

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg (LINKE)

vom 01. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2021)

zum Thema:

Baulandmobilisierungsgesetz: Befreiungen vom Bebauungsplan, Baugebote

und **Antwort** vom 14. Dezember 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dez. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg (LINKE)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 10 280
vom 01. Dezember 2021
über Baulandmobilisierungsgesetz: Befreiungen vom Bebauungsplan, Baugebote

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wann wird die vom Senat beschlossene „Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs“ in Kraft treten?

Antwort zu Frage 1:

Die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs wird am 20. Dezember 2021 in Kraft treten.

Frage 2:

Was folgt aus der „Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs“ konkret hinsichtlich des Ziels, Befreiungen von Festlegungen im Bebauungsplan zu erleichtern? Wie und unter welchen Voraussetzungen könnten Befreiungen vom Bebauungsplan erteilt werden; welche beispielhaften Fallkonstruktionen können hierfür genannt werden?

Antwort zu Frage 2:

Die Rechtsverordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs ermöglicht mitunter die Anwendung des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch kann erteilt werden, wenn ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a Baugesetzbuch bestimmt ist, vorliegt. Darüber hinaus ist tatbestandlich erforderlich, dass diese Befreiung mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall zugunsten des Wohnungsbaus erfolgt und die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Besonderheit bei einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch im Vergleich zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch ist, dass bei Absatz 3 die Grundzüge der Planung berührt werden dürfen.

Als ein Beispiel für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch kommt in Betracht, dass nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans ein Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken auf Grund der örtlichen Besonderheiten mit den Grundzügen der Planung unvereinbar und damit unzulässig wäre. Mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zugunsten des Wohnungsbaus unter Beachtung aller Tatbestandsmerkmale des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch könnte dies ermöglicht werden.

Frage 3:

Inwieweit erleichtert dieses Vorgehen den Neubau von Wohnungen?

Antwort zu Frage 3:

Die Erleichterung für den Wohnungsneubau liegt insbesondere in der Zeitersparnis. Durch die Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch kann ein Planänderungsverfahren, welches ohne die Befreiung für eine Baugenehmigung erforderlich wäre, vermieden werden. Dadurch wird dieses zeitintensive Verfahren nicht mehr notwendig und die Baugenehmigung kann, soweit keine anderen Gründe dagegensprechen, schneller erteilt werden. Darüber hinaus können die dadurch freigewordenen Personalkapazitäten anderweitig eingesetzt werden und dadurch kann ebenfalls eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens herbeigeführt werden.

Frage 4:

Was bedeutet dies für laufende und für künftige Nachverdichtungsvorhaben, insbesondere hinsichtlich des Passus '„auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen“'?

Antwort zu Frage 4:

Das Tatbestandsmerkmal des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch der nachbarlichen Interessen soll den Umstand, dass die Grundzüge der Planung bei einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch berührt werden dürfen, in seiner Tragweite relativieren.

Die Nachbarn des zukünftigen Bauvorhabens müssen keine Beeinträchtigungen ihrer nachbarlichen Interessen hinnehmen. Den Nachverdichtungsvorhaben sind insoweit Grenzen gesetzt.

Für die Bedeutung für aktuelle und zukünftige Genehmigungsverfahren wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen. Bezüglich der Vorteile der Anwendung des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch wird auf die Antwort zu Frage 3 Bezug genommen.

Frage 5:

Was heißt in § 31 Abs. 3 „mit Zustimmung der Gemeinde“? Ist ein Beschluss der BVV bzw. des Abgeordnetenhauses erforderlich?

Antwort zu Frage 5:

Die in § 31 Abs. 3 des Baugesetzbuches vorgesehene Mitwirkung der Gemeinde dient dazu, die gemeindliche Planungshoheit zu sichern und die Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Träger der Planungshoheit in das Baugenehmigungsverfahren

einzu beziehen. Dies ist dann entbehrlich, wenn Genehmigungs- und Planungsbehörde identisch sind.

In Berlin fallen die Planungshoheit und die Zuständigkeit für das Baugenehmigungsverfahren nicht auseinander. Denn Berlin ist eine Einheitsgemeinde (Art. 1 Abs. 1, 3 Abs. 2 Verfassung von Berlin sowie § 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes). Ein Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung oder des Abgeordnetenhauses von Berlin ist daher nicht erforderlich.

Frage 6:

Kann mit dieser Verordnung auch die Befreiung von Festlegungen in begonnenen, laufenden Baugenehmigungsverfahren mit gültigem Bebauungsplan erteilt werden?

Antwort zu Frage 6:

Bei der Erteilung einer Baugenehmigung und der Prüfung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch ist auf die jeweils aktuelle Rechtslage abzustellen. Ab dem 20. Dezember 2021 (als Tag des Inkrafttretens der Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs) können Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch, sofern alle Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind, erteilt werden. Dies trifft auch auf zurzeit laufende, vor dem 20. Dezember 2021 begonnene und am 20. Dezember 2021 noch nicht abgeschlossene Baugenehmigungsverfahren, zu.

Frage 7:

In welchen Fällen ist nach Erlass der Verordnung das Baugebot anzuwenden? Ist vom Senat beabsichtigt, das Baugebot, das als Instrument jahrelang nicht genutzt worden ist, nunmehr tatsächlich anzuwenden; liegt die Zuständigkeit weiterhin bei den Bezirksämtern oder geht die Zuständigkeit auf die Senatsverwaltung über?

Antwort zu Frage 7:

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden die § 175 und § 176 Baugesetzbuch im Anwendungsbereich erweitert. Diese Erweiterung ist insbesondere durch den § 176 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch vollzogen worden. Danach kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a Baugesetzbuch bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Ein Baugebot kann, muss aber nicht durch den Bezirk ausgeübt werden. Ob die Ausübung eines Baugebots in Betracht kommt, hängt von zahlreichen tatsächlichen und rechtlichen Umständen des Einzelfalls ab. Tatsächliche Gründe gegen die Ausübung eines Baugebots können die objektive wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Sinne des § 176 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch sein. Rechtliche Gründe gegen die Ausübung eines Baugebots können sein, dass ein erforderliches Tatbestandsmerkmal des § 176 Baugesetzbuch nicht erfüllt ist, wie beispielsweise im Fall des § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch im zugrundeliegenden Bebauungsplan keine Wohnnutzung zulässig wäre.

Die Umstände des Einzelfalls entscheiden darüber, ob ein Baugebot ausgeübt wird und eine verallgemeinernde, vom Einzelfall losgelöste Einschätzung ist demnach nicht möglich.

Die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs führt zu keiner Änderung der Zuständigkeit zur Ausübung eines Baugebots.

Berlin, den 14.12.2021

In Vertretung

Christoph

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen