


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – D-10702 Berlin

Bezirksamt Marzahn- Hellersdorf von Berlin
Abt. Ökologische Stadtentwicklung
Amt für Stadtplanung und Vermessung

Bearbeiter Heinzl

Zeichen II C 14

Dienstgebäude: 
Rungestraße 29
Zugang: Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin-Mitte

Zimmer 112

Telefon (030) 90 25 – 1425

Fax (030) 90 25 –

intern (925)

Datum 19. 02 .08

Rundschreiben SenStadt II C Nr. 1 / 2008

Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für die Bebauungspläne der Innenentwicklung verfolgt nach der Gesetzesbegründung das Ziel, für Brachflächen in den Städten und Ortslagen und für die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen schnell neues Baurecht zu schaffen. Leitbild ist dabei das Gebot der Verminderung der Flächeninanspruchnahme, das bereits in § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine gesetzliche Grundlage gefunden hat, aber aufgrund eines fehlenden gesetzlichen Vorrangs zu keiner nennenswerten Eindämmung des Flächenverbrauchs geführt hat.

Der im beschleunigten Verfahren mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen (siehe unten Punkt B a)). Dabei ist auch darauf zu achten, dass die städtebaulich- naturschutzrechtliche Qualität der Bebauungspläne nicht gemindert wird.

Eine Verpflichtung, das Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, besteht nicht. Es bleibt dem Plangeber unbenommen, auch für die unter § 13a BauGB subsumierbaren Gebiete ein „normales“ Bebauungsplanverfahren durchzuführen, zum Beispiel wenn im konkreten Einzelfall ein für erforderlich gehaltener hoher städtebaulicher und naturschutzfachlicher Qualitätsstandard durch festgesetzte Grün- und Freiflächen erreicht werden soll.





In diesem Fall kann entschieden werden, das herkömmliche Recht der Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich der Kostenregelung des BauGB anzuwenden.

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

E-Mail
poststelle@senstadt.verwalt-berlin.de

Internet
www.stadtentwicklung.berlin.de

Fahrverbindungen:

-  2 Märkisches Museum
-  8 Jannowitzbrücke, Heinrich-Heine-Str.
-  3, 5, 7, 75, 9 Jannowitzbrücke
-  147, 265 Märkisches Museum

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

- | | | |
|--------------------------|-----------------------|----------------|
| Postbank Berlin | Kto.Nr. 58-100 | BLZ 100 100 10 |
| Berliner Sparkasse | Kto.Nr. 0 990 007 600 | BLZ 100 500 00 |
| Berliner Bank | Kto.Nr. 9-919 260 800 | BLZ 100 200 00 |
| Landeszentralbank Berlin | Kto.Nr. 10 001 520 | BLZ 100 000 00 |

A. Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens

a) Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt, aber nicht aufgehoben werden. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung werden in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, wobei die letztgenannten Tatbestandsmerkmale einen gesetzlichen Auffangtatbestand (Oberbegriff) beschreiben.

Unter der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgeborener Vornutzung subsumiert. Da die Wiedernutzbarmachung von Flächen einen Fall der Innenentwicklung darstellt, muss die überplante Fläche dem Siedlungsbereich zuzurechnen sein. Die Dauer der Nichtnutzung ist in diesem Zusammenhang unerheblich.

Nachverdichtung ist zu verstehen als Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart.

Bei der Frage, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob es sich um Gebiete nach den §§ 34, 35 BauGB oder § 30 BauGB handelt, sondern ob der Bebauungsplan im bereits besiedelten Bereich liegt.

Mit dem Begriff „Innenentwicklung“ ist eine Bebauungsplanung innerhalb der gewachsenen städtischen Strukturen gemeint. Als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ kommen zum Beispiel die Umnutzung eines Gebiets, die Steuerung des Nutzungsgefüges im Siedlungsbestand, aber auch der Rückbau in Innenstadtbereichen im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen in Betracht.

