

A. Ausführungsvorschriften zu § 5 AGBauGB (AV Mitteilung)

Vom 6. November 2024
SenStadt I C Jur 2
Tel.: 90173 - 3972, intern 9173 - 3972

Auf Grund des § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473), in Verbindung mit § 33 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird bestimmt:

I. Allgemeines

1. Gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) haben die Bezirke die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, der für die vorbereitende sowie der verbindlichen Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsicht mitzuteilen. Äußert sich die zuständige Senatsverwaltung nicht innerhalb von einem Monat seit Zugang der Mitteilung, so kann der Bezirk davon ausgehen, dass Bedenken insoweit nicht erhoben werden. In der Äußerung wird auch angegeben, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 AGBauGB berührt sind.
2. Die Mitteilungspflicht gemäß § 5 AGBauGB dient der Einbindung der bezirklichen Bauleitplanung in die Interessen und Aufgaben der Gesamtstadt.
3. Diese Verwaltungsvorschriften regeln das Verfahren der Mitteilung. Sie gelten auch, wenn ein festgesetzter Bebauungsplan geändert, ergänzt oder aufgehoben wird.

II. Mitteilung der Planungsabsicht

4. Über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert das Bezirksamt vor der Beschlussfassung gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 des AGBauGB die für die Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung.

5. Neben einer zeichnerischen Darstellung (Plan oder Karte mit eingetragenem Geltungsbereich) sind folgende textliche Grundaussagen Bestandteil der Mitteilung:

- Geltungsbereich;
- Planungskonzept, unter anderem Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung;
- eventuelle Planungsalternativen;
- Ziele und Zwecke der Planung - § 1 Absatz 3 BauGB - ;
- aktueller Anlass der Planaufstellung;
- bestehende Landschaftspläne oder sonstige Pläne gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB;
- festgesetzte Bebauungspläne (einschließlich Baunutzungsplan und Fluchtlinienpläne);
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan;
- Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) oder des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren);
- voraussichtliche Zahl der geplanten Wohneinheiten bzw. der geplanten Geschossfläche für Wohnen;
- Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung mit allen bereits vorliegenden Unterlagen wie der Grundzustimmung, städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Verfahrenskosten für die Bauleitplanung, gegebenenfalls die Programmvormerkung und die Programmaufnahme zur Wohnungsbauförderung.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist außerdem der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit sämtlichen Anlagen vorzulegen.

Die Unterlagen sollen in digitalisierter Form zur Verfügung gestellt werden. Dabei soll der aktuelle Standard XPlanung berücksichtigt werden (<https://xleitstelle.de/> / /xplanung).

III. Frist für die Äußerung der Senatsverwaltung

6. Die Frist des § 5 AGBauGB beginnt, sobald die unter II. beschriebene Mitteilung vollständig ist.

IV. Äußerung der Senatsverwaltung

7. Die zuständige Senatsverwaltung teilt den Bezirken mit, ob Bedenken bestehen und ob ein dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen (§ 7 Absatz 1 AGBauGB) vorliegt.

V. Unterrichtung über Änderungen der Planung

8. Von allen wesentlichen Änderungen der Planung während des Bebauungsplanverfahrens, die von der vorgenommenen Mitteilung abweichen, ist umgehend die zuständige Senatsverwaltung zu informieren. Dies gilt insbesondere dann, wenn dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Absatz 1 AGBauGB vorliegen können.

Eine Änderung des Geltungsbereichs ist digital zu übermitteln.

VI. Unterrichtung über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

9. Nach der Festsetzung eines Bebauungsplans ist die zuständige Senatsverwaltung über den Abschluss des Verfahrens zu unterrichten. Gleichzeitig ist der Senatsverwaltung eine Abzeichnung des festgesetzten Bebauungsplans und die Begründung in digitalisierter Form zuzuleiten.

VII. Inkrafttreten

10. Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Dezember 2024 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30. November 2029 außer Kraft.

B. Ausführungsvorschriften zu § 7 Absatz 1 AGBauGB (AV Unterrichtung)

Vom 6. November 2024
SenStadt I C Jur 2
Tel.: 90173 - 3972, intern 9173 - 3972

Auf Grund des § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473), in Verbindung mit § 33 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird bestimmt:

Allgemeines

1. Gemäß § 7 Absatz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) kann die für die verbindliche Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung in Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins mit einem Eingriff gemäß § 13a Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) durchsetzen.
2. Zur Wahrung der dringenden Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen ist über das Mitteilungsverfahren gemäß § 5 AGBauGB und das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB hinaus eine verfahrensbegleitende Unterrichtung erforderlich.
3. Diese Verwaltungsvorschriften regeln das Verfahren der Unterrichtung.

