentlichen Auslegung kann jedermann Anregungen und Änderungswünsche zum Planentwurf äußern.

Dieser vom Bezirksamt vorgeschlagene Entwurf hat formell schon den Charakter einer Endfassung. Würden keine Bedenken gegen den Entwurf geäußert, stellte dieser quasi geltendes Recht dar und könnte so der BVV zur Entscheidung vorgelegt werden.

Abwägung

Werden jedoch Bedenken geäußert, sind diese vom BA abzuwägen und der BVV bzw. dem Abgeordnetenhaus zur Beschlussfassung vorzulegen. Das BA kann allerdings auch beschließen, den B-Plan zu ändern, was gemäß § 4a(3) BauGB zur erneuten Auslegung und Einholung von Stellungnahmen, ggf. im Rahmen des vereinfachten Verfahrens, führt.

Die BVV bzw. das Abgeordnetenhaus wägen schließlich die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ab und entscheiden im Rahmen des Beschlusses über deren Berücksichtigung oder Zurückweisung. Den Einsendern wird das Ergebnis der Entscheidung schriftlich mitgeteilt, nachdem der Plan Rechtskraft entfaltet hat.

schriftliche Mitteilung der Ergebnisse

6.6 Weitere Instrumente des Bauplanungsrechts

Der B-Plan ist das zentrale, aber bei weitem nicht einzige Instrument, um den vielfältigen Situationen der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden. Im Folgenden soll ein knapper Überblick die wichtigsten Instrumente des BauGB aufzeigen, die besonders darauf abzielen, die in ihm vorgesehenen Nutzungen zu realisieren.

Instrumente zur Durchsetzung der angestrebten baulichen Nutzung

6.6.1 Innenbereichssatzungen

Grundsätzlich wird den Gemeinden durch Innenbereichssatzungen (§ 34(4) BauGB) die Möglichkeit eröffnet, unter bestimmten Bedingungen auch ohne Aufstellung eines B-Planes besondere Außenbereichsflächen zu unbeplanten Innenbereichsflächen zu deklarieren und ihnen damit Baulandqualität zu verschaffen.

Außenbereichsflächen können per Satzung zu Innenbereichsflächen werden

6.6.2 Sicherung der Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss eines B-Plans ermöglicht die Anwendung weiterer Instrumente aus dem BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung:

- Veränderungssperre
  Um der Planung entgegenstehende Vorhaben für dasselbe Baugebiet zu unterbinden, können je nach Zuständigkeit die BVV oder das Abgeordnetenhaus eine Veränderungssperre beschließen, die einschließlich möglicher Verlängerungen bis zu vier Jahre entschädigungslos dauern kann.

Veränderungssperre bis zu vier Jahre lang

- Teilung von Grundstücken
  Die nach altem BauGB noch vorgesehene Genehmigungs-

Grundstücksteilung

pflicht für die Teilung von Grundstücken wurde generell abgeschafft. An die Stelle des Genehmigungserfordernisses trat mit § 19(2) BauGB die materiellrechtliche Regelung, wonach durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines B-Plans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen.

Vorkaufsrecht der Gemeinde

- Gemeindliches Vorkaufsrecht
  Es dient dazu, betroffene Grundstücke zum Wohl der Allgemeinheit einer planmäßigen Nutzung zuführen zu können.

6.6.3 Bodenordnung

Neuordnung der Eigentumsverhältnisse:

Eine für die angestrebte bauliche Nutzung erforderliche Neuordnung der Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke erfolgt durch:

Umlegung

- Umlegung
  Sie ist ein im BauGB detailliert geregeltes Verfahren (weil es in Eigentumsrechte eingreift). Die von der Umlegung betroffenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse). Nach Abzug der öffentlichen Zwecken dienenden Fläche, die der Gemeinde oder dem Erschließungsträger zugeteilt wird, wird die verbleibende Verteilungsmasse nach einem bestimmten Wert- oder Flächenmaßstab den zu berücksichtigenden Eigentümern zugeteilt.

Grenzregelung

- Grenzregelung
  Bei nur geringfügig erforderlichen Korrekturen reicht zu demselben Zweck die Grenzregelung.

6.6.4 Enteignung, Entschädigung

Als weiteres Mittel, um die in Bebauungsplänen vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen, dient die ebenfalls detailliert geregelte entschädigungspflichtige Enteignung. So wie für den B-Plan die Baugebietstypen in der BauNVO geregelt sind, ergänzen hier die Wertermittlungsverordnung (WertV) und die entsprechenden Richtlinien den Gesetzestext.

6.6.5 Erschließung, Erschließungsbeitrag

äußere Erschließung

Voraussetzung für die bauliche Nutzung eines Grundstücks ist seine Erschließung, d.h. seine Anbindung an Straßen und Verbzw. Entsorgungsanlagen. Auch die Erschließung dient der Ermöglichung der im B-Plan vorgesehenen baulichen Nutzung.

innere Erschließung

Die Erschließung eines Baugebietes erfordert auch die ausreichende Verbindung der Anlagen mit dem übrigen Anlagennetz. Dazu gehören also auch die erforderlichen Erweiterungen und Verbesserungen der vorhandenen technischen Infrastruktur, z.B. der Ausbau einer Straßenmündung bei Erweiterung eines Supermarktes oder die Erweiterung einer Kläranlage für neu geschaffene Wohneinheiten oder auch die Ausdehnung von Grünanlagen. Nicht zur Erschließung hingegen gehört die baugebietsinterne sog. innere Erschließung (Zufahrten, Parkplätze, Hausanschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen u.a.). Die Erschließung ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, kann allerdings auch auf Dritte übertragen werden (§ 124 BauGB). Diese erhebt zur Deckung ihres Aufwandes den beitragsfähigen Erschließungsbeitrag von den beitragspflichtigen Grundstückseigentümern (§§ 123-135 BauGB).

Maßnahmen für den Naturschutz

In teilweiser Anlehnung an das Vorgehen bei der Erhebung des Erschließungsbeitrages ist die Kostenerstattung für die Ausführung naturschützender Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

6.7 Fallbeispiel Kochstraße Springer-Parkplatz

An einem Beispiel sollen die Festsetzungen in Planzeichnung und Text sowie das Aufstellungsverfahren veranschaulicht werden. Es handelt sich um ein Gebiet im Nordosten Kreuzbergs an der Kochstraße gegenüber dem Axel Springer Verlag, den sog. Springer-Parkplatz (vgl. Abb. 6.3 u. 6.4 auf den Folgeseiten).

örtliche Lage

Ein erster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-150m wurde bereits 1985 gefasst. Der damalige Anlass waren Planungen der Internationalen Bauausstellung, die eine öffentliche Grünfläche auf dem Südteil und Neubauten des Axel Springer Verlages auf dem Nordteil des Baugebietes vorsahen. Diese Planungen wurden nicht fortgeführt und Mitte

städtebaulicher Hintergrund

städtebauliche Erforderlichkeit

der 1990er Jahre vollständig fallengelassen. Stattdessen wurde „*im Zusammenhang mit den beiden nördlich und nordwestlich angrenzenden Blöcken ein urbanes Stadtquartier mit hoher Bebauungsdichte konzipiert. Zusammenfassend wird der Bebauungsplan zur Neuordnung des Gebiets unter Integration eines Blockparks in den innerstädtischen Zusammenhang erforderlich*“ (B-Plan-Begründung, S. 11).

Planergebnis

Ergebnis der Planung ist ein hoch verdichtetes Innenstadtquartier mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) mit i.d.R. achtgeschossiger Bebauung, eine öffentliche Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte).

Entwicklung aus dem FNP

Aus der Darstellung des Geltungsbereichs im FNP als gemischte Baufläche des Typs M2, d.h. als Baugebiet mit vorwiegendem Mischcharakter (Wohnungen, Büros und nicht störende Gewerbebetriebe), lässt sich das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet problemlos entwickeln (s. Abb 6.1, S. 51).

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Berlin

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

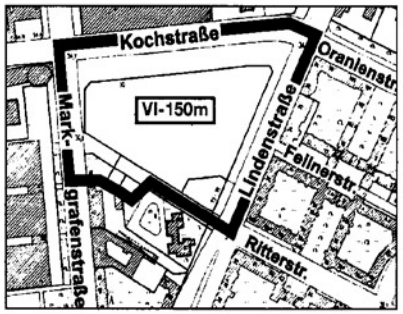
Bebauungsplan VI-150m

(Geltungsbereich vgl. nebenstehenden Planausschnitt)

Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Ziel/Zweck: Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen, Büros und gewerblich nutzbaren Flächen schaffen. Des Weiteren soll ein Standort für eine Kindertagesstätte und eine Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen vorgebracht werden. Diese werden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander einbezogen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.



Zeit: 10. September 2001 bis einschließlich 10. Oktober 2001, Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 16.30 Uhr, Freitag von 8.30 bis 15.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung.