Keine Bebauungspläne der Innenentwicklung sind solche, die

- gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen
- nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen, dieser Entwicklung lediglich nur dienen, wie etwa eine Entlastungsstrasse im Außenbereich
- isoliert Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 BauGB in Anspruch nehmen, es sei denn, dies stellt sich als untergeordnete Abrundung des Plangebiets (Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung oder als Umbau vorhandener Ortsteile dar. Von einer Abrundung werden Fälle erfasst, in denen eine räumliche Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich vereinfacht und damit die Länge der Grenzlinie verkürzt oder die Grenze in anderer Weise begradigt wird.
Keine isolierte Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen liegt darüber hinaus dann vor, wenn zum Beispiel noch eine Prägung durch vorhandene Bebauung gegeben ist, der Beurteilungsmaßstab des § 34 BauGB also nicht vollkommen verlassen wird
- größere, zuvor nicht baulich genutzte, grün geprägte Flächen in Baugebiete umwandeln, selbst dann, wenn diese Flächen dem sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ zuzurechnen sind. Damit scheiden Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des § 13a BauGB, aus. Eine abweichende Beurteilung ist dann möglich, wenn die Kleingartenanlage zum überwiegenden Teil schon zu Dauerwohnzwecken genutzt wird.

Sonstige, insbesondere bereits beplante Grünflächen im Innenbereich sind nur dann dem § 13a BauGB zugänglich, wenn kein qualitativ, flächenhaft bedeutsamer Sprung von der Grünnutzung in die bauliche Nutzung erfolgt, weil nur in diesem Fall das Fehlen der Ausgleichsverpflichtung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gerechtfertigt ist.

b) Schwellenwerte (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Die in der Vorschrift genannten Schwellenwerte knüpfen wie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) an die festgesetzte Größe der Grundfläche gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Variante 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehungsweise an die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO an. Maßgeblich ist hierbei die insgesamt und nicht nur die neu versiegelte Fläche. Damit bleiben keine aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung oder aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans zulässige oder im Plangebiet bereits vorhandene Grundflächen außer Betracht. Folge ist, dass für Bebauungspläne, die zwar bezogen auf die sich aus den Festsetzungen ergebende Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 qm erreichen oder überschreiten, die aber dennoch die im Plangebiet zulässige Grundfläche nicht erhöhen, oder sie sogar verringern, eine Vorprüfung durchzuführen ist, nicht aber für Bebauungspläne, die zwar die zulässige Grundfläche in erheblichem Umfang erweitern, aber den Schwellenwert nicht erreichen. Dieses Ergebnis ist im Gesetzgebungsverfahren kritisiert worden, weshalb es Forderungen gab, nur auf die neu versiegelbare Fläche abzustellen; der Gesetzgeber hat diese Überlegungen allerdings nicht aufgegriffen.

Nicht in den Flächengrößenwert einzubeziehen sind öffentliche Erschließungsflächen, private und öffentliche Grünflächen sowie die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen. Ebenso bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO und des § 21a Abs. 3 BauNVO unberücksichtigt.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Jedes dieser Kriterien muss im jeweiligen Fall und Kontext gesondert bestimmt werden. Als Anknüpfungspunkt für das Vorliegen dieser Tatbestandsmerkmale kann auf die Regelung in § 3b UVPG Bezug genommen werden, wobei berücksichtigt werden muss, dass sich diese Bestimmung auf einzelne Vorhaben und nicht auf Bebauungspläne bezieht.

Im Anwendungsbereich des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Berücksichtigung der Kumulation über Punkt 2.2 der Anlage 2 des Baugesetzbuchs.

Nur für den Fall, dass weder eine Grundflächenzahl noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, sieht § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB vor, dass auf die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich (neu) versiegelte Fläche abzustellen ist (insofern geht die Berechnung nach Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 der nach Absatz 1 Satz 3 vor). Zur Vermeidung der Umgehung der Schwellenwerte verweist § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB auf die Kumulationsregel des Satzes 2.

c) Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Die unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum Baugesetzbuch vorzunehmende „überschlägige“ Prüfung bedeutet, dass keine ausführliche, detaillierte Sachverhaltsermittlung notwendig ist. Das Vorliegen einer Tatsache muss nicht hinreichend wahrscheinlich, sondern lediglich als begründet möglich angesehen werden, es genügen konkrete Anhaltspunkte für die Möglichkeit einer Tatsache.

