



KBB

KOMMUNALPOLITISCHES
BILDUNGSWERK
BERLIN E.V.

Andreas Rietzler • Gregor Bender

KOMMUNALES BAU- UND PLANUNGSRECHT BERLIN

IMPRESSUM

Herausgeber:

Kommunalpolitisches Bildungswerk Berlin e.V.
Paul-Lincke-Ufer 8b
10999 Berlin
Telefon: 030 20 45 09 32
E-Mail: info@kbb-berlin.de
Internet: www.kbb-berlin.de

Verfasser:

Andreas Rietzler
Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter an der HWR Berlin
Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
Anna-Louisa-Karsch-Str. 2, 10178 Berlin
Telefon: +49 30 399 769-53
E-Mail: andreas.rietzler@kapellmann.de

Gregor Bender, LL.M.
Rechtsanwalt, Leiter Rechtsabteilung KPV-Bildungswerk NRW
Limperstraße 40, 45657 Recklinghausen
Telefon: +49 2361 58 99 23
Email: bender@rkwb.de

Lektorat:

Edith Sander
Kommunalpolitisches Bildungswerk Berlin e.V.
Paul-Lincke-Ufer 8b
10999 Berlin
Telefon: 030 20 45 09 32
E-Mail: info@kbb-berlin.de
Internet: www.kbb-berlin.de

Satz/Druck:

brandung3 kommunikation
Müggelseedamm 70
12587 Berlin
Telefon: 030 70 22 02 03
E-Mail: info@brandung3.de
Internet: www.brandung3.de

Auflage 2020

VORWORT

Gemeinden haben das durch die kommunale Selbstverwaltungsgarantie grundgesetzlich garantierte Recht, die städtebauliche Entwicklung durch die Mittel der Bauleitplanung selbst zu steuern. In der Einheitsgemeinde Berlin sind für die Aufstellung und Festsetzung der Bebauungspläne grundsätzlich die Bezirke zuständig. Die Einflussnahme und die Möglichkeit die städtebauliche Entwicklung durch politische Entscheidungen zu steuern, um die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu erreichen, setzt die Kenntnis der rechtlichen Grundlagen des kommunalen Bau- und Planungsrechts voraus.

In diesem Buch wird das Planungsrecht, vom unbeplanten Innen- und Außenbereich bis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in seinen Grundzügen erläutert. Der Leser soll in die Lage versetzt werden, die Beurteilung der planungsrechtlichen Grundlagen in der Praxis vornehmen zu können. Darüber hinaus werden Verfahrensbeteiligte, Rahmenbedingungen und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens dargestellt. Das Verständnis für die Zuständigkeiten und Verfahrensabläufe ist für die Nutzung der politischen Gestaltungsmöglichkeiten von außerordentlicher Bedeutung.

Zudem ist vielfach für die Umsetzung von Bauleitplänen eine Bodenordnung erforderlich, um erschlossene, gemäß der Nutzungsvorgaben des Planungsrechts bebaubare Grundstücke zu erhalten. Gegebenenfalls müssen auch öffentliche Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen ausparzelliert werden. Dies erfolgt entweder durch die freiwillige oder durch die hoheitliche Umlegung; diese Verfahren werden ebenfalls dargestellt. Schließlich werden spezielle Themen angesprochen, etwa die Veränderungssperre, der Planungsschaden oder die Enteignung.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Der guten Ordnung halber ist schließlich darauf hinzuweisen, dass dieses Buch als Einstieg in die Rechtsmaterie des Öffentlichen Baurechts dient und als solches weder die Lektüre weiterführender Fachliteratur noch die im Einzelfall gebotene Hinzuziehung gutachterlichen oder juristischen Sachverständs ersetzen kann.

