

## Bezirksverordnetenversammlung (BVV)

Den Berliner Bezirken obliegt die Planungshoheit, d.h. die eigenständige planerische Gestaltung des Bezirksgebiets. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) entscheidet eigenverantwortlich über die zu verfolgenden Ziele der bezirklichen Stadtentwicklung. Mit dem Rechtsinstrument der Bauleitplanung (darunter versteht man Bebauungspläne und Flächennutzungspläne) entscheidet sie über die groß- und kleinräumige Ordnung und Steuerung der Bodennutzung (§ 1 Abs. 1 BauGB).

In der Bauleitplanung verfolgt der Bezirk auf der räumlichen Ebene soziale, wirtschaftliche, kulturelle, ökologische und allgemeine klima- und ressourcenschützende Zielvorstellungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und zum Wohl der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Bauleitplanung bindet die Verwaltung bei Baugenehmigungen jeglicher Art (§ 30 Abs. BauGB). Der Senat kann im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister durch Beschluss feststellen, dass ein bestimmtes Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung ist oder für Industrie- und Gewerbeansiedlungen von besonderer Bedeutung ist. Widerspricht der Rat

der Bürgermeister mit einer Mehrheit von drei Vierteln seiner Mitglieder, bedarf der Beschluss des Senats der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Dient die Aufstellung des Bebauungsplans also der Verwirklichung von Erfordernissen der Hauptstadtplanung oder Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung, werden die Aufgaben der Aufstellung und Festsetzung von Bebauungsplänen von der zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. An die Stelle der Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung tritt die Zustimmung des Abgeordnetenhauses. (§§ 8, 9 AG BauGB).

## Ausschussarbeit

Die zuständigen Ausschüsse haben die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung im konkreten Einzelfall zu gewichten und in Beziehung zu setzen, d.h. die öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander fehlerfrei abzuwägen, Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB). Je nach politischer Zugehörigkeit, individueller Interessenslage oder Klientelverbundenheit können die Lösungsvorschläge unterschiedlich ausfallen. Grundsätzlich ist der Bezirk frei in der Umsetzung der sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen, ökologischen, klima- und ressourcenorientierten Ziele. Diese können in der Bauleitplanung entsprechend festgesetzt werden (§ 9 BauGB), müssen aber immer städtebaulich begründet und „erforderlich“ sein (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Sog. „Gefälligkeitsplanungen“ verstoßen gegen das Prinzip der Erforderlichkeit.

Soweit es städtebaulich erforderlich ist, hat die Bauleitplanung ihren Beitrag auch zur Ökologie und zum globalen Klimaschutz sowie der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), und zum Ressourcenschutz zu leisten. Die Bezirke werden ihrem Teil der Verantwortung dadurch gerecht, indem sie die – durch eigene Bebauungsplanung mit verursachten – Umweltauswirkungen (dazu zählen auch Treibhausgasemissionen) durch geeignete Gegenmaßnahmen mindern (§ 2 BauGB). Grundsätzlich gilt seit der Novellierung des BauGB im Juli 2011, „dass den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dieser Grundsatz ist im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Da es keine „richtige“ Planung gibt, entzieht sich das Planungsergebnis der richterlichen Überprüfung, nicht jedoch die Korrektheit des Planungsvorgangs: Das Feld der planerischen Gestaltungsfreiheit ist verletzt, wenn ...

- eine sachgerechte Abwägung aller Belange überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall),
- in der Abwägung Belange nicht berücksichtigt werden, die nach Lage der Dinge berücksichtigt hätten werden müssen (Abwägungsdefizit),
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlentscheidung),
- der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zu objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis stehen (Abwägungsdisproportionalität).

## Ökologische und klimabedeutsame Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen, § 9 Abs. 1 BauGB

**Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden** (§ 1a Abs. 2, § 9 Abs. 1 BauGB): Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist ein Optimierungsgebot, dem für die Abwägung besonderes Gewicht zukommt. Deshalb sind der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Deshalb hat der Umbau und die Nachnutzung von Gebäuden Vorrang vor Neubau; Flächenrecycling Vorrang vor Flächenneuausweisung und wertvolle Böden genießen besonderen Schutz.