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der noch nicht verwirklichten Festsetzungen sind anhand der Verknüpfung der Wirkfaktoren mit den Standortmerkmalen in der Anlage 2 einzuschätzen. Für den Eintritt nachteiliger Umweltauswirkungen genügt es, wenn diese im Rahmen einer Prognose aufgrund konkreter Anhaltspunkte als möglich erscheinen.

Die Prüftiefe hat sich am Charakter der Vorprüfung zu orientieren, die nur auf einer schmaleren Informationsbasis als die endgültige Entscheidung zu erfolgen braucht.

Die Vorprüfung ist im beschleunigten Verfahren mehr eine grobe Vorabanschätzung als eine umfassende, abschließende Untersuchung. So können und brauchen nur solche Mittel zur Sachverhaltserforschung eingesetzt werden, die wenig Zeitaufwand erfordern. Regelmäßig kann anhand vorliegender Daten und nach Aktenlage entschieden werden, im Bedarfsfall kann ein Augenschein erfolgen.

Ergibt die „überschlägige“ Vorprüfung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die abwägungserheblich sind, scheidet im Fall des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren aus, weil die genannte Vorschrift darauf abstellt, ob die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltbelange betroffen sind.

d) Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB)

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG kann sich in der Fallgruppe Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG grundsätzlich nur aus Nummer 18.8 ergeben. Denn die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bei der „normalen“ Angebotsplanung, bei der noch nicht feststeht, ob im Plangebiet ein bestimmtes Vorhaben realisiert werden soll, ist das beschleunigte Verfahren grundsätzlich zulässig (demgegenüber enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan immer ein oder mehrere hinreichend bestimmte Vorhaben- ebenso kann in einem Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens begründet werden). Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren dann, wenn die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens begründet wird, das endgültig einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und nicht nur vorprüfungspflichtig ist. Im Innenbereich sind jedoch gem. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG alle Bebauungspläne, die für (also gezielt) den Bau eines städtebaulichen Vorhabens im Sinne der Nr. 18.1 bis 18.7 aufgestellt werden, nur UVP-vorprüfungspflichtig.

Landesrechtliche Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren ergeben sich in Analogie zum Bundesrecht dann, wenn endgültig die Zulässigkeit eines bestimmten, UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

B. Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 BauGB)

a) Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens und Anwendbarkeit der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Dass die Regelung über die Umweltprüfung nicht anzuwenden ist, bezieht sich ausschließlich auf die darin und in den weiteren in § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB genannten Bestimmungen geregelten Verfahrensaspekte bei den von der Bauleitplanung berührten Umweltbelangen. Es entfällt mithin nur die Vorgehensweise der Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Ergebnis dieses Abwägungsprozesses kann also weiterhin ein Erfordernis zur Festsetzung von „Grünregelungen“ aus städtebaulichen Gründen sein. Im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB können diese Regelungen auch aus naturschutzrechtlichen Gründen getroffen werden, weil § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB lediglich auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB verweist und damit die Eingriffsregelung im Rahmen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in vollem Umfang abzuarbeiten ist. Dies gilt auch im Rahmen des § 13a Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Die gesetzgeberische Fiktion im § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bedeutet, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Ausgleichsverpflichtung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) keine Anwendung findet. Damit ist keine umfassende Suspendierung der Eingriffsregelung gegeben, weil nur auf § 1a Abs. 3 Satz

5 BauGB verwiesen wird und an dieser Stelle nur die Ausgleichspflicht behandelt wird. Die Pflicht zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen als weitere Komponente der Eingriffsregelung bleibt unberührt. Insofern besteht die Verfahrenserleichterung im beschleunigten Verfahren darin, dass nicht mehr zu prüfen ist, wo und in welcher Weise an anderer Stelle als am Eingriffsort ein Ausgleich zu realisieren ist.