Ort: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich - Stadtplanung -, -Rathaus-, Zimmer 515 B, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin, Tel.: 2588-3330/2234

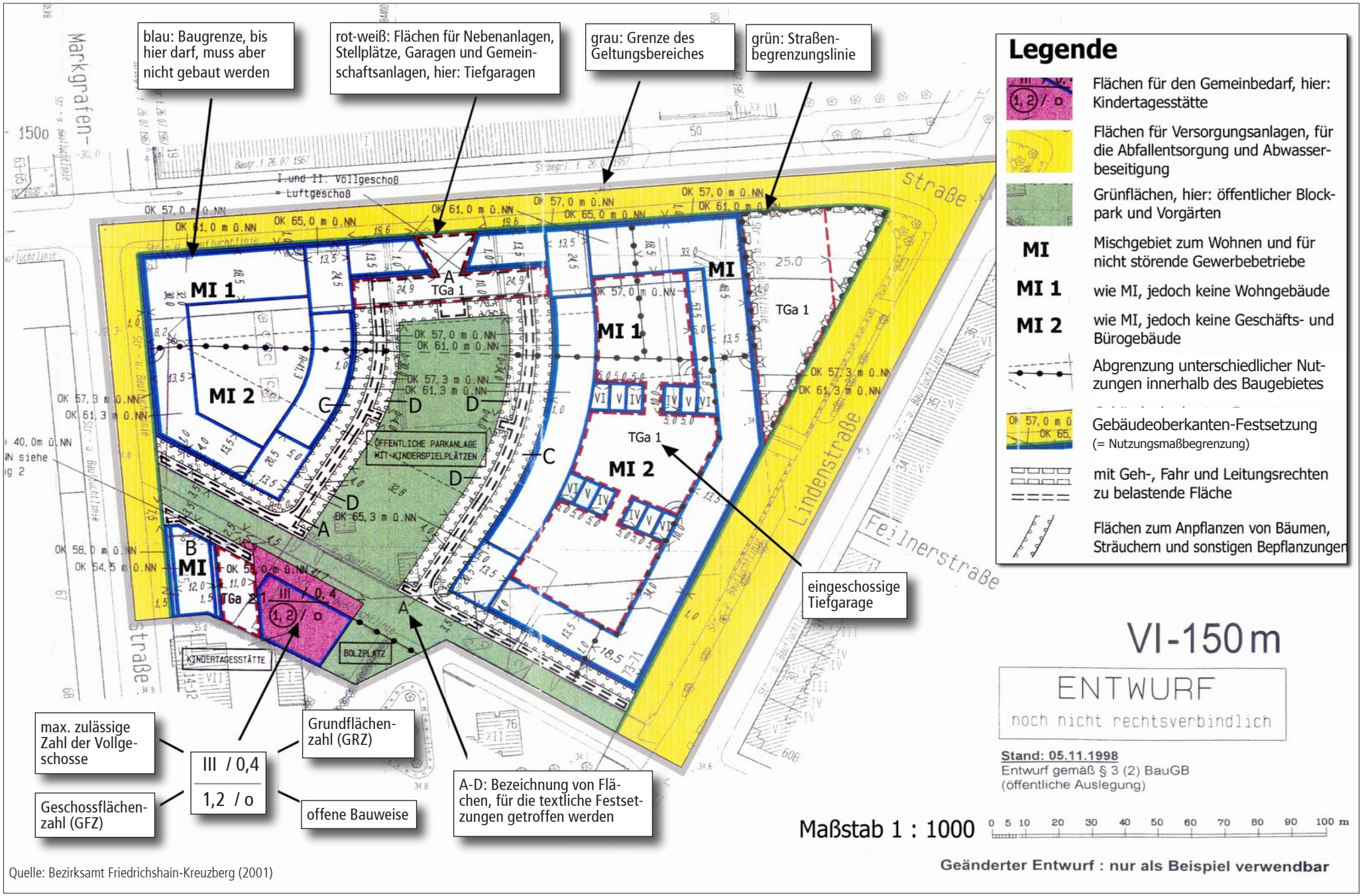
Abb. 6.3 Beispiel einer B-Plan-Bekanntmachung per Anzeige in der Tageszeitung
Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2001

Anlage 2

Bebauungsplanentwurf VI-150 m (Springer-Parkplatz), Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI, MI 1 und MI 2 ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI, MI 1 und MI 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 sind Wohngebäude nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 sind Geschäfts- und Bürogebäude nicht zulässig.
5. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI, MI 1 und MI 2 können technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudeoberkanten zugelassen werden.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Baustoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung C sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer promenadenbeleitenden Vorgartenzone entsteht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung D sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer parkbegleitenden Promenade mit Alleecharakter entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
9. Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen.
10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 unzulässig.
11. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
12. Die Fläche B ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bedarfsträger der Kindertagesstätte beziehungsweise der Unternehmensträger und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Abb. 6.4 Textliche Festsetzungen des B-Planes VI-150m (Springer-Parkplatz)
Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2001



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2001)

Abb. 6.5 Bebauungsplan VI-150m (Springer-Parkplatz)

6.7.1 Erläuterungen zur Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die wichtigste Festsetzung ist die Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich hier um ein Mischgebiet, das § 6 BauNVO folgendermaßen festlegt:

§ 6 BauNVO: Mischgebiet MI

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Feingliederung des Baugebiets gemäß § 1(4) BauNVO

Die Planfestsetzung gliedert weiter in MI 1 und MI 2 (auf Grundlage von § 1(4) BauNVO). Im MI 1 dürfen keine Wohngebäude und im MI 2 keine Geschäfts- und Bürogebäude errichtet werden (s. Abb. 6.5, 3. u. 4. Legendenbezeichnung). Damit wird

„ ... ein einheitlicher Charakter der Kochstraße als Geschäftsstraße unterstützt und der beabsichtigten Rekonstruktion der Friedrichstadt Rechnung getragen.

... der Wohnnutzung insbesondere an der Kante zur öffentlichen Parkanlage Vorrang eingeräumt und eine besonders hohe Qualität des Wohnens am Park geschaffen." (B-Plan-Begründung, S. 8/9)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Gebäudeoberkanten (OK) bestimmt. Eine OK von 61,0 m ü.NN. bedeutet beim vorhandenen Straßenniveau von 35,0 m ü.NN. eine zulässige Bauhöhe von 26,0 m, d.h. eine bauliche Ausnutzung von acht Regelgeschossen. Nur die vier Eckbetonungen der gebogenen Baukörper, die den Blockpark einfassen, dürfen bis auf 30 m bzw. 65,0 m ü.NN. überhöht werden.

städtebaulicher Leitgedanke für das hohe Maß an Nutzungsmaßüberschreitung

Aus den Bauhöhen ergibt sich in Verbindung mit den Baugrenzen eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ, s. Kap. 7.2, S. 69) von ca. 3,7, die die in § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgesehene maximale GFZ von 1,2 weit überschreitet. Leitgedanke für dieses hohe Maß an Überschreitung war eine Harmonisierung zwischen den verschiedenen Architekturelementen in der Umgebung des Plangebiets (18- bis 22-geschossige Hochhäuser im Norden und Westen, fünfgeschossige Wohnblöcke im Osten).

Baugrenzen und andere Festsetzungsmöglichkeiten von Gebäudegrundrissen

Der B-Plan sieht zahlreiche Baugrenzen vor und umreißt recht genau die zu erwartenden äußeren Gebäudegrundrisse, die bis zu dieser Linie gebaut werden dürfen aber nicht müssen. Es gibt auch weitergehende B-Pläne, die mit zwingend einzuhaltenden Baulinien Standorte oder Teile davon verbindlich vorschreiben und andere, die ohne Baugrenzen und -linien über das Verhältnis Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) dem Bauherrn Gestaltungsspielraum bei der Standortwahl (innerhalb der Baugrenzen) lassen.

Regelungstiefe im Ermessen des Bezirks

Die Wahl der Mittel steht im Ermessen des Bezirks; sie muss den jeweiligen Planungserfordernissen gerecht werden und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Der Trend geht vermutlich (auch hier) dahin, mit einer geringeren sog. Regelungstiefe weniger Vorschriften, bürokratischen Aufwand und damit auch Kosten zu erzeugen.

weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen gehen aus der Legende des leicht vereinfacht dargestellten Bebauungsplanes hervor.

öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für den Bau des Tiergartentunnels vorgeschrieben. Die Kosten für Entsiegelung und Neugestaltung trägt daher nicht der Bezirk, sondern die dortigen Bauträger, u.a. die Bahn.

„Diese durch städtebaulichen Vertrag gesicherte Maßnahme trägt auch gemeinsam mit der Festsetzung zur Dachbegrünung dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden." (Quelle: B-Plan-Begründung, S. 13)

7 Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung

verbindliche Beschreibung der wichtigsten Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche als wichtigste Festsetzungen eines B-Plans werden in der BauNVO ausführlich geregelt und die entsprechenden Vorschriften ohne besondere Übernahme Bestandteil desselben. Für das Verständnis des B-Plans ist somit die Kenntnis der jeweils gültigen BauNVO unerlässlich. Durch die erste öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB wird die zu diesem Zeitpunkt gültige BauNVO untrennbar mit dem Planwerk verbunden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Auflistung der Baugebiete in der BauNVO ist abschließend, Bebauungspläne dürfen nur diese Baugebiete festsetzen. Ihre Beschreibung verläuft stets nach folgendem Muster (s. auch Aussagen zu § 6 BauNVO auf S. 66):

- Begriffsbestimmung,
- zulässige Nutzungen,
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

Die Baugebiete im Einzelnen:

Kleinsiedlungsgebiete (WS)

a) Kleinsiedlungsgebiete (WS) dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

drei Wohngebiete:

WR, reine

b) Reine Wohngebiete (WR) dienen dem Wohnen.

WA, allgemeine

c) Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

WB, besondere

d) Besondere Wohngebiete (WB) sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger (...) Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen (...), soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Dorfgebiete (MD)

e) Dorfgebiete (MD) dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Mischgebiete (MI)

f) Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Kerngebiete (MK)

g) Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Gewerbegebiete (GE)

h) Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Industriegebiete (GI)

i) Industriegebiete (GI) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Sondergebiete (SO)

j) Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen, insbesondere Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete.

k) Sonstige Sondergebiete. Alle Gebiete, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 (alle hier zuvor aufgeführten, Anm. v. Autor) wesentlich unterscheiden. In Betracht kommen Einkaufszentren, Laden-, Hochschul-, Klinik-, Hafengebiete u.a.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Nachfolgende Betrachtungen und Beispiele basieren auf der BauNVO von 1990 (zul. geänd. am 22. April 1993) und sind somit *nicht* maßgebend für alte Baugebietsausweisungen des Baunutzungsplans von 1958/60. Ehedem nur als vorbereitender Bauleitplan konzipiert, schrieb dieser lediglich die bisherige großflächige Planung fort.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal zulässigen Flächenanteil eines Grundstücks an, der bebaut werden darf.