I. Unterrichtung der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung

4. Stellt die zuständige Senatsverwaltung das Vorliegen dringender Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen im Sinne von § 7 Absatz 1 Satz 3 AGBauGB fest, gilt für diese Bebauungsplanverfahren Folgendes:
5. Das Bezirksamt unterrichtet die zuständige Senatsverwaltung durch Übersendung digitalisierter Unterlagen
 - über alle zu dem Bebauungsplanverfahren gefassten Bezirksamtsbeschlüsse, durch unverzügliche Übersendung der Bezirksamtsvorlagen und der Bezirksamtsbeschlüsse;
 - über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
 - über die Absicht, von § 33 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch zu machen, außer in den Fällen, bei denen unzweifelhaft feststeht, dass das jeweilige Vorhaben die dringenden Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 AGBauGB nicht berührt. Dazu gehört die Übersendung der erforderlichen Unterlagen wie Lageplan mit Projektbeschreibung, Abwägungsmaterial einschließlich des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB, Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie der Beschluss des Bezirksamtes; in allen Fällen des § 33 BauGB (§ 33 Absatz 1 bis 3 BauGB) bedarf es zudem eines Nachweises darüber, dass die Bezirksverordnetenversammlung oder der zuständige Ausschuss den Inhalt des Bebauungsplans billigt. Die Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung ist vor Planreifebestätigung abzuwarten; ändert das Bezirksamt den Entwurf des Bebauungsplans nach der Stellungnahme der zuständigen

Senatsverwaltung, ist diese hierüber erneut zu unterrichten;

- über die erfolgte Planreifebestätigung des Bezirksamts einschließlich hierzu vorliegender Beschlüsse;
- über die Absicht, einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zur kooperativen Baulandentwicklung entsprechend dem Berliner Modell abzuschließen und zwar vor der Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB beziehungsweise vor Anwendung des § 33 Absatz 2 oder Absatz 3 BauGB. Dazu gehört die Übersendung des Vertragsentwurfs sowie gegebenenfalls der Bewilligung der Wohnungsbauförderung. Dies gilt auch, falls beabsichtigt ist, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Angemessenheit der Leistungsverpflichtungen ist zu belegen;
- über die Absicht, eine Veränderungssperre gemäß § 13 AGBauGB zu erlassen, durch Übersendung folgender Unterlagen:
 - Stand des Bebauungsplanverfahrens;
 - Begründung der Erforderlichkeit der geplanten Veränderungssperre;
 - Übersichtsplan zur geplanten Veränderungssperre mit eingetragenem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und der Veränderungssperre mit Flurstücks-/Eigentümerverzeichnis;
 - Inhalt des Vorbescheidsantrages/ Bauantrages mit Angabe der Abweichung vom vorgesehenen Planinhalt;
 - Zurückstellungsverfügung, Tag der Zurückstellung;
 - gegebenenfalls Widerspruch gegen eine Zurückstellung;
 - gegebenenfalls Stellungnahme zum Widerspruch oder Widerspruchsbescheid;
 - Berechnung des Fristablaufs der zu erlassenden Veränderungssperre, gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer faktischen Bausperre.

Dies gilt auch für die Verlängerung und die weitere Verlängerung einer Veränderungssperre.

Will das Bezirksamt in den Fällen des § 7 Absatz 1 AGBauGB eine Ausnahme von einer Veränderungssperre zulassen, legt es der zuständigen Senatsverwaltung Kopien des entsprechenden Bauantrags in digitalisierter Form, versehen mit einer Stellungnahme, welche die Erteilung der Ausnahme rechtfertigt, zur Zustimmung vor. Auch in den anderen Fällen des § 13 Absatz 3 AGBauGB sind die entsprechenden Unterlagen in gleichem Umfang in digitalisierter Form vorzulegen.

II. Inkrafttreten

6. Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Dezember 2024 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30. November 2029 außer Kraft.

