



Bezirksamt (alle) von Berlin
Stadtentwicklungsamt
- Stadtplanung -

SenStadt I A, I B, II A, II B, II W

Herr Dr.-Ing Schwarz
Zeichen: I C

Tel. +4930 90139-3970
tim.schwarz@senstadt.berlin.de

Fehrbelliner Platz 4,
10707 Berlin

1. Dezember 2023

Mitteilung zum Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung

Das Handbuch ist zum Großteil fertiggestellt und auf der Intranetseite des Referats unter „Arbeits-hilfen“ zu finden. Es ist so konzipiert, dass es von nun an kontinuierlich fortgeschrieben wird. Soweit Änderungen innerhalb bestehender Unterkapitel vorgenommen werden, wird dies anhand der „Stand-Tabelle“ zu Beginn der jeweiligen Kapitel durch das Datum kenntlich gemacht. Über neue Kapitel werden Sie per E-Mail informiert. Eventuelle Änderungs- oder Aktualisierungsbedarfe können Sie an Frau Leischner (veronika.leischner@senstadt.berlin.de; +4930 90139-3993) melden und auch Fragen stellen.

Bei der Überarbeitung des Handbuchs hat es teilweise Änderungen der bisherigen Praxis im Land Berlin gegeben. Ich möchte Sie vor allem auf folgende Punkte hinweisen:

1. Bekanntmachungen und Öffentlichkeitsbeteiligungen (Kapitel 02.04)

- Der Bekanntmachung im Amtsblatt sollte ein Umring des Geltungsbereichs beigelegt werden, um die Bereichsbeschreibung knapp und aussagekräftig zu halten und die Anstoßwirkung zu gewährleisten.
- Bei Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Zuordnungsfestsetzungen sind auch diese Flächen in der Bekanntmachung zu nennen, da sie als Teil des Geltungsbereichs verstanden werden.
- Die geänderten gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a BauGB sind berücksichtigt worden. Nunmehr ist vorrangige Beteiligungsform die Veröffentlichung im Internet.

2. Titel von Bebauungsplänen (Kapitel 02.10.01)

- Die Bereichsbeschreibung im Titel hat sich in den letzten Jahren hin zu einer recht genauen Beschreibung des Geltungsbereichs entwickelt, teils anhand von Flurstücken und einer grundstücksgenauen Aufzählung. Lässt sich ein Bebauungsplanbereich durch Umschreibung hinreichend konkret bestimmen, ist dies einer Aufzählung aller Grundstücke mit ihren Nummern vorzuziehen. Die Prägnanz und Aussagekraft der Beschreibung (unter Wahrung der Anstoßwirkung) ist wichtiger als eine möglichst große Exaktheit.
- Versalien sind zukünftig nur eingeschränkt zu verwenden:
 - Qualifizierte Bebauungspläne gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erhalten keinen Zusatz.
 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne i. S. v. § 30 Abs. 2 BauGB erhalten den Zusatz „VE“.
 - Einfache Bebauungspläne i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB erhalten einen Zusatz durch den Großbuchstaben „E“. Wenn ein Bebauungsplan oder der Baunutzungsplan geändert wird und im Ergebnis diese Bebauungspläne für dieselbe Fläche eine rechtliche Einheit (qualifizierter Bebauungsplan) bilden, ist auf den Zusatz „E“ zu verzichten.
- Eine unselbständige Änderung, die eine inhaltliche Modifizierung des (wirksamen) Ursprungsplan beinhaltet, führt zu dem Zusatz “-1“; weitere Änderungen führen zu fortlaufenden Nummern. Handelt es sich um eine selbständige neue Planung für den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder für Teilbereiche davon, so ist grundsätzlich eine neue Nummer zu vergeben. Damit wird der alte Bebauungsplan in den betroffenen Teilbereichen ersetzt.

3. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen (Kapitel 02.10.06)

- Die Stempelaufdrucke, die bisher auf dem Originalplan aufgebracht wurden, wurden in ihrem Wortlaut zur besseren Verständlichkeit sprachlich präzisiert.
- Die bisher unter „textliche Festsetzungen“ in der Planurkunde enthaltene Formulierung „Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.“ ist künftig unter „Hinweise“ zu führen, da sie mangels Rechtsgrundlage in § 9 BauGB keine textliche Festsetzung ist.

4. Privilegierung von Nebenanlagen (Kapitel 03.01.09)

- Die Privilegierungen der §§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2, 20 Abs. 4, 21 Abs. 3 und 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind nur auf Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Nebenanlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke außerhalb der Baugebiete sind damit vollumfänglich bei der Berechnung und Verortung zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf Flächen für eigenständige Nutzungszwecke richtet sich nach der jeweiligen Zweckbestimmung.

5. Baukörperfestsetzung (Kapitel 03.04)

- Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung darf auf die Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch dann nicht verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt wird. Wenn keine numerische Festsetzung erfolgt, ist immer mit einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ausdrücklich auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche Bezug zu nehmen und festzusetzen, dass diese gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche i. S. d. § 16

Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sein soll. Zur Vervollständigung der Baukörperfestsetzung im städtebaulichen Sinne ist auch immer die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der Gebäude erforderlich.

- Mit dieser Form der Baukörperfestsetzung wird die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ausgelöst, so dass es hinsichtlich der Abstandsflächen an allen Baugrenzen/Baulinien sein Bewenden hat. Soll die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln nicht ausgelöst werden, der städtebauliche Entwurf aber trotzdem mittels Baukörperfestsetzung konkret vorgeben werden, wird dies dadurch erreicht, dass die zulässige Grundfläche für die geplanten Baukörper in der Planzeichnung in Form einer absoluten Größe der GR oder als Verhältniszahl in Form einer GRZ festgesetzt wird.
- Charakteristisch für die Baukörperfestsetzung ist, dass die durch Baulinien oder Baugrenzen umfasste, festgesetzte Fläche vollständig überbaut werden kann. Bei der erweiterten Baukörperfestsetzung wird eine geringere Geschossfläche im Verhältnis zur Grundfläche und Höhe festgesetzt. In der Folge kann bei der Umsetzung entweder - bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Grundfläche - die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen nicht ausgeschöpft werden, da ansonsten die zulässige Geschossfläche überschritten werden würde, oder es ist bei Ausnutzung der Zahl der Vollgeschosse die Grundfläche einiger oder aller Geschosse zu verringern, um die zulässige Geschossfläche nicht zu überschreiten. Bei einer erweiterten Baukörperfestsetzung sind demnach nicht alle Maßfestsetzungen in jedem Geschoss bzw. über die volle Höhe gleichzeitig durch die Hauptanlagen ausnutzbar.

6. Gemeinschaftsanlagen (Kapitel 03.26)

- Voraussetzung ist, dass Gemeinschaftsanlagen auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Damit kommen in Berlin hauptsächlich Flächen für Kinderspielplätze, Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze in Betracht. Eine eindeutige Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu dem Personenkreis bzw. den Baugrundstücken ist erforderlich.

7. Bebauungsplandokument (Kapitel 07)

- Die Bebauungsplanurkunde für die dauerhafte Aufbewahrung wird erst zur Festsetzung erstellt. Bis zu diesem Zeitpunkt soll zu jedem Beteiligungsschritt ein neues Bebauungsplandokument erstellt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit von Deckblättern. Änderungen gegenüber vorherigen Planungsständen können bei Bedarf über ein Anschreiben hervorgehoben werden. Welches Bebauungsplandokument am jeweiligen Verfahrensschritt teilgenommen hat, wird über das Datum des Bearbeitungsstands dokumentiert.
- Zur besseren Lesbarkeit der Bebauungspläne und im Sinne der Bürgerfreundlichkeit ist es ausreichend, nur die tatsächlich im Plan verwendeten Planzeichen in der Zeichenerklärung aufzuführen.
- Auf ein Grundstücksverzeichnis kann zukünftig als Bestandteil des Bebauungsplandokuments verzichtet werden. In der Begründung sind bspw. im Kapitel „Eigentumsverhältnisse“ entsprechende Angaben auszuführen.

8. Gliederung Begründung und Umweltbericht (Kapitel 08)

- Die Gliederung der Begründung wurde überarbeitet. Sie ist im Sinne einer Vorlage so detailliert wie möglich gefasst, wenn auch nicht als abschließend zu verstehen. Je nach Planerfordernis bedarf es ggf. Ergänzungen oder eines Verzichts auf Inhalte.

- Der Gliederungsvorschlag zum Umweltbericht versteht sich als umfassende Abarbeitung der Anlage 1 des BauGB. Eine anders strukturierte Gliederung als die in Anlage 1 verwendete, kann ebenfalls im Sinne der Rechtssicherheit korrekt sein, da die Gliederung nicht verbindlich ist.

Im Auftrag

D r . S c h w a r z