Berlin und Recklinghausen, im Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel 1 Privates Baurecht und öffentliches Bau- und Planungsrecht	11
1 Einführung in das öffentliche Bau- und Planungsrecht	12
1.1 Das private Baurecht	12
1.1.1 Werkvertragsrecht nach BGB	12
1.1.2 Vergaberecht	12
1.1.3 Architektenrecht - HOAI	15
1.1.4 Makler- und Bauträger-Verordnung	15
1.1.5 Erschließungsverträge	16
1.2 Das öffentliche Baurecht	16
1.2.1 Das Bauplanungsrecht	16
1.2.1.1 Ziele der kommunalen Bauleitplanung	17
1.2.1.2 Organe und Zuständigkeiten in der Bauleitplanung	17
1.2.1.3 Die Rechtsstellung und der Rechtsschutz der Bezirke	21
1.2.2 Das Bauordnungsrecht	21
1.2.2.1 Abgrenzung der Bauleitplanung zum Bauordnungsrecht	21
1.2.2.2 Organe und Aufgaben der Bauaufsicht	22
1.2.2.3 Die Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Bauordnungsrechts	23
Kapitel 2 Die zulässige Nutzung eines Grundstücks	25
2 Die zulässige Nutzung eines Grundstücks	26
2.1 Zur Baugenehmigungspflicht	27
2.1.1 Bauliche Anlagen	27
2.1.2 Verfahrensfreie/Genehmigungsfreie Vorhaben nach §§ 60 ff. BauO Bln	28
2.1.3 Bauvorbescheid	31
2.1.4 Genehmigung nach dem BImSchG	32
2.2 Planungsrechtliche Grundlagen	33
2.2.1 Beurteilung des planungsrechtlichen Status	33
2.2.2 Übersicht über die planungsrechtlichen Grundlagen	33
2.3 Außerhalb eines Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB	34
2.3.1 Abgrenzung: Innen- und Außenbereich	34
2.3.1.1 Ortsteil	35
2.3.1.2 Bebauungszusammenhang	36
2.3.1.3 Ermessens- und Beurteilungsspielräume der Verwaltung	37
2.3.2 Bauen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB	37
2.3.2.1 Grundsätzliches zum Tatbestand des Einfügens	38
2.3.2.2 Gesicherte Erschließung	40
2.3.2.3 BauNVO als Beurteilungsgrundlage gemäß § 34 Abs.2 BauGB	40

2.3.2.4	Beachtung der Fernwirkung gemäß § 34 Abs.3 BauGB	41
2.3.2.5	Ausnahmen vom Erfordernis des Einfügens gemäß § 34 Abs. 3a BauGB	41
2.3.2.6	Innenbereichsverordnung nach § 34 Abs. 4 BauGB	42
2.3.3	Bauen im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB	44
2.3.3.1	Privilegierte Vorhaben	44
2.3.3.2	Nichtprivilegierte Vorhaben	45
2.3.3.4	Die Genehmigung nach § 35 BauGB und der politische Gestaltungsspielraum	46
2.3.4	Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB	46
2.4	Bauen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB	47
2.4.1	Qualifizierter und einfacher Bebauungsplan	47
2.4.2	Der Baunutzungsplan	47
2.4.3	Festsetzungen des Bebauungsplans	48
2.4.4	Regelungswut oder notwendige Gestaltung	52
2.5	Bauen während der Planaufstellung nach § 33 BauGB	52
2.6	Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB	53
2.6.1	Ausnahmegewilligung	53
2.6.2	Befreiung	54
2.6.3	Verfahrenseffizienz oder Beschleunigung als Auftrag an die Politik	54
	Kapitel 3 Das Bauleitplanverfahren	57
3	Das Bauleitplanverfahren	58
3.1	Gesetzliche und planerische Vorgaben	58
3.1.1	Bebauungsplanverfahren nach BauGB und AGBauGB	58
3.1.1.1	(Informelle) Vorbereitungsphase	58
3.1.1.2	Aufstellungsbeschluss und Mitteilungspflicht	59
3.1.1.3	Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung	61
3.1.1.4	Frühe Behördenbeteiligung	62
3.1.1.5	Umweltprüfung	62
3.1.1.6	Bauleitplanentwurf und das weitere Beteiligungsverfahren	63
3.1.1.7	Abwägungsbeschluss	63
3.1.1.8	Rechtsprüfung	64
3.1.1.9	Beschlussfassung und Festsetzung	65

3.1.1.10	Verfahren bei Ausnahmezuständigkeit der Hauptverwaltung	65
3.1.2	Baunutzungsverordnung	65
3.1.3	Planzeichenverordnung	66
3.1.4	Flächennutzungsplan	66
3.1.5	Stadt- und Bereichsentwicklungsplanung	67
3.1.6	Regional- und Landesplanung	67
3.2	Entwicklungsstadien und Wertbeeinflussung	68
3.2.1	Begriff des Planwertsprungs	68
3.2.2	Entwicklungsstadien	69
Kapitel 4 Allgemeine Planungssicherungsmittel		71
4	Allgemeine Planungssicherungsmittel	72
4.1	Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB	72
4.2	Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB	73
4.3	Teilungsgenehmigung	73
4.4	Politische Bedeutung der Planungssicherungsmittel	74
Kapitel 5 Das gemeindliche Vorkaufsrecht		75
5	Baugebot und Vorkaufsrecht	76
Kapitel 6 Städtebauliche Verträge		77
6	Städtebauliche Verträge	78
6.1	Anforderungen an Form und Inhalt	78
6.2	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als besonderer städtebaulicher Vertrag	79
6.3	Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	80
Kapitel 7 Wertabzüge für den ökologischen Ausgleich		83
7	Maßnahmen für den Naturschutz - Wertabzüge für den ökologischen Ausgleich	84
7.1	Umweltschützende Belange in der Abwägung nach § 1a BauGB	84
7.2	Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen	84
Kapitel 8 Das Erschließungsrecht nach dem BauGB		85
8	Das Erschließungsrecht nach dem BauGB	86

