

Der Senat von Berlin
- StadtWohn SoWo 34 -
Tel.: 9(0)139 - 4223

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken
innerhalb des Gebietes „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile
Baumschulenweg und Johannisthal

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des
Gebietes „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteile
Baumschulenweg und Johannisthal

Vom 17.08.2021

Auf Grund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und des § 246 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, in Verbindung mit § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Anordnung des Vorkaufsrechts und räumlicher Geltungsbereich

(1) Dem Land Berlin steht bei dem Kauf an den in Absatz 2 genannten Grundstücken innerhalb des Gebietes „Dreieck Späthsfelde“ im Bezirk Treptow-Köpenick zur

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs ein Vorkaufsrecht zu.

- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Verordnung ergibt sich aus der beigefügten Flurstückskarte (Anlage). Die Flurstückskarte ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für Finanzen zuständigen Senatsverwaltung unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch können in Gebieten, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. In Berlin erfolgt dies gemäß § 16 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch eine Rechtsverordnung des Senats.

Im Geltungsbereich einer Rechtsverordnung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs hat das Land Berlin die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken auszuüben und zwar bereits vor dem förmlichen Einsatz erforderlicher Instrumente des BauGB zur Initiierung einer städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Die Absicht einer Gebietsentwicklung ergibt sich dabei zum einen aus den Darstellungen des FNP und des Stadtentwicklungsplans Wirtschaft 2030, zum anderen wurde das „Dreieck Späthsfelde“ vom Senat von Berlin am 20. August 2019 – neben bereits beschlossenen sowie weiteren „neuen Stadtquartieren“ – als weitere Potenzialfläche für einen gemischten Wohn- und Gewerbestandort eingestuft. In der Begründung zum Senatsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wurde zudem empfohlen, eine Entwicklung von Teilflächen im Bereich der Späthstraße für Wohnungsneubau zu prüfen. Im Ergebnis des Prüfauftrags ist grundsätzlich vorgesehen, im „Dreieck Späthsfelde“ ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen zu entwickeln.

Da das „Dreieck Späthsfelde“ in jüngster Zeit – auch im Kontext der erfolgten Eröffnung des Flughafens BER – zunehmend in den Fokus gerät, soll der Erlass einer Vorkaufsrechtsverordnung helfen, einen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehenden Grunderwerb zu vermeiden.

Im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten können Flächen erworben werden, die eine städtebaulich und verkehrlich integrierte Gesamtentwicklung sowie die Realisierung eines gemeinwohlorientierten Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen einschließlich der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen und der Berücksichtigung der vorhandenen sowie zukünftigen Grün- und Freiraumstrukturen erleichtern. Ebenso dient der vorsorgliche Flächenerwerb der Erleichterung von städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen. Des weiteren ergibt sich im Zuge einer Gebietsentwicklung voraussichtlich ein Bedarf an Austausch- und Ersatzflächen, um beispielsweise Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen leichter umsetzen zu können.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch dient demnach der Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung. Diese ist an den im Weiteren näher dargelegten städtebaulichen

und gesamtstädtischen Zielen orientiert. Im Falle des Verkaufs eines Grundstücks ist nach Vorliegen des Kaufvertrags im Einzelfall zu prüfen, ob das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

Der von der Vorkaufsrechtsverordnung berührte Bereich umfasst sämtliche private Grundstücke, die innerhalb des „Dreiecks Späthsfelde“ liegen. Zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit des Geltungsbereiches wurden landeseigene Grundstücke nicht aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Die von der Vorkaufsrechtsverordnung betroffenen Flächen sind in der beigefügten Flurstückskarte (Anlage), die Bestandteil der Verordnung ist, gekennzeichnet.

