



Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 41 05 64, 12115 Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen  
und Wohnen  
WBL  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

allein per E-Mail  
beteiligung-sbg@senstadt.berlin.de

**Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)**

**Bearbeitung:** Weber

**Telefon:**

**Telefax:**

**E-Mail:**

**Internet:** www.eisenbahn-bundesamt.de

**Datum:** 22.04.2024

**EVH-Nummer:**

**Vorhaben:** Schneller-Bauen-Gesetz (SBG) Bln

**Bezug:** Ihr Stellungnahmersuchen mit E-Mail vom 08.04.2024 zum Referentenentwurf

**Anlagen:** Keine

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke Ihnen für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) als Träger der öffentlichen Belange der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes. Ihr Stellungnahmersuchen wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet.

Der vorliegende Referentenentwurf begegnet naturschutzfachlichen, vor allem aber erheblichen rechtssystematischen Bedenken.

1.

Der Referentenentwurf beinhaltet eine deutliche Schwächung des (Berliner) Naturschutzes. Es erscheint fraglich, ob dies gerade auch vor dem Hintergrund des Klimawandels sachgerecht ist. Für die Arbeit des EBA als Zulassungsbehörde im Rahmen des § 17 BNatSchG ergeben sich aus

Hausanschrift:  
Steglitzer Damm 117, 12169 Berlin  
Tel.-Nr. +49 (30) 77007-0  
Fax-Nr. +49 (30) 77007-5101  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590  
Leitweg-ID: 991-11203-07

den vorgesehenen Änderungen, zumindest aus naturschutzfachlicher Sicht, allerdings keine Nachteile.

2.

Der Referentenentwurf will an mehreren Stellen allgemeinen Wohnungsbau und allgemeine Wohnraumversorgung als öffentliches Interesse, gar als überwiegenden öffentlichen Belang privilegieren. So etwa bei Art. 6 § 28 Abs. 4 NatSchG Bln neu: „überwiegende öffentliche Belange ...insbesondere die Verwirklichung bedeutsamer Vorhaben des Wohnungsbaus oder der sozialen Infrastruktur“ und Art. 7 § 6 Abs. 2 LWaldG Bln neu; Art. 10 § 5 Abs. 1 BaumSchVO Bln neu: „das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum und sozialer Infrastruktur“. Beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) sind aktuell mehrere Verfahren über die Freistellung von Grundstücken im Land Berlin von Bahnbetriebszwecken anhängig, in denen Antragsteller ein das in § 23 AEG fachgesetzlich angeordnete überragende öffentliche Interesse an der Beibehaltung des Bahnbetriebszwecks überwiegendes Interesse mit Vorhaben des Wohnungsbaus begründen wollen. Beides, die beabsichtigte Privilegierung privaten Wohnungsbaus wie das vermeintlich überwiegende Interesse an der Verwirklichung privater Wohnungsbauvorhaben, begegnet grundsätzlichen Bedenken.

Zur Erfüllung der als unverbindliches Staatsziel in Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin verankerten Wohnraumversorgungsaufgabe entfaltet die öffentliche Hand in Berlin keine eigene Bautätigkeit, sondern bedient sich privater Initiative, die durch öffentliche Mittel angereizt und unterstützt wird. Das nicht nur in Berlin geltende Wohnraumförderungsrecht zielt seit 2002 lediglich noch auf Versorgung besonders unterstützungsbedürftiger Haushalte, nicht jedoch breiter Bevölkerungsschichten. Deren Versorgung soll durch einen im Wesentlichen aus sich selbst heraus funktionsfähig angenommenen Wohnungsmarkt gewährleistet werden (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.03.2001 BT-Drucks. 14/5538 S. 2). Die Berliner Wohnungsprivatwirtschaft ist nicht verpflichtet, an der Erfüllung des Versorgungsauftrages mitzuwirken. Sie wird wenn, dann auf freiwilliger Basis vertraglich, nicht hingegen gesetzlich eingebunden. Siehe etwa Art. 4 § 28 AGBauGB Bln neu: „(2) Werden durch städtebauliche Verträge Mietpreis- oder Belegungsbindungen für Wohnraum vereinbart...“. Die allgemeine Berliner Wohnraumversorgung als solche ist damit de lege lata kein einfachgesetzlich anerkannter, weil nicht entsprechend ausgestalteter Bereich öffentlicher Daseinsvorsorge. Um als solcher gelten zu können, wäre mit BVerfG 1 BvR 1046/85 Urt. v. 24.03.1987 juris Rn. 54 und 1 BvL 28/82 Beschl. v. 20.03.1984 juris Rn. 35 ein im Sinne einer Ergebnissicherung das gesamte Sachgebiet des Wohnungswesens übergreifender staatlicher Zugriff auf den Wohnungsmarkt gefordert und geboten, der neben der Regulierung der dortigen Marktkräfte auch klassische staatliche Aufsichts- und Eingriffsbefugnisse enthält. Das in Berlin geltende öffentliche Wohnungsrecht begnügt sich dagegen mit einem Regulierungsregime punktueller Einspeisung bestimmter marktexterner Ziele in den ansonsten als funktionsfähig angenommenen marktlichen Wettbewerb. Soweit und solange es ihm, dem Berliner

Wohnungswesen, hiernach an einer den öffentlichen Daseinsvorsorgebereichen Verkehr und Energie vergleichbaren Übernahme umfassender staatlicher Gewährleistungsverantwortung fehlt, müssen öffentliches Interesse oder gar überwiegender öffentlicher Belang richtigerweise verneint werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

gez. Weber

(elektronisch)