8.1	Erschließungslast, § 123 BauGB	86
8.2	Erschließungsbeitrag, §§ 127 ff. BauGB	86
8.3.1	Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes	86
8.3.2	Beitragspflicht und Fälligkeit gemäß § 133 BauGB	86
8.3.3	Beitragspflichtiger gemäß § 134 BauGB	87
8.4.4	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags gemäß § 135 BauGB	88
Kapitel 9 Grundzüge der Bodenordnung		89
9	Grundzüge der Bodenordnung	90
9.1	Vorrang der freiwilligen Bodenordnung	90
9.2	Umlegungsarten	91
9.2.1	Flächenumlegung	91
9.2.2	Wertumlegung	91
9.3	Verfahren und Verfügungsbeschränkungen	92
9.4	Einwurfs- und Zuteilungswert	93
9.4.1	Zuteilung und Abfindung	93
9.4.2	Besonderheiten im Umlegungsverfahren	94
9.4.3	Werteinfluss der Maßnahmen	94
9.5	Abschöpfung des Umlegungsvorteils	95
Kapitel 10 Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff. BauGB		97
10	Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff. BauGB	98
Kapitel 11 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen		99
11	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	100
11.1	Ziel und Verfahren	100
11.2	Verfügungsbeschränkungen	102
11.3	Ausgleichsbetrag	102
Kapitel 12 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		105
12	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	106
12.1	Ziel und Verfahren	106
12.2	Verfügungsbeschränkungen	106
12.3	Abschöpfung der Bodenwertsteigerung	106

Kapitel 13	Stadtumbau und Soziale Stadt	109
13	Stadtumbau und Soziale Stadt	110
13.1	Stadtumbau	110
13.1.1	Anwendungsbereich	110
13.1.2	Politische Bedeutung und Hintergrund	111
13.1.3	Ablauf eines Stadtumbauverfahrens	112
13.2	Soziale Stadt	112
Kapitel 14	Planungsschäden	115
14	Planungsschäden	116
14.1	Situation im unbeplanten Raum	116
14.1.1	Bestandsschutz	116
14.1.2	Sonderregelungen im Außenbereich	116
14.2	Planungsschaden im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	117
14.2.1	Ersatz des Vertrauensschadens gemäß § 39 BauGB	117
14.2.2	Entschädigung durch Übernahme gemäß § 40 BauGB	118
14.2.3	Unzumutbare Einschränkung der Privatnützigkeit gemäß § 41 BauGB	118
14.2.4	Ersatz bei Änderungen oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gemäß § 42 BauGB	118
14.2.4.1	Planungsschaden und Schadensersatz	118
14.2.4.2	Die 7-Jahresfrist des § 42 BauGB	118
Kapitel 15	Enteignung nach dem BauGB	123
15	Enteignung nach dem BauGB	124
15.1	Zulässigkeit der Enteignung gemäß §§ 85 ff. BauGB	124
15.2	Entschädigungsgrundsätze gemäß §§ 93 ff. BauGB	125
15.2.1	Entschädigung	125
15.2.1.1	Rechtsverlust	125
15.2.1.2	Vermögensnachteile	126
15.2.2	Abgrenzung zum Schadensersatz	127
Kapitel 16	Miet- und Pachtverhältnisse gemäß §§ 182 ff. BauGB	129
16	Miet- und Pachtverhältnisse gemäß §§ 182 ff. BauGB	130

Kapitel 17 Gutachterausschüsse	131
17 Gutachterausschuss für Grundstückswerte	132
Kapitel 18 Regelungen der BauO Berlin	133
18 BauO Berlin - Regelungsinhalt	134
Kapitel 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	137
19 BauNVO – Regelungsinhalt	138