Die Struktur des Gebiet wird gegenwärtig bestimmt durch ausgedehnte, inzwischen überwiegend aufgelassene Baumschulflächen, durch langjährige Kleingartennutzungen, durch einzelne Wohnbauflächen in geringer Dichte sowie durch die westlich angrenzende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesautobahn (BAB) A 113 und die in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende alte Späthstraße. Einen wichtigen Identifikationspunkt bietet der historische Stammsitz der Baumschule Späth. Im engeren Kontext betrachtet ist das „Dreieck Späthsfelde“ bislang noch immer geprägt durch seine Randlage im ehemaligen Grenzraum zwischen dem Ost- und Westteil Berlins sowie durch alte und neue Nutzungsbarrieren, wie den Teltowkanal, die A 113 sowie den Britzer Verbindungskanal.

Im „Dreieck Späthsfelde“ bestehen aufgrund seiner Lage an der A 113, seiner Innenstadtnähe sowie der Größe zusammenhängender, brachliegender/aufgelassener und untergenutzter Flächen große Potenziale für eine intensivere Flächennutzung. Auch der inzwischen eröffnete Flughafen BER bietet große Chancen für eine Entwicklung des Areals. Aufgrund des stadtweit erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten und (bezahlbarem) Wohnraum soll im Bereich des „Dreiecks Späthsfelde“ eine integrierte Gesamtentwicklung sowie die Realisierung eines gemeinwohlorientierten Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie verschiedenen Grün- und Freiräumen unter Berücksichtigung einer am Mobilitätsgesetz ausgerichteten Erschließung vorbereitet werden.

Für die beabsichtigte Entwicklung bedarf es vor der Entscheidung über die zum Einsatz kommenden städtebaulichen Instrumente noch weiterer vertiefender Untersuchungen und Abstimmungen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (FNP-Änderung, Aufstellung Bebauungspläne) kann aufgrund der Komplexität der Aufgabe, insbesondere der erforderlichen Grundstücksneuordnung, sowie der bestehenden Eigentümerkonstellation eine durchführungsorientierte Instrumentierung nach dem besonderen Städtebaurecht angezeigt sein.

Die grundlegenden Planungsziele für das Gebiet sind nach gegenwärtigem Abstimmungs- und Erkenntnisstand:

- Entwicklung eines gemeinwohlorientierten, durchgrüntes und am Ziel der Klimaneutralität ausgerichteten neuen Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Arbeits- und Wohnstätten;

- schwerpunktmäßig gewerbliche Entwicklung des unmittelbar an der Entwicklungsachse Innenstadt – Flughafen BER gelegenen Gebiets, darüber hinaus Schaffung eines neuen eigenständigen Wohnquartiers, das eine hinreichende Größe und bauliche Dichte aufweist, die eine Grundausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung (täglicher Bedarf) trägt und von der Nachbarschaft zu gewerblichen Arbeitsplätzen profitieren kann;
- Neuordnung aufgelassener und baulich mindergenutzter Areale unter Ausnutzung der vorhandenen Lagegunst;
- städtebaulich integrierte Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an Wohnen, Gewerbe und Mobilität; **Neubau einer Straßen-verbinding zwischen Südostallee und A 113 im Rahmen der Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Aussagen des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030;**
- **Integration von Kleingärten als wichtiger Baustein einer Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung der Aussagen des Kleingartenentwicklungsplans;**
- Vernetzung der vorhandenen Freiraumpotenziale sowie qualitative Aufwertung ökologischer Potenziale und der biologischen Vielfalt des Naturraums;
- behutsamer Umgang mit den Bau- und Gartendenkmalen einschließlich des Denkmalensembles Baumschule Späth, Bewahrung und Fortentwicklung der identitätsstiftenden Funktion des historischen Stammsitzes der Baumschule Späth.

Die Rechtsverordnung erleichtert die Umsetzung der Planungsziele im Rahmen der in Betracht kommenden förmlichen städtebaulichen Maßnahme.