Sie ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen überbauter Grundstücksfläche (Grundriss des Gebäudes) und der Grundstücksfläche (m² Grundfläche eines Wohngebäudes je m² Grundstücksfläche). Dabei ist die Grundfläche der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (s. Abb. 7.1 auf der Folgeseite).

Beispiel: Reines Wohngebiet (WR)

Die GRZ-Obergrenze beträgt laut § 17 BauNVO 0,4. Im Falle einer entsprechenden Festsetzung bedeutet dies, dass auf einem insgesamt 1000 m² großen Grundstück maximal eine 400 m² (= 0,4 x 1000 m²) große Grundfläche überbaut werden darf. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (z.B. der kleine Geräteschuppen) sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, aber höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. In unserem Beispiel bedeutet dies, dass weitere 200 m², also 50 % von 400 m², mit den genannten Anlagen überbaut werden dürften.

Die nächste maßgebliche Größe ist die Geschossflächenzahl (GFZ).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Aus der Geschossflächenzahl (GFZ) resultiert der Höchstbetrag an Quadratmetern Geschossgrundfläche, der auf einer bestimmten Grundsücksfläche zulässig ist.

Sie ist das Verhältnis der Fläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche (m² Gesamtgeschossfläche je m² Grundstücksfläche). Die Geschossfläche ist die Summe der Vollgeschosse inkl. der Wandflächen (s. Abb. 7.1).

In Analogie zu unserem Beispiel bedeutet dies:

Verhältnis GRZ / GFZ

Angenommen, es werden drei Geschosse geplant. Die GFZ-Obergrenze in unserem WR beträgt laut der genannten Vorschrift 1,2. Die Gesamtfläche der drei Geschosse darf somit den Wert von maximal 1200 m² (= 1,2 x 1000 m²) nicht überschreiten. Unabhängig von der o.g. 50 %igen Überschreitungsregel resultiert unter Einhaltung der zuvor behandelten GRZ von 0,4 demnach im einfachsten Fall eine Einzelgeschossfläche von 400 m².

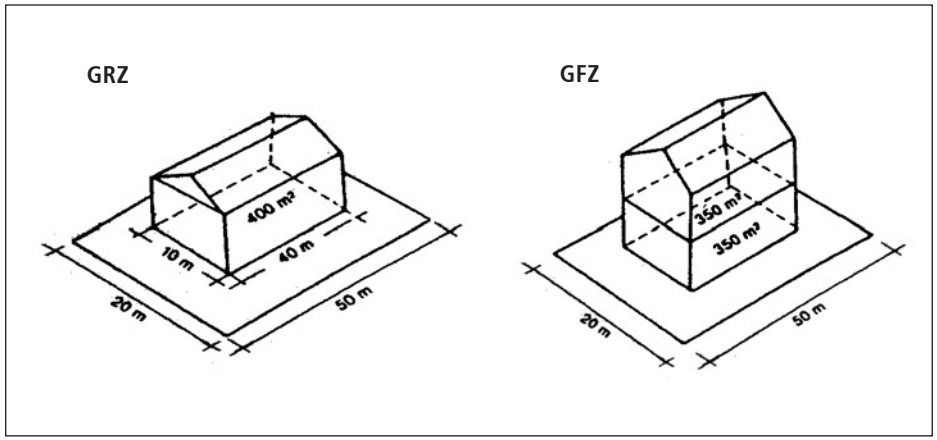


Abb. 7.1 Illustration der Grundflächen- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
Quelle: Raabe u. Heintz (2002)

7.2.1 Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ wird für Industriegebiete (GI) angewandt, da hier nicht wie bei Wohngebäuden mit normalen Geschosshöhen, sondern mit Kubikmetern (m³) umbauten Raumes gerechnet werden muss. Die BMZ gibt an, wie viele m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

offene und geschlossene Bauweise

Offene Bauweise bedeutet, dass die Gebäude maximal 50 m lang sein (z.B. Doppelhäuser, Hausgruppen) und untereinander einen Abstand aufweisen müssen, während sie sich bei geschlossener Bauweise bis zur Grenze erstrecken, d.h., an das Nachbargrundstück angebaut werden müssen.

Baulinien

Baulinien zwingen den Bauherren dazu, exakt auf dieser Linie zu bauen; sie dürfen nicht überschritten werden. Auch

Baugrenzen

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden; das Bauvorhaben darf aber dahinter zurückbleiben.

8 Aufstellungsverfahren

Ermittlung des entscheidungsrelevanten Materials durch die Bauverwaltung der Bezirke

Die Bezirke sind verpflichtet, spätestens bis zur abschließenden Beschlussfassung eines B-Plans das für die Entscheidung relevante Material zu ermitteln und festzustellen. Diesem Ziel dient auch die Durchführung des Verfahrens anhand der für das Bauleitplanverfahren vorgesehenen Beteiligungsphasen. Die Einhaltung des Verfahrens ist also im Wesentlichen ein Mittel zu dem Zweck, eine gerechte und abgewogene Planung zu erstellen. FNP und B-Plan werden nach einem weitgehend gleichen Verfahren aufgestellt. Im folgenden wird exemplarisch das B-Plan -Aufstellungsverfahren dargestellt (s. §§ 2 bis 4b, 6, 10, 13 und 205 BauGB), (s. Abb. 8.1).

Alle Verfahrensvorschriften gelten grundsätzlich auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (vgl. §1(8) BauGB). Änderungen von Bauleitplänen, die die „Grundzüge der Planung“ nicht berühren, oder - unter bestimmten Voraussetzungen - B-Pläne im Innenbereich unterliegen einer vereinfachten Verfahrensweise nach § 13 BauGB (vgl. hierzu Kap. 3.6).

8.1 Aufstellungsbeschluss und Vorentwurf

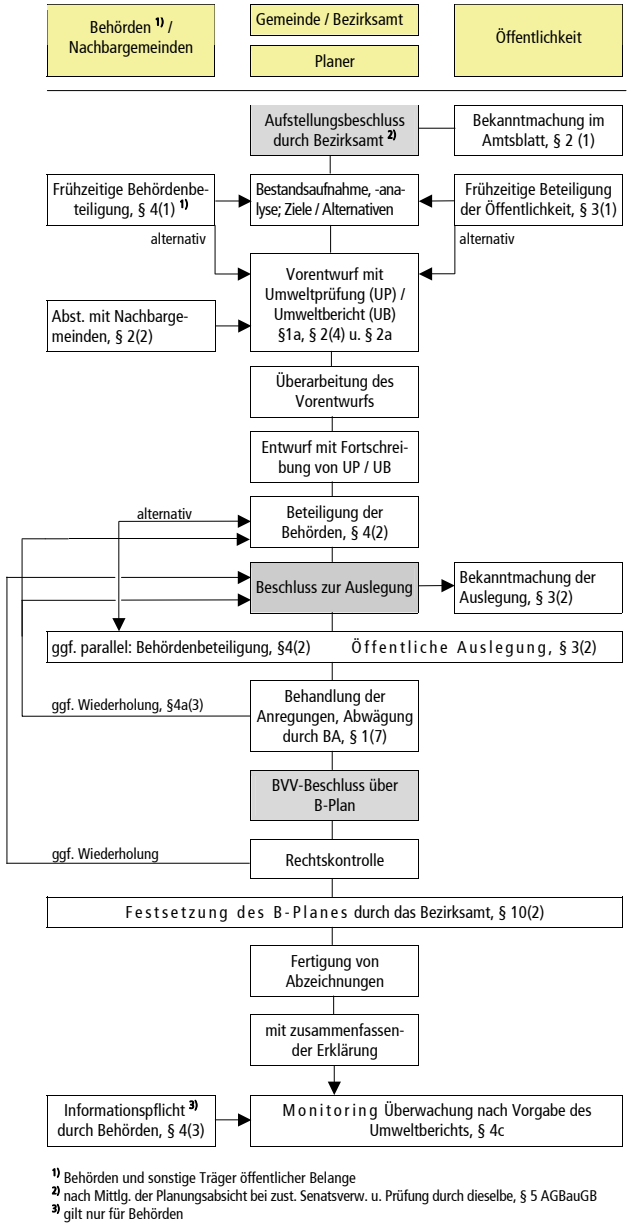
Beginn des Verfahrens

Das förmliche Planaufstellungsverfahren beginnt gemäß § 2(1) BauGB, respektive§ 6(1) AGBauGB grundsätzlich mit dem Beschluss durch das jeweilige Bezirksamt, einen B-Plan für ein bestimmtes Gebiet aufzustellen. Dieser Beschluss ist ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Aufstellungsbeschluss ist zwingende Voraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre oder die Zurückstellung von Baugesuchen. Er ist nicht zwingend für die spätere Wirksamkeit eines B-Plans, d.h. aus Mängeln beim Aufstellungsbeschluss lassen sich i.d.R. keine Konsequenzen für die Geltung des B-Plans ableiten.

