

Der Senat von Berlin
- Stadt II A 29 -
Tel.: 90173 4485

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 zwischen
Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

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 zwischen Kurfürstendamm,
Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße
im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Vom 5. November 2024

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts und räumlicher Geltungsbereich

- (1) Dem Land Berlin steht bei einem Kauf an den in Absatz 2 genannten Grundstücken zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße 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 1) und umfasst die in der beigefügten Flurstücksliste (Anlage 2) nach Gemarkung, Flurnummer und Flurstücksnummer aufgeführten Grundstücke. Flurstückskarte und Flurstücksliste sind Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

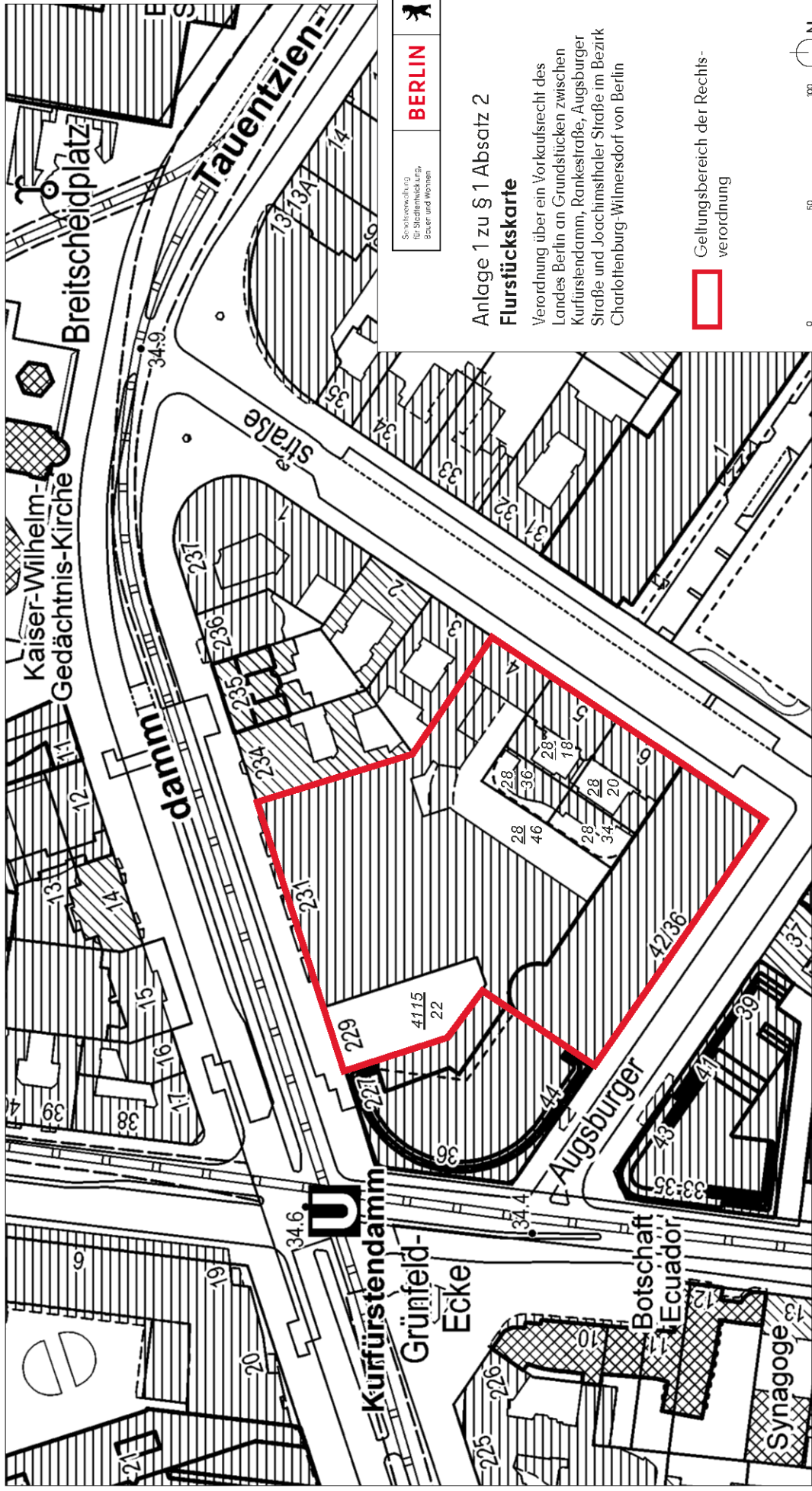
Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

- (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.