Im Anwendungsfall muss die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sinne des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Dazu bedarf es einer Begründung im Einzelfall. Insoweit ist jeweils darzulegen, dass der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu dem vom Gesetzgeber gebilligten städtebaulichen einschließlich bodenpolitischen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile der Allgemeinheit angestrebt werden.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1:

Absatz 1

Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre und sich ändernder Infrastrukturbedarfe haben sich die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung deutlich verändert. Die hohe Wachstumsdynamik des vergangenen Jahrzehnts hat zu Wohnungsknappheit und einem stark angespannten Wohnungsmarkt geführt. Es besteht daher ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere auch an bezahlbarem Wohnraum. Die aktuelle Corona-Pandemie hat auf die Entwicklung nur einen vorübergehenden Einfluss und es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum auch mittel- bis langfristig unverändert bestehen bleibt.

Auch die wirtschaftliche Entwicklung Berlins hat in den zurückliegenden Jahren erheblich an Dynamik gewonnen, die Nachfrage nach Flächen für die Wirtschaft

hat zugenommen, die Flächenpotenziale für Wirtschaftsansiedlungen haben sich verringert. Um stadtentwicklungspolitisch den Anforderungen der wachsenden Berliner Wirtschaft in ihrer diversifizierten Struktur Rechnung zu tragen, ist daher eine Flächensicherung und -entwicklung für gewerbliche Nutzungen erforderlich.

Im „Dreieck Späthsfelde“ bestehen aufgrund seiner Lage an der A 113, der geplanten Radschnellverbindung 1, seiner Innenstadtnähe, der Größe der Flächenpotenziale sowie der im Zusammenhang mit dem Flughafen BER zu erwartenden Entwicklungen große Potenziale für eine städtebaulich integrierte Gesamtentwicklung sowie die Realisierung eines gemeinwohlorientierten Stadtquartiers mit Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie verschiedenen Grün- und Freiräumen. Von besonderer Bedeutung für eine Gebietsentwicklung ist auch eine gesamtstädtischen Anforderungen entsprechende Mobilitätslösung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen mit dem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch bereits vor dem förmlichen Einsatz weiterer, für eine Gebietsentwicklung erforderlicher städtebaulicher Instrumente Grundstücke erworben werden können, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu erleichtern sowie gegenläufige Grundstücksgeschäfte zu vermeiden. Zwar verfügt das Land Berlin bereits über einzelne Flächen des Gebiets. Ohne einen Zugriff auf die privaten Grundstücksflächen, die veräußert werden, ist eine zügige städtebaulich integrierte Gesamtentwicklung jedoch voraussichtlich nicht möglich.

Absatz 2

Der Geltungsbereich der Rechtsverordnung ist zur eindeutigen Bestimmung der Flächen durch eine Flurstückskarte (Anlage), die Bestandteil der Rechtsverordnung ist, dargestellt. Die Innenkante der Umgrenzungslinie bildet die Grenze des Geltungsbereichs. Zur Vereinfachung und besseren Lesbarkeit des Geltungsbereiches wurden eingestreute landeseigene Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Zu § 2:

Absatz 1

Nach § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist in der Rechtsverordnung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 Baugesetzbuch, § 32 Absatz 2 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs) hinzuweisen. Dem wird durch diese Regelung entsprochen. Eine Geltendmachung muss gemäß § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs gegenüber der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgen.

Absatz 2

Die Einschränkung in Absatz 2 stellt klar, dass Verletzungen von Vorschriften für die Verkündung dieser Verordnung auch nach einem Jahr nicht unbeachtlich werden.

3. Zu § 3:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 25 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, in Verbindung mit § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die Rechtsverordnung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Privathaushalte und/ oder Wirtschaftsunternehmen.

Bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts tritt das Land Berlin in der Regel in den geschlossenen Kaufvertrag einschließlich des vereinbarten Kaufpreises ein, sodass damit keine finanziellen Auswirkungen für den Verkäufer verbunden sind. Nur für den Fall, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert „in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“, kann der zu zahlende Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks bestimmt werden. In diesem Fall kann der Verkäufer von dem Vertrag zurücktreten. Die dem Verkäufer und Käufer entstandenen Kosten sind dann durch das Land Berlin zu tragen.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung werden keine unmittelbaren Kosten verursacht. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen Kosten für den Grundstücksankauf.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Die Rechtsverordnung hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine unmittelbaren Auswirkungen. Kosten für einen Grundstücksankauf entstehen erst bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts.