Untersuchung von Alternativen bereits im Vorentwurfsstadium

Anschließend wird mit der Erarbeitung eines Vorentwurfs mit Umweltbericht begonnen. Unterschiedliche Lösungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z.B. Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen) ergeben, sollen grundsätzlich im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Sie sind für die

Prinzip der Aufstellung eines B-Planes in Berlin



1) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
2) nach Mittlg. der Planungsabsicht bei zust. Senatsverw. u. Prüfung durch dieselbe, § 5 AGBauGB
3) gilt nur für Behörden

Abb. 8.1 Aufstellungsverfahren eines B-Plans in Berlin
Quelle: verändert nach Planungshilfen für die Bauleitplanung, Bayern

Willensbildung des jeweiligen Bezirks bedeutsam und können auch in die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eingebracht werden. Die Enscheidung zwischen Alternativen ist vom Bezirk spätestens vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (vgl. Kap. 8.6) zu treffen. Die Verantwortung für die Erarbeitung des Vorentwurfs liegt beim Bezirk, kann aber auch Dritten (z.B. Planungsbüros) übertragen werden. Zuarbeit, Verantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung und die sachgerechte Abwägung im Rahmen der Abschlussentscheidung bleiben beim Bezirk bestehen. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt die Verantwortung bei der Abteilung Stadtentwicklung und Bauen.

zuständig in Friedrichshain-Kreuzberg: Abteilung Stadtentwicklung und Bauen

8.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung = Anhörungsverfahren

Das sog. Anhörungsverfahren dient der möglichst frühzeitigen Erörterung des Planentwurfs mit den betroffenen Bürgern, damit diese noch vor der de facto-Festlegung durch die Bezirksverordnetenversammlung Einfluss auf die Bauleitplanung nehmen können (§ 3(1) BauGB). Dabei muss die Planung so weit ausgearbeitet sein, dass die allgemeinen Zwecke und Ziele des Plankonzeptes deutlich werden, wenngleich sie aber noch nicht als vollständiger Planentwurf mit allen Details vorzuliegen braucht. Die generelle Pflicht zur umfassenden Umweltprüfung (UP) (nicht beim beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, s. Kap. 3.6) führt bereits in diesem Stadium dazu, dass Umweltbelange wesentlicher Teil dieser Unterrichtung sind. Im Rahmen dieser Verfahrensstufe ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Wie die Anhörung ausgestaltet sein muss, ist nicht detailliert geregelt; i.d.R. kann auf eine mündliche Besprechung mit den betroffenen Bürgern nicht verzichtet werden.

Voraussetzungen für Verzicht auf Unterrichtung u. Erörterung

Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

- ein B-Plan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargemeinden nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
- die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Bei B-Plänen, die nur eine unbedeutende Auswirkung haben, kann von einer Erörterung abgesehen werden (= vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB).

8.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Mit dem EAG Bau wurde als neuer Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) bereits am *Vorentwurf* eingeführt (§ 4(1) BauGB). Ein "Träger öffentlicher Belange" ist jede Stelle, die öffentliche Aufgaben der Verwaltung wahrnimmt. Darunter fallen z.B. die einzelnen Bezirksverwaltungen, die Bauaufsichts-, Immissions-, Naturschutz-, Straßenbau- oder Wasserwirtschaftsbehörde und andere. Vereine wie Mieterverein oder der Naturschutzbund (NABU) fallen nicht darunter. Diese werden im Allgemeinen unter der Bezeichnung Vereine und Verbände zusammengefasst.

Beispiele für Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Welche Träger öffentlicher Belange im jeweiligen Planungsfall zu beteiligen sind, hängt davon ab, ob ihre Aufgabe durch die Planung berührt wird. Die Entscheidung darüber trifft die für das Aufstellungsverfahren zuständige Abteilung des Bezirkes. Um Abwägungsfehler zu vermeiden, empfiehlt sich daher auch das Einholen von Stellungnahmen jener TÖBs, deren Aufgabenbereich lediglich berührt sein kann.

Auswahl der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Aus dem Amerikanischen hat sich hierfür weitgehend der Begriff *Scoping* durchgesetzt. In der Berliner Planungspraxis soll er jedoch nicht offiziell für die hier in Rede stehende Behördenbeteiligung angewendet werden, da er bisher i.d.R. als Fachbegriff bei Verfahren nach dem UVPG verwendet wird.

Scoping: Wie muss geprüft werden? = bisher im Rahmen der UVP

Hiernach setzt die Erarbeitung des Planentwurfs mit Begründung samt Umweltbericht ein. Diese Station ist primär Aufgabe der Gemeinde respektive der Bezirksverwaltung und überschneidet sich in aller Regel mit anderen Stationen, wie der Abstimmung mit betroffenen Nachbargemeinden und parallel laufender Behördenbeteiligung (s. Kap. 8.4).

8.4 Abstimmung mit Nachbargemeinden

Pflicht zur nachbarschaftlichen Abstimmung

Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belange machen nicht an der Gemeindegrenze halt. Auch die Belange der Nachbargemeinden und deren Bürgerinnen und Bürgerin sind zu berücksichtigen. Darum sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (§ 2(2) BauGB).

Die Abstimmung soll bereits im Aufstellungsverfahren auf der Grundlage des hinreichend konkreten Plankonzeptes erfolgen. Um erkennbare Konfliktpotenziale zu entschärfen, empfiehlt sich die Kontaktaufnahme bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. In welcher Form die Abstimmung zu erfolgen hat, ist nicht gesetzlich geregelt. Das BauGB macht es damit den Gemeinden zur Pflicht, zu einer im Ergebnis abgestimmten Planung zu gelangen.

8.5 Beteiligung der Behörden am Entwurf

Monatsfrist

Diese zweite Stufe der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB setzt voraus, dass bereits ein Planentwurf mit Entwurfsbegründung erarbeitet wurde. Für diese Verfahrensstufe besteht eine (verlängerbare) Monatsfrist, in der die beteiligten Behörden verpflichtet sind, auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben. Im Rahmen dieser Verfahrensbeschleunigung haben sich die Behörden inhaltlich auf ihren eigenen Aufgabenbereich zu beschränken.

Verspätet vorgetragene Belange der TÖBs werden in der Abwägung nicht berücksichtigt. Davon ausgenommen sind Belange von solchem Gewicht, deren Nichtbeachtung mit den Anforderungen des Abwägungsgebotes nicht zu vereinbaren wäre (z.B. gesundheitsgefährdende Kontamination des Bodens) oder solche, die der verfahrensführenden Behörde ohnehin bekannt sein müssten (z.B. vorhandene Leitungen oder Schutzgebiete).

Übertragung dieser Planungsphase ist problematisch; s.a. Kap. 6.2.3

Die im Gesetzestext vorgesehene Möglichkeit der Übertragung dieser Planungsphase an Dritte, bei denen es sich i.d.R. um Bauträger handelt, ist problematisch. Wenn der Investor Herr des Verfahrens ist (auch wenn der spätere Beschluss von der BVV getroffen wird), kann er zu seinen Gunsten Einfluss auf die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nehmen, insbesondere auf die Auswahl der Gutachter für immissionsschutzrechtliche, technische oder ökologische Fragestellungen.

Bei nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs sind die Behörden, deren Aufgabenbereich berührt sein kann, erneut zu beteiligen. Neuerdings kann hierfür aber auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzend auf elektronische Informationstechnologien (Internet, Mail) zurückgegriffen werden (§ 4a(4) BauGB).

seit 2004: Option der "Online-Beteiligung"

8.6 Entscheidende Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung: die Auslegung

8.6.1 Bewertung der Belange

verwaltungsinterne Auswertung und Analyse

Ein Planentwurf kann nur sachgerecht erarbeitet und im weiteren Verfahren bearbeitet werden, wenn die Belange gewichtet und entsprechend bewertet werden. Dem Auslegungsbeschluss geht folgerichtig die sorgfältige verwaltungsinterne Analyse und Bewertung der in der bisherigen Beteiligungsphase angefallenen Materialien und Stellungnahmen voraus. Von der Bewertung ist die Abwägung der Belange zu unterscheiden; sie ist der BVV vorbehalten und erfolgt erst am Schluss des Verfahrens.

8.6.2 Auslegungsbeschluss

Auslegungsbeschluss durch das BA

Die Auslegung erfolgt i.d.R. nach einem besonderen Auslegungsbeschluss des Bezirksamtes. Das BauGB erfordert keinen solchen Beschluss. Deshalb kann es vertretbar sein, die Auslegung in Eilfällen nach Information der Gremien auch ohne förmlichen Beschluss durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist Folgendes von Bedeutung: Die Beteiligung der Behörden kann, sofern nach der frühzeitigen Beteiligung derselben keine gravierenden Einwände zu erwarten sind, gleichzeitig mit der Auslegung des Planentwurfs erfolgen - auch dies eine Möglichkeit zur Beschleunigung des Verfahrens.

8.6.3 Öffentliche Auslegung

Informationsbeschaffung aus dem privaten Bereich

Die öffentliche Auslegung ist der wichtigste Teil der Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung und wird auch als formelle Öffentlichkeitsbeteiligung bezeichnet. (Weil sie im Gegensatz zur frühzeitigen eindeutigen formalen Anprüchen gerecht werden muss.) Sie steht in enger Beziehung zur planerischen Abwägung, denn sie soll interessierten Bürgern die Möglichkeit geben, mit Anregungen zur Planung beizutragen. Dem Bezirk soll sie demgegenüber Material aus dem privaten Bereich verschaffen, das er bei der Abwägung sachgerecht berücksichtigen muss.