C. Ausführungsvorschriften zu § 6 Absatz 2 AGBauGB (AV Anzeigeverfahren)

Vom 6. November 2024
SenStadt I C Jur 2
Tel.: 90173 - 3972, intern 9173 - 3972

Auf Grund des § 6 Absatz 2 Buchstabe a des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473), in Verbindung mit § 33 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird bestimmt:

I. Allgemeines

1. Gemäß § 6 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) zeigt das Bezirksamt den Bebauungsplan(-entwurf), der nach § 7 AGBauGB aufgestellt wird, nach seiner Beschlussfassung der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung an. Von der zuständigen Senatsverwaltung wird eine Rechtsprüfung und – soweit dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 AGBauGB berührt sind, – eine Inhaltskontrolle vorgenommen.

Ändert das Bezirksamt den Entwurf des Bebauungsplans nach der Anzeige, ist dieser erneut anzuzeigen.

2. Diese Verwaltungsvorschriften regeln das Anzeigeverfahren.

II. Vorzulegende Unterlagen

3. Folgende Unterlagen sind vom Bezirksamt der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung möglichst in digitalisierter Form vorzulegen:

- sämtliche Bezirksamtsvorlagen sowie Bezirksamtsbeschlüsse zum Bebauungsplanverfahren;
- sämtliche Vermerke und sonstige Aufzeichnungen, die für das Verfahren oder die Abwägung erarbeitet worden sind;
- die abwägungsrelevanten Gutachten;
- sämtliche Amtsblattveröffentlichungen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren vorgenommen wurden;
- die Presseveröffentlichung(-en) zur Beteiligung der Öffentlichkeit aus (mindestens) einer Tageszeitung;
- die Stellungnahmen aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen;
- die Anschreiben an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich eventuell betroffener Nachbargemeinden sowie die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung;

- die Stellungnahmen und Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
- sämtliche Verträge nach den §§ 11 und 12 BauGB; die Angemessenheit der Leistungsverpflichtungen ist zu belegen;
- die Bewilligung einer Wohnungsbauförderung;
- sämtliche Beschlüsse und sonstige Entscheidungen der Bezirksverordnetenversammlung zu dem Bebauungsplan vor Durchführung der Anzeige;
- der Bebauungsplan gegebenenfalls mit einer Zusammenzeichnung der eingearbeiteten Deckblätter (hier das Original sowie eine Abzeichnung in digitalisierter Form);
- der Entwurf der Rechtsverordnung;
- die Begründung nach § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- ein vorhandenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 176a BauGB;
- bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag mit sämtlichen Anlagen sowie der Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit;
- die ausgelegten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen;
- der Entwurf der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB.

Ferner sind im gegebenen Fall folgende Unterlagen möglichst in digitalisierter Form vorzulegen:

- die Bürgerbegehren (§ 45 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVwG) in Angelegenheiten des § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVwG);
- die Empfehlung eines Einwohnerantrages gemäß § 44 Absatz 1 i. V. mit § 12 Absatz 2 Nummer 4 BezVwG;
- die Stellungnahme der Europäischen Kommission gemäß § 1a Absatz 4 BauGB;
- die Stellungnahmen aus einer Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 beziehungsweise § 169 Absatz 1 Nummer 1 BauGB;
- die Ergebnisse der Bereichsentwicklungsplanung, eines vom Bezirk beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Bezirk beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung;
- die Planreifebestätigungen gemäß § 33 BauGB sowie in diesem Zusammenhang gefertigte Vorlagen und gefasste Beschlüsse;
- die Bekanntmachung der Aufhebung der Planfeststellung;
- eine (kurze) Beschreibung der Inhalte von vorbereiteten oder geschlossenen öffentlich-rechtlichen Verträgen, mit Hilfe derer die Altlastenproblematik bewältigt oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 200a BauGB) durchgesetzt werden.

4. Die unter Nummer 3. beschriebenen Unterlagen sind um eine Stellungnahme zu ergänzen, aus der hervorgeht, inwieweit die dringenden Gesamtinteressen Berlins im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden.

5. Die Unterlagen sollen digital zur Verfügung gestellt werden.

6. Soweit erforderlich, können weitere Unterlagen angefordert werden.

III. Frist für die Erklärung der Senatsverwaltung

7. Die Frist des § 6 Absatz 2 AGBauGB beginnt, sobald die unter II. beschriebenen Unterlagen der zuständigen Senatsverwaltung vollständig vorliegen.

8. Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens sind der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung der Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan und die Entscheidung der Bezirksverordnetenversammlung über die Rechtsverordnung in digitalisierter Form vorzulegen.

IV. Inkrafttreten

9. Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Dezember 2024 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 30. November 2029 außer Kraft.