Es entfällt aber die Rechtsgrundlage für eine Kostenüberwälzung eventuell von der Gemeinde angestrebter naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 1a Abs. 3 Satz 2 bis 4, 135a bis 135c BauGB durch vertragliche Regelungen. In einen städtebaulichen Vertrag könnten jedoch Bestimmungen zur Umsetzung der städtebaulichen Aufgaben und Ziele der Gemeinde aufgenommen werden, die zwar nicht naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen zum Inhalt haben, wohl aber zum Beispiel ein Konzept über Mindeststandards bei Grünflächen.

b) Abweichen vom Flächennutzungsplan

Für die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der redaktionellen Berichtigung (also ohne Anwendung des § 12 Abs. 2 Nr. 9 des Bezirksverwaltungsgesetzes), die materiell eine inhaltliche Änderung des Flächennutzungsplans ohne erneute Abwägung ist, enthält das Bundesrecht keine zeitliche Vorgabe.

Der Berichtigung kann nicht entgegengehalten werden, die beabsichtigte Art der Bodennutzung ergäbe sich nun schon aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Denn eine nachrichtliche Übernahme des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan ist nicht möglich. Zudem bedarf es auch für diese Flächen eines Flächennutzungsplans, weil das Erfordernis, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, auch für die Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne gilt.

Die Entscheidung, ob bei einem Bebauungsplan nach § 13a BauGB der Flächennutzungsplan berichtigt werden kann oder ob er geändert werden muss, trifft die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung und teilt dies dem Bezirk mit. Wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, steht die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wegen der inhaltlichen und rechtlichen Gesamtverantwortung des Senats und des Abgeordnetenhauses für den Flächennutzungsplan unter dem Vorbehalt einer vorherigen Beschlussfassung des Senats beziehungsweise einer Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Die für diese Entscheidungen erforderlichen Vorlagen werden von der zuständigen Senatsverwaltung zeitnah erarbeitet und das Ergebnis dem Bezirk mitgeteilt. Erst danach kann der Bebauungsplan festgesetzt und das Verfahren abgeschlossen werden.

Wäre die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch beeinträchtigt, dass durch eine FNP-Berichtigung angrenzende Darstellungen verblieben, die eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung nicht mehr ermöglichen, kann die zuständige Senatsverwaltung verlangen, dass eine Festsetzung dieses Bebauungsplans erst nach Abschluss einer FNP-Änderung für den Gesamtbereich erfolgt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dann nicht mehr zulässig. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.

C. Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 4 BauGB)

Obwohl Fallkonstellationen denkbar sind, bei denen die Aufhebung eines Bebauungsplans zu positiven Auswirkungen auf die Innenentwicklung führt (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB), fallen nur die Änderung und Ergänzung unter § 13a Abs. 4 BauGB, weil diese Norm als Spezialvorschrift die Anwendung des § 1 Abs. 8 BauGB in diesen Fällen ausschließt.

Nach § 13a Abs. 4 BauGB gelten die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 13a Abs. 1 bis 3 BauGB auch für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans. Daraus lässt sich entnehmen, dass auch bestehende, nicht auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellte Bebauungspläne nach den Bestimmungen des § 13a BauGB geändert (ergänzt) werden können, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB vorliegen. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut

des § 13a Abs. 4 BauGB, der keine Beschränkung auf die Änderung von Bebauungsplänen, die nach § 13a BauGB aufgestellt worden sind, enthält. Zudem wäre der Anwendungsbereich der Regelung auf bislang nicht überplante Flächen beschränkt, was dem gesetzgeberischen Ziel der Förderung der Innenentwicklung nicht entsprechen würde.

Ein bereits laufendes, noch nicht abgeschlossenes Verfahren, welches die materiellen Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt, kann wegen § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bis spätestens vor der Festsetzung ebenfalls auf das beschleunigte Verfahren umgestellt werden, wobei dann die erforderlichen Bekanntmachungen gem. § 13a Abs. 3 BauGB vorher noch erfolgen müssen.

Dieses Rundschreiben haben die Referate I B und I E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mitgezeichnet.

Dieses Rundschreiben wird in das Intranet gestellt.

Im Auftrag

Schoen