Der Plan wird zusammen mit dem Entwurf der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie der nach Einschätzung des Bezirks wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ausgelegt.

formale Anforderungen

Die Bekanntmachung muss folgende Informationen enthalten:

- Hinweis, dass der Entwurf des FNP oder des B-Plans mit Begründung öffentlich ausliegt
- Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (vgl. Kap. 8.7)
- Art des Planes (FNP oder B-Plan) und des räumlichen Geltungsbereiches; die Bezeichnung des B-Plans muss so gewählt sein, dass sie seinen Geltungsbereich erkennen lässt und Betroffene zur Einsichtnahme veranlasst.
- Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen; die Auslegung erfolgt für die Dauer eines Monats dergestalt, dass die Pläne ohne Schwierigkeiten eingesehen werden können (zur sog. erweiterten Sprechzeit, s. Abb. 6.3, S. 62),
- Hinweis, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

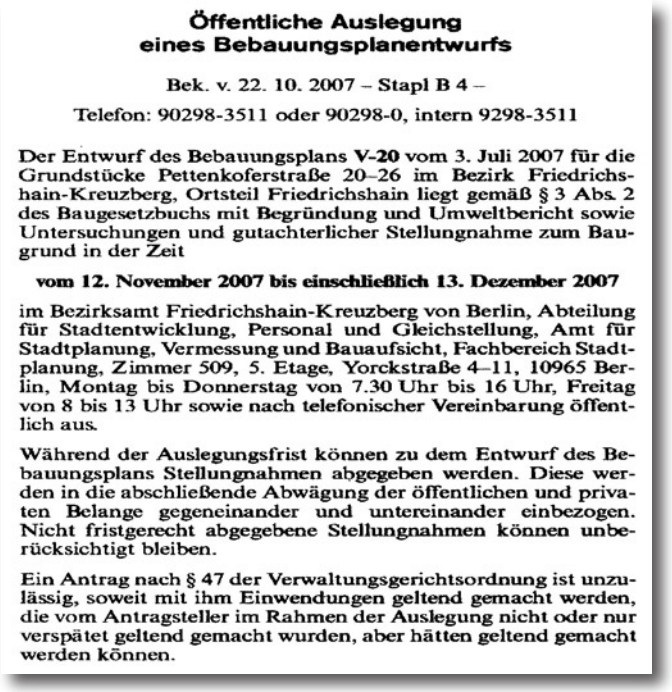
Gleichzeitig mit der Bekanntmachung sollen die TÖBs von der Auslegung benachrichtigt werden, sofern die Auslegung nicht ohnehin schon zur Beteiligung der Behörden dienen soll. (s.o.)

Verstoß kann weitreichende Folgen haben

Ein Verstoß gegen diese Formvorschriften führt stets zur Nichtigkeit des B-Plans, wenn der Fehler innerhalb der Jahresfrist gerügt wird.

formlose, schriftliche Stellungnahmen

Innerhalb der Monatsfrist kann jede/r formlos, aber schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen hervorbringen.



Öffentliche Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs

Bek. v. 22. 10. 2007 – Stapl B 4 –

Telefon: 90298-3511 oder 90298-0, intern 9298-3511

Der Entwurf des Bebauungsplans **V-20** vom 3. Juli 2007 für die Grundstücke Pettenkoferstraße 20–26 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain liegt gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs mit Begründung und Umweltbericht sowie Untersuchungen und gutachterlicher Stellungnahme zum Baugrund in der Zeit

vom 12. November 2007 bis einschließlich 13. Dezember 2007

im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 509, 5. Etage, Yorckstraße 4–11, 10965 Berlin, Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16 Uhr, Freitag von 8 bis 13 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stellungnahmen abgegeben werden. Diese werden in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einbezogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abb. 8.2 Beispiel einer amtlichen Bekanntmachung
Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2007

8.6.4 Exkurs: Planerhaltung, Normenkontrollverfahren

Fristverkürzung für Normenkontrollklage auf ein Jahr

Die Planerhaltungsvorschriften in § 214 BauGB wurden um den neu eingeführten § 13a BauGB erweitert. Die Frist für die Erhebung der Normenkontrollklage ist auf ein Jahr verkürzt worden (vor 2007 noch 2 Jahre). Diese Friständerung gilt jedoch nur für B-Pläne, welche ab dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden. Mit der Änderung des BauGB ist auch eine Präklusionsregelung eingeführt worden. Danach ist ein Normenkontrollantrag nur im Hinblick auf solche Einwendungen zulässig, die der Antragsteller bereits im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3(2) bzw. § 13(2) Nr. 2 und § 13a(2) Nr. 1 BauGB geltend gemacht hat. Diese Regelung (§ 47(2a VwGO) greift aber nur dann, wenn im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist (vgl. letzten Absatz des Beispiels in Abb. 8.2).

Klagebegrenzung durch neue Präklusionsregelung

8.7 Behandlung der Stellungnahmen

Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen / Informationspflicht

Nicht fristgerechte Anregungen braucht das BA nicht zu prüfen und die Entscheidung darüber nicht mitzuteilen. Sofern Einwendungen/Anregungen jedoch auf schwerwiegende, nachweisbare Fehler verweisen, die die Bauverwaltung offenkundig hätte erkennen müssen, kann sich das BA nicht mit dem Verweis auf Nichteinhaltung der Frist darüber hinwegsetzen. Es ist in diesem Fall verpflichtet, der betreffenden Stellungnahme nachzugehen.

Die fristgerecht eingebrachten Bedenken müssen dem BA bekanntgegeben und von diesem geprüft werden. Über das Ergebnis ist die/der beteiligte Bürger/in zu informieren. Bei mehr als 50 Anregungen im wesentlichen gleichen Inhalts können die Betroffenen auf die Einsichtnahme in den öffentlich ausgelegten BA-Beschluss verwiesen werden.

erneute Auslegung bei weitreichenden Änderungen

Wird der Entwurf des B-Plans aufgrund neuer Erkenntnisse oder der vorgebrachten Stellungnahmen geändert oder ergänzt, ist eine erneute Auslegung durchzuführen. Diese kann aber inhaltlich auf die geänderten oder ergänzten Teile beschränkt und auch auf zwei Wochen verkürzt werden. Berühren Ergänzungen oder Änderungen nicht die Grundzüge der Planung, kann das sog. vereinfachte Verfahren durchgeführt werden, das ohne erneute öffentliche Auslegung allein den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gibt.

8.8 Abwägung und Beschlussfassung

Zuständigkeiten für Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Das Bezirksamt wägt die vorgebrachten Anregungen ab und legt den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans der BVV zur abschließenden Beschlussfassung vor (vgl. Kap. 3.4). Dieser und die nachfolgenden streng einzuhaltenden Verfahrensschritte werden u.a. durch § 6 des AG-BauGB vorgegeben.

Flächennutzungsplan-Änderungen werden i.Ü. vom Senat be-schlossen und dem Abgeordnetenhaus zur Zustimmung zu-geleitet.

8.9 Genehmigung

Beanstandungsfrist für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Seit der Verwaltungsreform 1994 bedarf der B-Plan keiner ausdrücklichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde mehr, solange er aus dem FNP entwickelt wurde (Regelfall in Berlin). Er ist jedoch der zuständigen Senatsverwaltung zusammen mit den mit einer Stellungnahme versehenen nicht berücksichtigten Anregungen aus der formellen Bürgerbeteiligung anzuzeigen. Die Senatsverwaltung hat eine Beanstandungsfrist von zwei Monaten. Ist das Planwerk ordnungsgemäß zustandegekommen und auch inhaltlich rechtmäßig, erklärt sie, dass sie keine Beanstandungen hat. Nach dieser Erklärung oder verstrichener Frist setzt das BA den B-Plan als Rechtsverordnung fest.

Beschlussfassung

Der B-Plan muss in seiner endgültigen Fassung ausgefertigt, d.h. vom Bezirksbürgermeister mit Namen und Amtsbezeichnung unterschrieben werden. Damit steht sein Inhalt verbindlich fest und der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Die Ausfertigung muss ausdrücklich nach dem Beschluss des B-Plans durch die BVV und vor seiner Bekanntmachung erfolgen.

8.10 Bekanntmachung und Inkraftsetzen

alle beschlossenen B-Pläne sind öffentlich einsehbar

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Rechtsverordnung tritt der B-Plan in Kraft. Bei der Bekanntmachung wird darauf verwiesen, wo das Planwerk zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann.

Diese Einsichtmöglichkeit besteht i.Ü. für die gesamte Geltungsdauer (!) des betreffenden Plans, d.h., beschlossene und rechtskräftige B-Pläne sind u.a. bei der Abteilung Stadtentwicklung und Bauen des Bezirksamtes zu Verkehrszeiten grundsätzlich einsehbar.

9 Beteiligung der Bürger in Kreuzberg und Friedrichshain

gesetzliche Bindung der Bauverwaltung

Den rechtlichen Kern der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Stadtplanung bildet die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB. Die Bezirksämter sind als Träger der Bauleitplanung bei der Aufstellung von B-Plänen an die zwei Phasen von frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung gebunden.

Verantwortlichkeit der Bauverwaltung für größtmöglichen Konsens

Darüber hinaus sind sie als Träger des (außergesetzlichen) politischen Planungsprozesses dafür verantwortlich, einen größtmöglichen Konsens über die einzuschlagenden städtebaulichen Ziele herzustellen. Die Vermittelbarkeit städtebaulicher Planungen ist insbesondere an Standorten großen öffentlichen Interesses nicht allein durch die formal vorgeschriebene Bürgerbeteiligung zu erreichen.

außerrechtliche Beteiligungsformen

An vielen Standorten haben sich weitergehende Elemente eines diskursiven Verfahrens bewährt, die sowohl von der Verwaltung initiiert werden sollten als auch immer wieder von interessierten Bürgerinitiativen (mehr oder weniger erfolgreich) eingefordert werden.

9.1 Partizipationsmodelle

Einige Partizipationsmodelle, wie sie nicht allein in Kreuzberg praktiziert wurden, werden im Folgenden vorgestellt.