Anlage 1 zu § 1 Absatz 2

Flurstückskarte

Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken zwischen Kurfürstendamm, Rankesstraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin



Geltungsbereich der Rechtsverordnung



Datenstand: 01.06.2024
Geportal Berlin
Kartengrafik: Karte von Berlin
Kartenbasis: (K5 SW-Ausgabe)

Anlage 2 zu § 1 Absatz 2 - Flurstücksliste

Verordnung über ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin.

Bezirk	Gemarkung	Gemarkungs- nummer	Flurnummer	Flurstücks- nummer
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	04115/0022
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	00028/0046
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	00028/0036
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	00028/0034
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	00028/0020
Charlottenburg- Wilmersdorf	Charlottenburg	0007	007	00028/0018

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) durch eine Rechtsverordnung des Senats. Das dadurch begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte, die in den Fällen des § 24 Absatz 1 Nummer 1 bis Nummer 6 BauGB bestehen.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB dient demnach der Sicherung der Planung und geordneten Entwicklung durch eine an städtebaulichen Zielen orientierte Bodenvorratspolitik.

Im Geltungsbereich der Rechtsverordnung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 16 AGBauGB hat das Land Berlin die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken bereits vor förmlicher Festsetzung des Bebauungsplans 4-81 für das Gelände zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin auszuüben, um eine umfassende Sicherung der angestrebten städtebaulichen Maßnahme zu ermöglichen.

Für die städtebauliche Planung wesentliche Flächen, für die eine Wohnnutzung sowie neu strukturierte Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen und Einrichtungen sozialer, kultureller und gemeinwohlorientierter Infrastruktur vorgesehen sind, könnten somit gegebenenfalls vorsorglich erworben werden.

Das besondere Vorkaufsrecht umfasst die Grundstücke Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger Straße 36 - 42, welche innerhalb des im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 4-81 liegen; der Aufstellungsbeschluss datiert vom 1. Juli 2021 (ABl. Nr. 28/ 9. Juli 2021, Seite 2407). Darüber hinaus hat der Senat am 14. Mai 2024 den Rahmenplan „Kurfürstendamm/ Rankestraße“ beschlossen, welcher für den Gesamtblock im Allgemeinen und für die genannten Grundstücke dieser Verordnung im Besonderen Qualitäts- und Entwicklungsziele formuliert.

Die von der Vorkaufsrechtsverordnung betroffenen Grundstücke sind in der beigefügten Flurstückskarte (Anlage 1) gekennzeichnet und in der Flurstücksliste (Anlage 2) aufgeführt.

Die Rechtsverordnung erleichtert die Umsetzung der Planungsziele im Rahmen einer angestrebten städtebaulichen Maßnahme, hier die Umsetzung der im Rahmenplan „Kurfürstendamm/ Rankestraße“ formulierten Qualitäts- und Entwicklungsziele des Berliner Senats durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im Anwendungsfall muss ein Vorkauf im Sinne des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein, § 24 Absatz 3 BauGB. Dazu bedarf es einer Begründung im Einzelfall. Dabei ist darzulegen, dass der Erwerb des Grundstücks im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile der Allgemeinheit angestrebt werden.

Erst nach Festsetzung des Bebauungsplans kann das allgemeine gesetzliche Vorkaufsrecht des § 24 Absatz 1 Satz 1 BauGB ausgeübt werden. Nur bei Grundstücken mit künftig öffentlichen Nutzungen kann die Ausübung bereits nach Beginn der Veröffentlichungsfrist des § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB erfolgen. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch kann die künftige öffentliche Nutzung schon vorher vorbereiten und sichern sowie die Umsetzung der künftigen Ausweisungen erleichtern.

Die City West ist neben der Berliner Mitte das wichtigste urbane Zentrum Berlins. Geprägt von vielfältigen und lebendigen Kiezen, gut erhaltener gründerzeitlicher Baustruktur sowie bester Infrastruktur mit Standorten für Kultur, Wissenschaft und Handel, werden hier die urbanen Qualitäten der europäischen Stadt widergespiegelt.

Im Herzen der City West befindet sich der Baublock zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße mit einem großen Potenzial für eine städtebauliche, architektonische und funktionale Neuordnung.