**Naturschutz und Landschaftspflege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 18, 20, 24, 25 BauGB): Festsetzungen von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, aber auch Dach- und Fassadenbegrünung. Pflanzgebiete können dann ausgesprochen werden, § 178 BauGB. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet, § 213 BauGB.

**Niederschlagswasserversickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB): Eigentümer können nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verpflichtet werden, das auf befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser versickern zu lassen, gegebenenfalls auf Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ausgewiesen sind.

**Sicherung der Luftreinhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a): In belasteten Gebieten oder auch aus Gründen der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, kann der Bezirk eine eigenständige Immissionschutzpolitik betreiben, indem er über die Mindestanforderungen des Bundesimmissionschutzgesetzes hinausgeht.

**Sicherung des lokalen Luftaustauschs** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 18, 20, 24, 25 BauGB): Sicherung von Kaltluftschneisen und Flächen für die Frischluftversorgung des Siedlungsraums durch Kombination der o. g. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten.

**Weniger Energieverbrauch** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 23 Buchst. b BauGB): Energieeinsparung und optimierter Einsatz durch regenerative Energien durch überlegte Standortwahl eines Baugebietes sowie durch kluge Bauweise und Kompaktheit der Gebäude und deren Lage und Ausrichtung.

**Effizientere Ausnutzung und Speicherung von Primärenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB): Im Bebauungsplan können unter Hinweis auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, Gebiete festgelegt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Bezirksliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugebieten notwendig und zweckmäßig sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

**Festlegung von Ausgleichsflächen in Natur und Landschaft** (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a, BauGB): Eingriffe in Natur und Landschaft sind immer so gering wie möglich zu halten. Verbleibende Auswirkungen müssen vom Vorhabenträger ausgeglichen werden oder es muss dafür Ersatz geschaffen werden, § 135a, 135b, 135c BauGB. Ausnahme: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a Abs. 3 Satz 2)

**Festlegung von Gebieten mit Wohnraum für DurchschnittsverdienereInnen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB): Im Bebauungsplan können Flächen ausgewiesen werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnförderung gefördert werden könnten.

*Klimaschutz muss sozialverträglich und für Mieter bezahlbar sein. Leider gibt es im Land Berlin keine Richtlinien zur Förderung des Sozialen Wohnungsbaus. Solange das so ist, läuft diese Festsetzung in Berlin noch ins Leere.*

## Landschaftsplanung

Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum darzustellen und festzusetzen und zu begründen (§§ 3 und 4 NatSchBln (Naturschutzgesetz Berlin)). Das Landschaftsprogramm ist die flächenhafte Darstellung der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes mit Texten und Karten für ganz Berlin im Maßstab des FNP für die Sachbereiche: 1. Biotop- und Artenschutz, 2. Naturhaushalt und Umweltschutz, 3. Landschaftsbild, 4. Freiraumnutzung und Erholung, 5. Ausgleichsflächen und -räume.

Das Landschaftsprogramm enthält wesentliche Informationen für die „Umweltprüfung“, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (§ 2 Abs. 4 BauGB; zusätzliche Informationen liefert der Berliner Umweltatlas (z.B. Planungshinweiskarten zu Klimaschutz und zum Bodenschutz). Mit diesen Informationen muss sich die Behörde bei der Aufstellung von B-Plänen und bei der Änderung des FNP auseinandersetzen: „Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“ § 2 Abs. 4 BauGB. B-Pläne bedürfen wegen des größeren Maßstabs meist noch einer genaueren Untersuchung.

Für Teile der Innenstadt bestehen Landschaftspläne mit festgesetzten Biotopflächenfaktoren: Hier muss bei Bauprojekten ein bestimmter Anteil an Hof-, Fassaden- bzw. Dachbegrünung festgelegt werden.

## Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sowie Vorhaben- und Erschließungspläne werden i.d.R. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan zeigt das Land Berlin die künftige großräumige Gebietsnutzung auf (§ 5 BauGB). Dies strategische Planungsinstrument bindet nur die Verwaltung, indem sie sich verpflichtet, die getroffenen Regelungen in Bebauungsplänen einfließen zu lassen. Behördenverbindlich sind ebenfalls die Bereichsentwicklungspläne der Senatsverwaltung. Die landesweiten Stadtentwicklungsgenerale und konventionelle Energieerzeugung- und Speicherungsanlagen sowie in Bezug auf die Netzplanung für Versorgungsleitungen (auf das Nah- und Fernwärmenetz) von großer Bedeutung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, c, § 35 BauGB).

Soweit es um strategische Ziele des Landes Berlin im Zusammenhang mit der Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien geht, ist der Flächennutzungsplan insbesondere hinsichtlich der Standortplanung für regenerative und konventionelle Energieerzeugungs- und Speicherungsanlagen sowie in Bezug auf die Netzplanung für Versorgungsleitungen (auf das Nah- und Fernwärmenetz) von großer Bedeutung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, c, § 35 BauGB).

**Zusätzliche Regelungsspielräume bei Grundstücksverkauf aus dem Liegenschaftsfonds bei Abschluss von Städtebaulichen Verträgen** (§ 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und Durchführungsvorgängen (§ 12 BauGB): Die Regelungen dienen der „kooperativen Lösung städtebaulicher Ziele und Probleme“. Es können über § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende umfangreiche Festlegungen erfolgen: Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sein sowie Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. (§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und 5 BauGB) Leistungen und Gegenleistungen müssen in einem angemessenen Verhältnis stehen § 56 Abs. 1 VwVfG.

*Alle diese Regelungen müssen vor Beschlussfassung des Bebauungsplans vertraglich zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger geregelt sein und sind spätestens dann Teil der nun folgenden Beratungen zur Beschlussfassung des Bebauungsplans. Feilt der Durchführungsvorgang nach § 12 BauGB zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplans, ist der Bebauungsplan unwirksam.*

**Sicherung der Luftreinhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a): In belasteten Gebieten oder auch aus Gründen der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, kann der Bezirk eine eigenständige Immissionschutzpolitik betreiben, indem er über die Mindestanforderungen des Bundesimmissionschutzgesetzes hinausgeht.

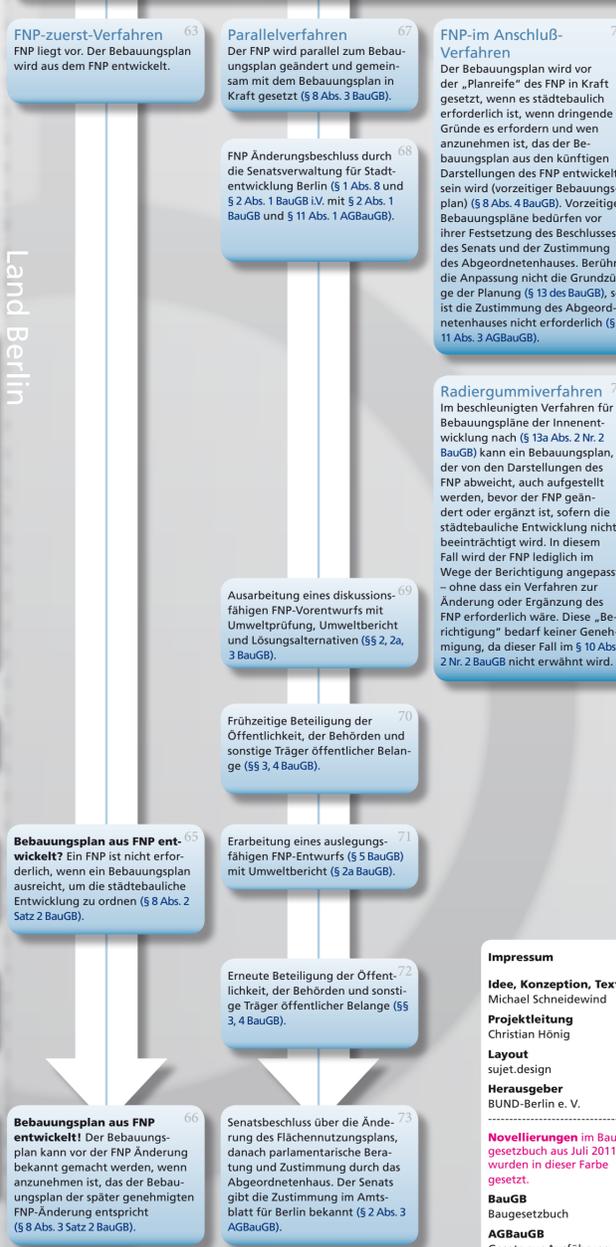
**Sicherung des lokalen Luftaustauschs** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 18, 20, 24, 25 BauGB): Sicherung von Kaltluftschneisen und Flächen für die Frischluftversorgung des Siedlungsraums durch Kombination der o. g. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten.