Für die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten Berlins an Grundstücken innerhalb des Gebietes „Dreieck Späthfelde“ sind im Doppelhaushaltsplan 2020/2021 (Kapitel 1240, Titel 89382) und in der Finanzplanung 2020-2024 eventuell notwendige Ausgaben berücksichtigt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Die Aufgabenwahrnehmung erfordert eine Personalverstärkung um eine Stelle. Die Aufgabenwahrnehmung wird durch referatsinterne Umorganisation sichergestellt.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Keine.

Erst durch Ausübung des Vorkaufsrechtes kann das Flächenvermögen des Landes Berlin um die Fläche des erworbenen Grundstücks anwachsen.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Keine.

Berlin, den 17.08.2021

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....
Regierender Bürgermeister

Sebastian Scheel

.....
Senator für
Stadtentwicklung und Wohnen

I. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde kann
1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
 2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
 3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
 - a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
 - b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.

Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist. Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

- (2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 1 und Absatz 5 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34

Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn

- a. bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
 - b. einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
 - c. (weggefallen)
 - d. bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
 - e. bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind,
 - f. bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
 - g. bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nummer 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

- (2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn
1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Absatz 2 Satz 2) oder an die in § 8 Absatz 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
 2. § 8 Absatz 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;

3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
 4. im Parallelverfahren gegen § 8 Absatz 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.
- (2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a, auch in Verbindung mit § 13b, aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:
1. (weggefallen)
 2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Absatz 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
 3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
 4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Absatz 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
- (3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.
- (4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- (1) Unbeachtlich werden
 1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde

unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte

- (1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Absatz 1, § 10 Absatz 2 und § 190 Absatz 1 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, dass diese Genehmigungen oder Zustimmungen entfallen.
- (1a) Die Länder können bestimmen, dass Bebauungspläne, die nicht der Genehmigung bedürfen, und Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1, § 35 Absatz 6 und § 165 Absatz 6 vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen sind; dies gilt nicht für Bebauungspläne nach § 13. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Absatz 2 rechtfertigen würde, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan und die Satzungen dürfen nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 2 bezeichneten Frist geltend gemacht hat.
- (2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 10 Absatz 3, § 16 Absatz 2, § 22 Absatz 2, § 143 Absatz 1, § 162 Absatz 2 Satz 2 bis 4 und § 165 Absatz 8 abweichende Regelung treffen.
- (3) § 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2007 in Kraft getreten sind.
- (4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.
- (5) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzbuchs auch als Gemeinde.
- (6) § 9 Absatz 2d gilt entsprechend für Pläne, die gemäß § 173 Absatz 3 Satz 1 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 233 Absatz 3 als Bebauungspläne fortgelten.
- (7) Die Länder können bestimmen, dass § 34 Absatz 1 Satz 1 bis zum 31. Dezember 2004 nicht für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung anzuwenden ist. Wird durch eine Regelung nach Satz 1 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist § 238 entsprechend anzuwenden.