Insbesondere das Grundstück des Karstadt Warenhauses am Kurfürstendamm 229, 231 mit seiner rückwärtigen Parkhausbebauung an der Rankestraße 4 - 6 Augsburger Straße 36 - 42 ist heute architektonisches und städtebauliches Zeugnis eines Einkaufs- und Mobilitätsverhaltens der 1970 / 1980er Jahre.

Die beabsichtigte umfassende städtebauliche, architektonische und funktionale Neuordnung des Areals birgt große Potentiale für diesen sensiblen Ort an der Schnittstelle von urbanem Handel, Arbeiten und Wohnen sowie der historisch gewachsenen Nachbarschaft, die Qualitäten des umgebenden Stadtgefüges weiterzuführen.

Ziel ist eine städtebauliche und strukturelle Neuordnung unter Bezugnahme auf die im Bestand vorhandenen Strukturen, der Erhalt des Warenhausstandortes, eine

bauliche Nachverdichtung sowie die Entwicklung einer tragfähigen Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und gemeinwohlorientierten Nutzungen.

Als allgemeine Planungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-81 für das Gelände zwischen Kurfürstendamm, Rankestraße, Augsburger Straße und Joachimsthaler Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin werden benannt:

- Erhalt und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung und Wahrung der identitätsstiftenden Merkmale und des Denkmalschutzes
- Erhalt einer geschlossenen Bauweise mit Traufkante zum Kurfürstendamm gemäß der Verordnung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart „Kurfürstendamm“, Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet „Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg von Berlin“ vom 12. Dezember 2000 (GVBl. S. 537)
- Sicherung eines relevanten Anteils Wohnen sowie Sicherung eines Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum unter Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung
- Umsetzung von Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen in der verdichteten Innenstadt (klimagerechte Nachverdichtung)
- Sicherung und Ergänzung vorhandener gewerblicher Nutzungen sowie konzeptionelle und nachhaltige Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen
- langfristiger Erhalt und Sicherung des Einzelhandelsstandorts mit Magnetfunktion für den Zentrumsbereichskern City West (Zoo, Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
- Etablierung und Sicherung einer Nutzungsmischung, welche gemeinwohlorientierte und dem Wohl der Allgemeinheit dienende Nutzungen umfasst: u. a. Wohnen, nicht kommerzielle und nicht gewerbliche Nutzungen.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1:

Absatz 1

Mit dem Beschluss des Berliner Senats zum Rahmenplan „Kurfürstendamm/ Rankestraße“ am 14. Mai 2024 hat das Land Berlin eine langfristige Entwicklungsperspektive und städtebauliche Leitplanken des planerischen Handelns für alle nachfolgenden Planungsebenen formuliert.

Den Grundstücken Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger Straße 36 - 42, welche die Vorkaufsrechtsverordnung umfasst, kommt eine besondere Entwicklungsrolle zu. Für diese Grundstücke besteht das große Potenzial einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung, welche besonderen Mehrwert für die City West und die Allgemeinheit bieten soll. Im Gegensatz dazu zielen alle weiteren Teilbereiche des Rahmenplans auf eine bestandsorientierte Entwicklung ab, sodass hierfür kein besonderes Vorkaufsrecht als notwendig erachtet wird.

Für die Grundstücke Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger Straße 36 - 42 soll der überwiegende Teil der neu entstehenden Nutzflächen (mindestens jedoch 30 %) insbesondere für Wohnen sowie gemeinwohlorientierte Nutzungen vorgesehen werden. Hierbei ist hervorzuheben, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung finden wird und mietpreis- und belegungsgebundenes Wohnen realisiert werden soll. Darüber hinaus ist ein Standort für eine Kita mit 100 Plätzen inklusive angemessenem Außenbereich geplant. Die Bedarfe an gemeinwohlorientierten Nutzungen werden insbesondere durch den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und vorliegende bezirkliche Planungen wie die Bereichsentwicklungsplanung City West näher definiert. Für die Grundstücke Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger Straße 36 - 42 sind dabei vor allem Bedarfe an sozialer Infrastruktur/sozialen Einrichtungen wie Angebote für Seniorinnen und Senioren, Sport- und Spielangebote für ältere Kinder, Wohnen für besondere Bevölkerungsgruppen/ Pflegewohngemeinschaften sowie Bedarfe an kulturellen Infrastrukturen und Weiterbildung, wie Theater, Ateliernutzungen, Musikschule, Jugendkunstschule, Bibliothek, Volkshochschule bekannt.