9.1.1 Planning for real

Arbeit und Entwicklung am Modell

... ist ein gemeinwesenorientiertes Entwicklungsverfahren, das mit Hilfe von visuellen Hilfsmitteln, insbesondere der Verwendung eines dreidimensionalen Stadtteilmodelles, und themenbezogenen Arbeitsgruppen, die Probleme und Potenziale eines Gebietes mit allen interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern des betreffenden Gebietes herausarbeitet. Am gemeinsam hergestellten Modell kann die/der Einzelne themenspezifische Vorschlagskarten ablegen, ohne sich erklären oder verpflichten zu müssen. So können auch weniger redegewandte oder der deutschen Sprache mächtige Personen ihre Meinung einbringen. Das Ergebnis sind nach dem Prinzip „Jetzt – Bald – Später“ aufgebaute Aktionspläne. Planning for real wurde zum ersten Mal im Graefe- und im Jahr 2000 im Wrangelkiez eingesetzt. (Dokumentation: SenStadt, 2000)

9.1.2 Planungswerkstatt

mehrteilige Veranstaltung mit interessierten Beteiligten und lokalen Entscheidungsträgern

Bei dieser mehrteiligen Veranstaltung wird allen Interessierten zunächst ein bestimmtes Gebiet mit dem aktuellen Stand vorhandener Planungen vorgestellt. In Arbeitsgruppen werden Konflikte, Potenziale und Zielsetzungen ermittelt, diskutiert und unabhängig von den Einschränkungen bestehender Planungen textlich und bildlich dargestellt. Die lokalen Entscheidungsträger (Baustadtrat, VertreterInnen der Bauverwaltung) sind in die Vorbereitung der einzelnen Veranstaltungen einbezogen und persönlich anwesend. Die Ergebnisse werden dokumentiert und den Entscheidungsträgern des Gebiets zur Verfügung gestellt. Planungswerkstätten fanden in der Regie des Stadtteilausschusses Kreuzberg e.V. am Gleisdreieck und im Herbst 1999 für die Spreeuferentwicklung Kreuzberg/Friedrichshain statt. (Dokumentation: Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V., 1999)

9.1.3 Bürgergutachten / Planungszelle

Gruppen zufällig ausgewählter Personen erarbeiten als lokale "Experten" Lösungsvorschläge

Etwa 25 im Zufallsverfahren ausgewählte Bürger werden von all ihren sonstigen Verpflichtungen freigestellt und für eine begrenzte Zeit vergütet, um in Gruppen Lösungsvorschläge für ein vorgegebenes Planungsproblem zu erarbeiten. Dabei werden sie von Prozessbegleitern unterstützt. Die Ergebnisse werden in einem „Bürgergutachten“ zusammengefasst. Im Sommer 1999 fanden vier parallel laufende eintägige Planungszellen zum Wrangelkiez in der Regie des Quartiersmanagements statt. (Dokumentation: SenStadtUm, 1999)

9.1.4 Runde Tische

... sind themenbezogene Gesprächsrunden unter Moderation von neutralen Dritten. Einen Runden Tisch unter Regie des

Stadtteilausschusses Kreuzberg e.V. gab es z.B. im Jahr 2003, als es um die Neuregelung der Verkehrsführung am Spreewaldplatz ging.

9.1.5 Mediationsverfahren

Anwendung z.B. bei zerstrittenen Mietergemeinschaften

... werden zur Konfliktlösung im konkreten Streitfall eingesetzt, wenn sich unterschiedliche Interessen schier unüberwindbar gegenüberstehen. Als neutrale Dritte unterstützen Mediatoren die Konfliktparteien, um zu einer für alle Seiten wenigstens hinnehmbaren Lösung zu kommen.

9.1.6 Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement

seit April 1999 mit Mitteln des europäischen Programms "Soziale Stadt" im Wrangelkiez vertreten

... werden vor allem in Stadtteilen eingesetzt, in denen soziale Probleme und Benachteiligungen kumulieren. Ihre Ziele sind:

- alle für das Gebiet relevanten Akteurinnen und Akteure (Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümer, lokale Organisationen, Politik, Verwaltung, Wirtschaft) zusammenzubringen, um hierdurch Ressourcen zu bündeln,
- die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Selbsthilfepotenziale für den Stadtteil zu aktivieren.

9.2 Der Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V.

seit 1987 aktiv für Bürgerbeteiligung und Information

Der Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. ist eine bundesweit einzigartige Institution. Er entstand 1987 im Umfeld der „Strategien für Kreuzberg“, um eine über die gesetzlich vorgeschriebene hinaus gehende Beteiligungsform umzusetzen. Der Verein versteht sich als parteipolitisch unabhängige Vermittlerinstanz und setzt sich insbesondere für die Information und Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern bei städtebaulichen Veränderungen und aktuellen Planungsvorhaben im Bezirk ein.

> *„Der Stadtteilausschuß soll Sorgen und Nöte, Anregungen und Bedenken der Bewohner, der im Gebiet Arbeitenden und der im Gebiet tätigen Initiativen aufgreifen, diskutieren und versuchen, Lösungsvorschläge zu erarbeiten.“* (Gründungsprotokoll vom 25.06.1987)

themenoffene, projektbezogene Arbeit

Seinem Selbstverständnis entsprechend sollen die Bürgerinnen und Bürger bei allen Phasen der Entwicklung ihrer Quartiere beteiligt sein und Mitspracherecht haben. Das bedeutet praktisch, dass er Themen, die von außen an ihn herangetragen werden, aufgreift und der Sache inhaltlich nachgeht. Durch öffentliche Bürgerveranstaltungen versucht der Stadtteilausschuß hiernach unter Beteiligung von Verwaltung, Politik und zuständigen Ämtern über ein diskursives Verfahren, wenn möglich im Konsens, zu einem zufriedenstellenden Ergebnis zu kommen. Dabei ist der Verein stets darum bemüht, möglichst anhand von konkreten Projekten oder Aktionen in einem überschaubaren Zeitfenster zu Ergebnissen zu gelangen.

Funktion als Schnittstelle im Bezirk

Als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürgern, Investoren u.a. wird er i.Ü. von der Verwaltung politisch getragen und finanziell unterstützt.

9.2.1 Die Aktivitäten des Stadteilausschusses

Partizipation

Unter Federführung des Vereins fanden bisher u.a.

- Partizipationsmodelle Planungswerkstatt (z.B. Gleisdreieck, Spreeuferentwicklung),
- Runde Tische (z.B. Spreewaldplatz),
- Mediationsverfahren (bei verschiedenen Mieter- bzw. Hausgemeinschaften),
- Umfragen (z.B. Vorbereitung Milieuschutzgebiet Hornstrasse) sowie
- diverse Informationsveranstaltungen zu sozialen und städtebaulichen Themen statt.

Information

Der Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. informiert über neue Bauvorhaben im Stadtteil und die formale Bürgerbeteiligung und organisiert weitergehende Beteiligungsformen wie öffentliche Bürgerversammlungen (z.B. Graefekiez, Mascharicenter), regelmäßige Arbeitsgruppen (z.B. SpreeAG, Görlitzer Bahnhof) und themenbezogene Gesprächsrunden (z.B. Köpenicker Str. 9). Neben der regelmäßigen öffentlichen Sprechstunde gibt es auch die Möglichkeit zur persönlichen Beratung und zu Einzelgesprächen.

Abb. 9.1 Arbeitsgruppe im Büro des Stadtteilausschusses

Öffentlichkeitsarbeit

Die aktive Öffentlichkeitsarbeit des Stadtteilausschusses besteht in der Präsenz bei den Veranstaltungen und Sitzungen der Entscheidungsträger (z.B. Ausschüsse, Beiräte) und Initiativen (z.B. SozialraumAG I-IV). Die passive Öffentlichkeitsarbeit besteht v.a. aus der Erstellung von Broschüren und themenspezifischen Publikationen (z.B. Mobilfunk, Bauleitplanung).

aktive Beiträge zum sozialen und kulturellen Leben im Stadtteil

Aktiv gestaltet er das kulturelle und soziale Leben im Stadtteil duch Veranstaltungen auf der Oberbaumbrücke, die den Austausch der Menschen aus den verschiedenen Ortsteilen und Quartieren fördern (z.B. Brückenfest, Open Air Gallery).

Spielplatzgestaltung

Aktiv gestaltet er Fassaden unter Mitwirkung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen an Planung, Gestaltung und Durchführung (z.B. Spielplätze Solmstr., Naunynstr., Arndtstr.).

Hof- und Grünberatung

Die regelmäßige Grün- und Hofberatung bietet Rat und Tat für alle interessierten Stadtbegrüner und Informationen über die Fördermittel.

Alle durchgeführten Projekte und Aktionen werden dokumentiert. Die Jahresberichte liefern einen entsprechenden Überblick.

Anhang

Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, in: Baugesetzbuch, München 2002, Beck-Texte im dtv

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (2003, unveröff.): Bebauungsplan VI-150m, Planzeichnung und Planungsunterlagen, Berlin

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 25.03.2002, in: Naturschutzrecht, München 2002, Beck-Texte im dtv

Dürr, H. J. u. A. Korbmacher (2001): Baurecht für Berlin, Baden-Baden, Nomos

Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.)(2007): BauGB 2007. Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte - Neuregelungen und Hinweise für die kommunale Praxis. Handreichung des DStGB, verfasst durch B. Düsterdiek; Bonn/Berlin, 20 S.