- (8) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gilt § 34 Absatz 3a Satz 1 entsprechend für die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, und für deren Erweiterung, Änderung oder Erneuerung.
- (9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 für Vorhaben entsprechend, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, wenn das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.
- (10) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann in Gewerbegebieten (§ 8 der Baunutzungsverordnung, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 36 gilt entsprechend.
- (11) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können, gilt § 31 Absatz 1 mit der Maßgabe, dass dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in der Regel zugelassen werden sollen. Satz 1 gilt entsprechend für in übergeleiteten Plänen festgesetzte Baugebiete, die den in Satz 1 genannten Baugebieten vergleichbar sind.
- (12) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende
1. Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
 2. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten nach den §§ 8 bis 11 der Baunutzungsverordnung (auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2) in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende
- von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die in Satz 1 genannte Frist von drei Jahren kann bei Vorliegen der dort genannten Befreiungsvoraussetzungen um weitere drei Jahre verlängert werden, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.
- (13) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannte Frist von drei Jahren kann um weitere drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 verlängert werden; für die Verlängerung gilt die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt auch für die Entscheidung über die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 zu befristende erneute Zulässigkeit einer bereits errichteten mobilen Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende die Rechtsfolge des § 35 Absatz 4 Satz 1 entsprechend. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Wird zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung nach Satz 1 Nummer 2 eine Nutzung zulässigerweise ausgeübt, kann diese im Anschluss wieder aufgenommen werden; im Übrigen gelten für eine nachfolgende Nutzungsänderung die allgemeinen Regeln. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 4 entfällt, wenn eine nach Satz 5 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 4 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist.

- (13a) Von den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.
- (14) Soweit auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können, kann bei Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. Dezember 2019 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden. Zuständig ist die höhere Verwaltungsbehörde. Die Gemeinde ist anzuhören; diese Anhörung tritt auch an die Stelle des in § 14 Absatz 2 Satz 2 vorgesehenen Einvernehmens. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn Vorhabenträger die Gemeinde oder in deren Auftrag ein Dritter ist. Für Vorhaben nach Satz 1 gilt § 35 Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 1 und Satz 3 entsprechend. Absatz 13 Satz 5 gilt entsprechend. Die Rückbauverpflichtung nach Satz 5 entfällt, wenn eine nach Satz 6 zulässige Nutzung aufgenommen wird oder wenn sich die Zulässigkeit der nachfolgenden Nutzung aus § 30 Absatz 1, 2 oder § 33 ergibt. Die Sicherstellung der Rückbauverpflichtung nach Satz 5 in entsprechender Anwendung des § 35 Absatz 5 Satz 3 ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Wenn Vorhabenträger ein Land oder in dessen Auftrag ein Dritter ist, gilt § 37 Absatz 3 entsprechend; im Übrigen findet § 37 bis zum 31. Dezember 2019 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.

- (15) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 das Einvernehmen abweichend von § 36 Absatz 2 Satz 2 (auch in Verbindung mit Absatz 10 Satz 2 und Absatz 12 Satz 2) als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird.
- (16) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 entsprechend.
- (17) Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in den Absätzen 8 bis 13 sowie 15 und 16 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren von den Vorschriften Gebrauch gemacht werden kann.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