Spätestens mit dem Senatsbeschluss zum Rahmenplan „Kurfürstendamm/ Rankestraße“ am 14. Mai 2024 hat das Land Berlin deutlich gemacht, dass für die Grundstücke Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger

Straße 36 - 42 eine umfangreiche Planungsabsicht und damit ein Entwicklungs- und Sicherungsbedürfnis für die Umsetzung von gemeinwohlorientierten und dem Wohl der Allgemeinheit dienenden Nutzungen bestehen, wodurch die Anforderungen an eine „städtebauliche Maßnahme“ erfüllt sind und die Grundlage gegeben ist, eine Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für das Gebiet zu erlassen.

Durch die Vorkaufsrechtsverordnung entsteht ein Instrument zur Sicherung der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 4-81 und damit auch der Realisierung der durch den Senat beschlossenen Ziele für die Entwicklung der Grundstücke Kurfürstendamm 229, 231, Rankestraße 4 - 6, Augsburger Straße 36 - 42.

Zur Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung wird es mit dem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch bereits während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans möglich sein, Grundstücke zu erwerben, um die geplante Entwicklung zu erleichtern.

Absatz 2

Der räumliche Geltungsbereich ist zur eindeutigen Bestimmung der Flächen in einer Flurstückskarte (Anlage 1) und einer Flurstücksliste (Anlage 2), die Bestandteile der Rechtsverordnung sind, dargestellt.

2. Zu § 2

Absatz 1

Nach § 16 Satz 2 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 des Baugesetzbuchs, § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs) hinzuweisen. Dem wird durch diese Regelung entsprochen. Eine Geltendmachung muss gemäß § 16 Satz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs gegenüber der Senatsverwaltung für Finanzen erfolgen.

Absatz 2

Die Einschränkung 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 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 16 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert wurde.

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 den geschlossenen Kaufvertrag ein, sodass damit keine Kostenauswirkungen für den Verkäufer verbunden sind. Für den Fall, dass der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet, kann der zu zahlende Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks bestimmt werden (§ 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB).

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. Kosten eines Grundstücksankaufs entstehen erst bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts. Im Falle der Ausübung von Vorkaufsrechten erfolgt die Finanzierung aus dem Einzelplan 12.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

Berlin, den 5. November 2024

Der Senat von Berlin

Kai W e g n e r

.....

Regierender Bürgermeister

Christian G a e b l e r

.....

Senator für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

I. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken
1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,
 2. in einem Umlegungsgebiet,
 3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtbaus und einer Erhaltungssatzung,
 5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
 6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
 7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie
 8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Im Falle der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der Veröffentlichungsfrist nach § 3 Absatz 2 Satz 1 ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Im Falle der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.

- (2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

- (3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 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 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1, 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 im Internet veröffentlicht worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
 - e) bei Anwendung des § 3 Absatz 2 Satz 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden,
 - 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, 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 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.
- (1) 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

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) § 171f ist auch auf Rechtsvorschriften der Länder anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2007 in Kraft getreten sind.
- (5) 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.
- (6) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzbuchs auch als Gemeinde.
- (7) § 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.
- (8) 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.
- (9) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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.

- (10) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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.
- (11) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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.
- (12) Soweit in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 8 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 Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, dort bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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.
- (13) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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 2030. Sofern die Frist bereits abgelaufen ist, gilt Satz 1 auch für die auf drei Jahre, längstens jedoch bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 zu befristende Fortsetzung der zuvor ausgeübten Nutzung einer bestehenden baulichen Anlage entsprechend. § 36 gilt entsprechend.
- (14) Im Außenbereich (§ 35) gilt unbeschadet des Absatzes 9 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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,

Gemeinschaftsunterkünfte 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 2030 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 2030 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.
- (15) 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 Ablauf des 31. Dezember 2027 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 erster Halbsatz 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 Ablauf des 31. Dezember 2027 auf Vorhaben nach Satz 1 keine Anwendung.
- (16) In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 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.

- (17) Bei Vorhaben nach den Absätzen 9 und 13 sowie bei Vorhaben nach Absatz 14 im Außenbereich gilt § 18 Absatz 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 entsprechend.
- (18) Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in den Absätzen 8 bis 13 sowie 14 bis 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) Berlin

In der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.

§ 16 Vorkaufsrecht

An die Stelle der Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. § 16 Abs. 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 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 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.