Erbguth, W. u. J. Wagner (1998): Bauplanungsrecht, München, C.H. Beck

Feldmann, P. von u. A. Knuth (1998): Berliner Planungsrecht. Erläuterungen des in West-Berlin weitergeltenden übergeleiteten Planungsrechts und des in Ost-Berlin für den unbeplanten Innenbereich geltenden Bundesbaurechts, 3., völlig neubearb. Aufl., Berlin, Grundeigentum-Verl. (= Berliner Baurechtliche Reihe, Bd. 1)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) i.d.F. vom 07.11.1999, in: Bauhandbuch Berlin, Brandenburg, Berlin, Bau Medien, 2000

Kiepe, F. u. A. von Heyl (2004): Baugesetzbuch für Planer, 2., überarb. Aufl., Köln, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

Krautzberger, M. u. W. Söfker (2004): Baugesetzbuch mit ergänzenden Vorschriften. Textausgabe mit Einführung, 9. aktual. Aufl., Heidelberg u.a., Hüthig Jehle Rehm

Krautzberger, M. u. B. Stüer (2007): BauGB 2007: Stärkung der Innenentwicklung. Deutsches Verwaltungsblatt H3/2007, S. 160-169

Kuschnerus, U. (1997): Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn, Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk

Minsterium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg/Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (1998): Gemeinsam planen für Berlin und Brandenburg. Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg, gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, Potsdam

Rabe, K. u. D. Heintz (2002): Bau- und Planungsrecht, 5., überarb. Aufl., Stuttgart, Dt. Gemeindeverlag

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), Berlin
(2000) Planning for Real, Planung von unten im Wrangelkiez
(2003) Änderungen des Flächennutzungsplans - Bürgerbeteiligung Februar 2003
(2004) Schwerpunkte der Flächennutzungsplanung - FNP-Bericht 2004
(2005) Berliner Materialien zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz EAGBau) = 2. Fassung vom 29.07.2005
(2006): Bauordnung für Berlin (BauO Bln) i.d.F. vom 29.09.2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenStadtUm), Berlin:
(1994) Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94
(1998, I) Flächennutzungsplan Berlin - Neubekanntmachung 1998
(1998, II) Aktualisierung des Flächennutzungsplans Berlin durch Änderungsverfahren
(1999) Bürgergutachten: Zukunft im Wrangelkiez

Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V. (1999): Planungswerkstatt Spreeuferentwicklung Kreuzberg/Friedrichshain, Dokumentation, Berlin

Steinfort, F. (1998): Baugesetzbuch für Planer, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

Taft, H. O. u. M.-L. Wallraven-Lindl (1998): Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

Tamm, K. (1999): Typische Fehlerquellen, die zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen führen können. In: Schaffung von Baurechten in der Praxis, Berlin 1999 (= Institut für Städtebau, Heft 75)

Wallraven-Lindl, M.-L., A. Strunz & M. Geiß (2007): Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007. = DIFU-Arbeitshilfe, Berlin; 217 S.

Abbildungs-/Tabellenverzeichnis

Abbildungen

Abb. 2.1	Planungspyramide	12
Abb. 2.2	Planungsräume Berlin-Brandenburg	16
Abb. 2.3	Verhältnis Raum-/Fachplanung	17
Abb. 3.1	Beispiel einer Bekanntmachung im beschleunigten Verfahren	30
Abb. 4.1	Überblick Berliner Planungssystem	33
Abb. 5.2	Ausschnitt aus der FNP-Legende	43
Abb. 5.3	Verfahrensablauf FNP	46
Abb. 5.4	Änderungsblatt FNP	47
Abb. 5.5	Online-Öffentlichkeitsbeteiligung zur FNP-Änderung	48
Abb. 5.6	Beispielhaft ausgefülltes Formblatt für Stellungnahmen im FNP-Verfahren	49
Abb. 6.1	Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP	51
Abb. 6.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben	57
Abb. 6.3	Beispiel einer B-Plan-Bekanntmachung per Anzeige in der Tageszeitung	62
Abb. 6.4	Textliche Festsetzungen des B-Planes VI-150m (Springer-Parkplatz)	63
Abb. 6.5	Bebauungsplan VI-150m (Springer-Parkplatz)	64/65
Abb. 7.1	Illustration der Grundflächen (GRZ)- und Geschossflächenzahl (GFZ)	71

Abb. 8.1 Aufstellungsverfahren eines B-Plans in Berln 73
Abb. 8.2 Beispiel einer amtlichen Bekanntmachung 79
Abb. 9.1 Arbeitsgruppe im Büro des Stadtteilausschusses 86

Tabellen

Tab. 3.1 Instrumente der Bauleitplanung 19
Tab. 4.1 Ebenen der räumlichen Planung in Berlin 34-37
Tab. 5.1 Wohn- und Mischgebiete im FNP Berlin 41

Abkürzungsverzeichnis

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches
B-Plan	Bebauungsplan
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BauVGBln	Gesetz zur Vereinfachung des Berliner Baurechts (Berliner Bauvereinfachungsgesetz)
BEP	Bereichsentwicklungsplan
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVV	Bezirksverordnetenversammlung (der Berliner Bezirke)
EAG Bau	Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz)
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
FNP	Flächennutzungsplan (im Text auch als F-Plan abgekürzt)
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
KrW-AbfG	Kreislaufwirtschafts-/Abfallgesetz
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPr	Landesentwicklungsprogramm
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MUNR	Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (des Landes Brandenburg), heute: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR)
NatSchGBln	Naturschutzgesetz Berlin
PlanzV	Planzeichenverordnung
PrALR	Preußisches Allgemeines Landrecht
ROG	Bundesraumordnungsgesetz
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Bez. seit 10.12.1999)
SenStadtUm	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (des Landes Berlin)
StEP	Stadtentwicklungsplan
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UP	Umweltprüfung
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
WertV	Wertermittlungsverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Kontaktadressen

Stadtteilausschuß Kreuzberg e.V., Skalitzer Str. 57, 10997 Berlin
Tel. (030) 61 28 27 00, Fax (030) 61 28 27 01,
E-Mail: Stadtteilausschuss.Kreuzberg@t-online.de

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abt. für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin
Tel. (030) 90298-0

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
Sitz in Berlin in drei verschiedenen Dienstgebäuden
Bürgerservice: Tel. 01888-300-3060, E-Mail: buergerinfo@BMVBS.bund.de

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bundesoberbehörde und Forschungseinrichtung mit Sitz in Bonn und Berlin
Berliner Dienstsitz: Fasanenstraße 87, 10623 Berlin
Tel. 01888-401-0, Fax 01888-401-8212, E-Mail: zentrale@bbr.bund.de

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)
praxisorientierte Forschung, Fortbildung und Beratung für Kommunen
Sitz in Berlin und Köln
Berliner Dienstsitz: Ernst-Reuter-Haus, Straße des 17. Juni 112, 10623 Berlin
Tel. (030) 39 001-0, Fax (030) 39 001-100, E-Mail: difu@difu.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Württembergische Str. 6, 10707 Berlin
Tel. (030) 9012-0, E-Mail: oeffentlichkeitsarbeit@senstadt.verwalt-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I B 1 - (FNP-Änderungen)
Am Köllnischen Park 3, 10173 Berlin, Tel. (030) 9025-0

Internetadressen

Hinweis: Die nachfolgenden Internetadressen geben den URL-Stand vom Dezember 2007 wieder und werden ohne Garantie für eine korrekte Weiterleitung auf die zu der jeweiligen URL-Adresse angegebenen Inhalte dokumentiert.

autofrei-wohnen.de/PankeBedingungen.html
Fallbeispiel für ein Baugebiet im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan (Verfahren ruht z.Z.)

http://bundesrecht.juris.de/index.html
Gesetze im Internet: Das Bundesministerium der Justiz stellt in einem gemeinsamen Projekt mit der juris GmbH für interessierte Bürgerinnen und Bürger nahezu das gesamte aktuelle Bundesrecht – darunter auch das BauGB – kostenlos im Internet bereit. Die Gesetze und Rechtsverordnungen können in ihrer geltenden Fassung abgerufen werden. Sie werden durch die Dokumentationsstelle des Ministeriums fortlaufend konsolidiert.

bmvbs.de
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)

bbr.bund.de
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

difu.de
Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Forschungsinstitut für die Kommunen

stadtentwicklung.berlin.de/planen
Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt), Berlin, Informationen zu Flächennutzungsplan, laufenden Bebauungsplanverfahren und zu weiteren Fragen der Stadtentwicklung

bundesrecht.juris.de/bbaug/index.html
Gesamttext des Baugesetzbuchs (BauGB) in seiner geänderten Fassung

bundesrecht.juris.de/baunvo/index.html
Gesamttext der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

mir.brandenburg.de/cms/media.php/2239/Neuregelung_des_EAG_Bau_2004.pdf
Neuregelung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) im Städtebaurecht

rewi.hu-berlin.de/jura/inst/ibr
Institut für deutsches und internationales Baurecht e.V. an der Humboldt-Universität zu Berlin

literatur.mir.brandenburg.de
Broschürenseite des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg mit sehr nützlichen Arbeitshilfen für Planer und Kommunen

Danksagung

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für ihre tatkräftige Unterstützung und die aufgebrachte Geduld, die bei der Herstellung einer umfangreichen Broschüre immer erforderlich ist.

Namentlich bedanken wir uns bei Arash Serkani, Azin Feizabadi und Joachim Hesse sowie den Vertretern der Abteilung Stadtentwicklung und Bauen des Planungsamtes beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Herr Peckskamp, Herr Bracht und Herr Pirch, für ihre fachliche Unterstützung.