**Weniger Energieverbrauch** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 23 Buchst. b BauGB): Energieeinsparung und optimierter Einsatz durch regenerative Energien durch überlegte Standortwahl eines Baugebietes sowie durch kluge Bauweise und Kompaktheit der Gebäude und deren Lage und Ausrichtung.

**Effizientere Ausnutzung und Speicherung von Primärenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB): Im Bebauungsplan können unter Hinweis auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, Gebiete festgelegt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Bezirksliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugebieten notwendig und zweckmäßig sind. (§ 9 Abs. 6 BauGB).

**Festlegung von Ausgleichsflächen in Natur und Landschaft** (§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a, BauGB): Eingriffe in Natur und Landschaft sind immer so gering wie möglich zu halten. Verbleibende Auswirkungen müssen vom Vorhabenträger ausgeglichen werden oder es muss dafür Ersatz geschaffen werden, § 135a, 135b, 135c BauGB. Ausnahme: Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a Abs. 3 Satz 2)

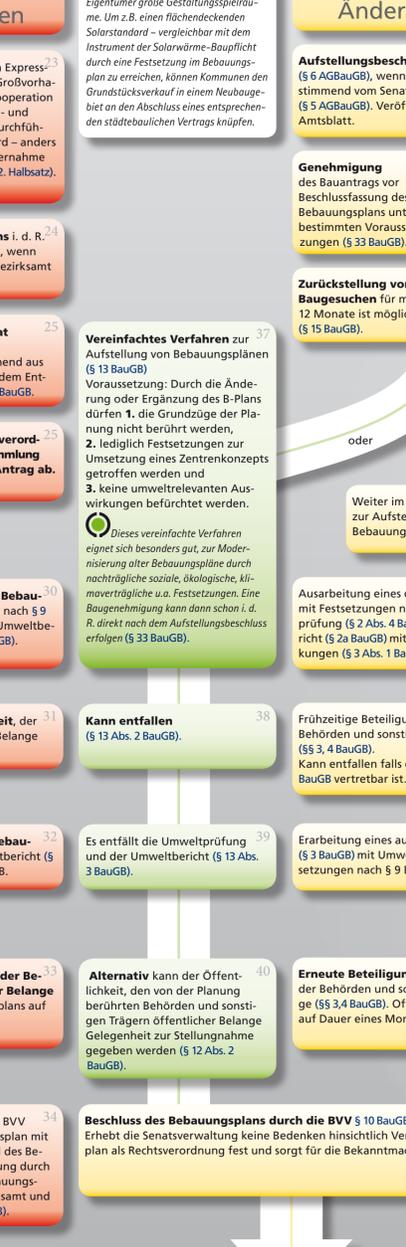
## Flächennutzungsplan (FNP) Änderungsverfahren



## Vorhaben- und Erschließungsplan Aufstellungsverfahren



## Liegenschaftsfonds



## Bebauungsplan (BPlan) Aufstellungs- oder Änderungsverfahren