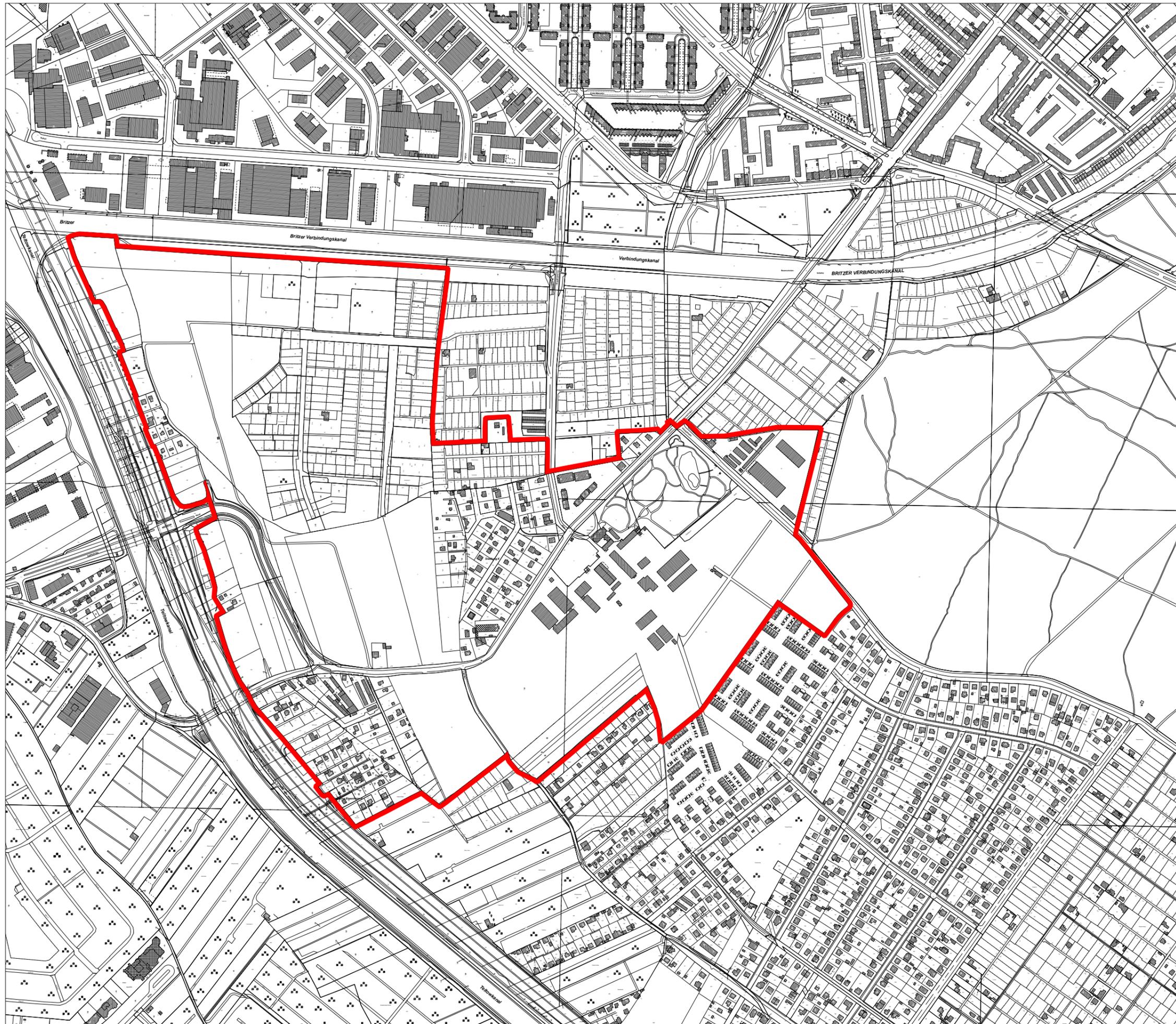
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.

§ 16 Vorkaufsrecht

An die Stelle der Satzungen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und 2 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Absatz 2 des Baugesetzbuchs findet keine Anwendung. In der Rechtsverordnung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Absatz 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei der Senatsverwaltung für Finanzen geltend zu machen.

§ 32 Geltendmachung von Verfahrens- und Formmängeln

- (1) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Flächennutzungsplan geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (2) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Rechtswirksamkeit der Rechtsverordnungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die für die Bekanntmachung oder die Verkündung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.



Anlage zu § 1 Absatz 2

**Verordnung über ein Vorkaufsrecht
des Landes Berlin an Grundstücken
innerhalb des Gebietes
"Dreieck Späthsfelde" im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteile Baum-
schulenweg und Johannisthal**

Flurstückskarte

Geltungsbereich der Vorkaufsrechts-
verordnung innerhalb des Gebietes
"Dreieck Späthsfelde" im Bezirk
Treptow-Köpenick, Ortsteile Baum-
schulenweg und Johannisthal

 Geltungsbereich der
Rechtsverordnung



Maßstab: 1 : 7.000 (Din A3)
Bearbeitung: 23.02.2021
Konzeption: SenStadtWohn SoWo 34
Kartengrafik: SenStadtWohn Planwerkstatt SoWo
Grundlage: ALKIS
Hintergrund: ALKIS