Stichwortverzeichnis

A

Abwägung 22, 25
  Fehler der 26
  im Rahmen der Eingriffsregelung 28
Abwägungsausfall 26
Abwägungsdefizit 27, 75
Abwägungsdisproportionalität 27
Abwägungsgebot 25
Allgemeines Eisenbahngesetz 4
Altlasten 27
Anschutz AG 28
Aufbau- oder Planungsgesetze 9
  Aufstellungsbeschluss 59
  Bekanntmachung des 30
Aufstellungsverfahren 61, 72
Ausgleichsmaßnahmen 28
Auskunftsrecht 39
Auslegung, öffentliche ..... 58, ... 78
Auslegungsbeschluss 77
Außenbereich 9, 56

B

Bau- und Raumordnungsgesetz 10
Baugebietsarten 68
Baugesetzbuch 10
Baugrenzen 52, 71
Bauleitplanung 13
  Anpassungspflicht der 14
  Berliner 32
  Einschränkungen der 22
  Instrumente der 18
  Sicherung der 59
  Zuständigkeit der 19
Bauleitplanungsverfahren .. 10
Baulinien ..... 52, ... 67, 71
Baunut-zungsverordnung ... 68
Baunutzungsmaß 69
Baunutzungsverordnung .... 9, 41, ... 52
Bauordnungsrecht 31
Baupolizeirecht 8
Baurechtskompromiss 28
Bauverwaltungsgesetz Berlin 31
Bauvorlageverordnung 31
Bauweise
  geschlossene 52, 71
  offene 71
Beanstandungsfrist 81
Bebauungsplan 50
  Einfacher 54
  gesamtstädtischer Bedeutung 32
  Inhalte 51, 55
  Parallelverfahren 50
  qualifizierter 53, 57
  unwirksamer 22
Bebauungsplangebiet
  kleineres 21
Begründung zum Bebauungsplan ..... 55, ... 56
Behördenbeteiligung 76
Bekanntmachung 62
  Inhalte der 78
Belange
  Abwägung der 25, 77
  des Immissionsschutzes ... 26
  des Umweltschutzes 27
  Hauptstadt- 38
  städtebauliche 26
Bereichsentwicklungsplanung 33
Berliner Regel 39
Beschleunigung, von Vorhaben 29
Beschlussfassung 81
Beschränkung von Rechtsmitteln, Gesetz zur 10
Bestimmtheitsgebot 25
Beteiligung
  Beschleunigung der 77
  der Fachplanungsträger ... 23
  der Gemeinden 23
  der Öffentlichkeit 30
  frühzeitige 30
Beteiligungsverfahren 58
Bezirksverordnetenversammlung 32
Bodennutzung 39
Bodenordnung 9, 60
Brückenfest 86
Bundesbaugesetz 9, 10
Bundesbaugesetzbuch 10
Bundesnaturschutzgesetz .. 28
Bundesraumordnung 12
Bürgergutachten 83

C

Cabinettsorder 8
Campingplatzgebiete 69

D

Dachbegrünung 67
Deponiestandort 14
Doppelhäuser 71
Durchführungsvertrag 54

E

East Side Gallery 28
Eingriff, in den Naturhaushalt 27
Eingriffsregelung, naturschutzrechtliche ... 10, 27
Einigungsvertrag 10
Einkaufszentrum
  Nachfrage nach 20
Einzelfall, Vorprüfung des .. 29
Enteignung 60
Enteignungsrecht 9
Entlassung aus der Planfeststellung 24
Entschädigung 60
Entwicklungsgebot 44
Entwidmung 24
Erklärung, zusammenfassende 30
Ersatzmaßnahme 28, 67
Erschließung, Erschließungsbeitrag 61
Erschließungsbeitragsrecht 9
Europarechtsanpassungsgesetz 11

F

Fachplanung,
  Vorrang der 24
Fachplanungsgesetze 17
Fachplanungsträger,
  Abstimmung mit 23
Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 27
Ferienhausgebiete 69
Festsetzungen
  verbindliche 51
  von Fachplanungen überörtlicher Bedeutung .. 26
Flächengröße, begrenzte ... 29
Flächennutzungsplan 12, 30, 32, 39
  Verfahrensablauf 46
Fluchtliniengesetz 8

G

Garagenverordnung 31
Gebietsentwicklungsplan ... 14
Gebot
  Abwägungs- 25
  äußerer Planungseinheit .. 25
  Bestimmtheits- 25
  konkreter Planung 24
  positiver Planung 25
Gegenstromprinzip 13
Gemeinbedarfsfläche 62
Gemeinbedarfsstandort 42
Genehmigung 81
Geräteschuppen 70
Geschäftshausverordnung . 31
Geschossflächenzahl ..... 41, ... 67, 70
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 11
Gestaltungsvorschriften 55
Gewerbegebiete 69
Gleisdreieck ..... 24, ... 85
Görlitzer Bahnhof 85
Grenzregelung 60
Grünanlagen 61
Grünberatung 86
Grundfläche, begrenzte 29
Grundflächenzahl 67, 70
Grundstücksfläche, überbaubare 71
Grundstücksteilung 60
Grünfläche
  Nutzung als 25

H

Hauptstadtsonderregelung 38
Hofberatung 86

I

Industriegebiet 71
Industriegebiete 69
Inkraftsetzen des B-Plans .. 81
Innenbereich 56
Innenbereichssatzungen 59
Innenentwicklung,
  Stärkung der 29
Innenentwicklung der Siedlungsräume ... 10
Interessen
  Vorrang privater 26

K

Kerngebiete 69
Klagebegrenzung 79
Kompensation von Eingriffen 28
Konflikt zwischen Bauleit- u. Fachplanung 24
Konfliktbewältigung, Gebot der 21
Körperschaften 14

L

Landesentwicklungsplan gemeinsamer 15
Landesentwicklungsprogramm,
  gemeinsames 15
Landesplanung, ... 14
  gemeinsame 14, 15
  Ziele der 23
Landesplanungsvertrag 15
Landschaftsbildes, Neugestaltung des 28
Landschaftsplan 38
Landschaftsprogramm ..... 38, ... 44
Lärmbelastung
  durch Sport- od. Spielplatz 25
  durch Straße 22

M

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch 10
Maß der baulichen Nutzung 69
Mediation 84
Milieuschutzgebiet Hornstrasse 85
Minimierung von Eingriffen 28
Mischgebiet 55
Mischgebiete 41, 69
Mobilfunk 86
Monatsfrist 76
Monitoring 29

N

Nachbargemeinde ..... 74, ... 75, 76
  Rücksicht auf 23
Nachbarschaft, gestörte 21
Nachverdichtung 29
Naturdenkmal 55
Naturschutzbund 75
Normenkontrollverfahren .. 79

O

Öffentlichkeitsarbeit passive 86
Öffentlichkeitsbeteiligung .. 58, 82
  frühzeitige ..... 30, ... 58, 74
  zweistufige 45
Open Air Gallery 86
Ortsteile, im Zusammenhang bebaute 9, 56
Ostbahnhof, Gelände am ... 28
Ostberlin 57

P

Partizipationsmodell 82
Parzellenschärfe,
  Gebot konkreter 24
Pflanzung 24, 52
Plan-UP-Richtlinie 11
Planaufstellung,
  Erforderlichkeit der 20
Planerhaltung 79
Planning for real 82
Planrechtfertigung 25
Planung
  konkrete 24
  positive 25
Planungsebenen 33
Planungseinheit, äußere 25
Planungsgemeinschaft,

regionale 16
Planungshoheit
der Gemeinde 19
Einschränkung der
gemeindlichen 20, 22
Planungskonferenz,
regionale 16
Planungspflicht, der
Gemeinde 21
Planungsprinzipien
Allgemeine 24
Planungspyramide 12
Planungswerkstatt 83
Planzeichenverordnung 9, 52,
..... 55
Präklusionsregelung 79
Preußisches Allgemeines
Landrecht 8
Projekt-UVP 27

Q

Quartiersmanagement 83,
..... 84

R

Räume, verdichtete 13
Räumliche Planung 11
Raumordnung
Grundsätze der 13
Ziele der 23
Raumordnungsgesetz 11,
..... 12, 13
Regelungstiefe 67
Regionalplanung
in Brandenburg 16
querschnittsorientierte 14
Reichsrecht 9
Revaler Viereck 24
Runder Tisch 83

S

Scoping 75
Selbstverwaltungsrecht 32
Senatsbauverwaltung 32
Siedlungsentwicklung 13
Sondergebiete 69
Soziale Stadt 11
Spielplätze 86
kleinere 22
Sportanlage, störende 21, 25
SpreeAG 85
Spreeuferstreifen 28,
..... 83
Städtebauförderungsgesetz
..... 9, 10
Stadtplanungsamt 32
Stadtteilausschuß Kreuz-
berg e.V. 84
Stiftungen 14
Strategischen Umwelt-
prüfung 11
Supermarktes, Erwei-
terung eines 61

T

Teilflächennutzungsplan 39
Teilungsgenehmigung 11
Tiergartentunnel 67
Trägerverfahren 27
Träger öffentlicher
Belange 44
Beispiele für 75
Beteiligung der 76

U

Übergangsverordnung
der Neuen Bun-
desländer 10
Umweltauswirkungen,
erhebliche 27
Umlegung von Grund-
stücken 60
Umweltbelange 28
Umweltbericht 27,
..... 30,
..... 55, 78
Umweltprüfung 27, 29
Umweltverträglichkeits-
prüfung 10

V

Veränderungssperre 24, 59
Verfahren
beschleunigtes 29
vereinfachtes 58
Vergnügungsstätten
Verhinderung von 26
Verkehrsbelastung 29
Verordnungsrecht zum
Baugesetzbuch 9
Vogelschutzrichtlinie 27
Vorhaben- und Erschlies-
sungsplan 54
Vorkaufsrecht gemeind-
liches 60

W

Wertermittlungsverordnung
..... 9, 60
Westberlin 57
Wohngebiet, reines 70
Wohngebietsarten 68
Wohnungs-bau-Erleichte-
rungsgesetz 10
Wrangelkiez 83

Z

Zurückhaltung, plane-
rische 22