

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (GRÜNE)

vom 01. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Dezember 2022)

zum Thema:

Wohnraum in Falkenhöhe erhalten!

und **Antwort** vom 19. Dezember 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Dez. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Stefan Taschner (Grüne)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 14 149
vom 01.12.2022
über Wohnraum in Falkenhöhe erhalten!

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher Zuarbeit im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin erbeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Welchen Austausch zwischen dem Senat und dem Bezirksamt Lichtenberg gab es zum Beschluss der BVV-Lichtenberg zur Drucksache 2045/VIII *Flächennutzungsplan für die Anlage Falkenhöhe 1932 ändern?*

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Lichtenberg hat hierzu geantwortet:

„Bei der BVV-Drucksache 2045/VIII handelt es sich um ein Ersuchen der BVV an das Bezirksamt im Sinne von § 13 BezVG, das noch vom Bezirksamt gegenüber der BVV beantwortet werden muss. Der von der BVV Lichtenberg gewünschte Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 5 BauGB (vorbereitende Bauleitplanung des Landes Berlin), wäre hier jedoch nur sinnvoll, wenn vom Bezirk – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – ein neues, rechtlich und tatsächlich auch mögliches Planungsziel verfolgt

werden würde. Das ist für das von der BVV Lichtenberg vorgeschlagene Planungsziel „Wochenendhausgebiet nach § 12 Abs. 7 BauGB“ nicht der Fall. Die Voraussetzungen eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB sind für die Anlage nicht gegeben. Einen Austausch mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat es im Fachbereich Stadtplanung zu der genannten Drucksache nicht gegeben. Dies war auch nicht erforderlich, da die Ziele des Bezirksamtes mit den Zielen des Senates hinsichtlich des Flächennutzungsplans in Bezug auf den Bereich der im Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegenen ehemaligen Kleingartenanlage „Falkenhöhe 1932 e.V.“ übereinstimmen, nämlich die Beibehaltung einer Grünfläche im planungsrechtlichen Sinne.“

Frage 2:

Welche Dissense zur planungsrechtlichen Entwicklung von Falkenhöhe bestehen zwischen dem Senat und dem Bezirksamt nach Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens 11-103 mit der bezirklich angestrebten Zielstellung Dauerkleingärten noch?

Antwort zu 2:

In Einvernehmen mit der vom Bezirksamt Lichtenberg zugelieferten Antwort zu dieser Frage besteht diesbezüglich kein Dissens zwischen dem Senat und dem Bezirksamt. Es ist seit Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens 11-103 unstrittig, dass das Ziel „Dauerkleingärten“ im Sinne des Bundeskleingartengesetzes nicht mehr verfolgt wird. Es besteht aber weiterhin das Ziel der Beibehaltung einer Grünfläche im planungsrechtlichen Sinne.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten bestehen für den Senat, die faktisch nichtzutreffende Zuordnung im Flächennutzungsplan *Grünfläche: Zweckbestimmung Dauerkleingärten* schnellstmöglich zu korrigieren?

Antwort zu 3:

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 BauGB die *beabsichtigte* Art der Bodennutzung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine Anpassung des FNP an bestehende bauliche Gegebenheiten findet nicht statt. Für den betreffenden Bereich stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche mit einem Lagesymbol „Kleingarten“ dar. Da für den Bereich als planerisches Ziel von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weiterhin der Erhalt der Grünfläche vorgesehen ist, besteht kein Planungserfordernis für eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Frage 4:

Welchen Zeit- und Maßnahmenplan beabsichtigt der Senat umzusetzen, um den aktuellen Flächennutzungsplan für Falkenhöhe der faktischen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet mit gemischter Wohn- und Erholungsnutzung anzupassen?

Antwort zu 4:

Da keine Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen ist (siehe Antwort zu Frage 3), gibt es dementsprechend hierfür keinen Zeit- und Maßnahmenplan.

Ergänzend hat das Bezirksamt Lichtenberg zu dieser Frage Folgendes mitgeteilt:

„Die derzeitigen Nutzungen in der im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenen ehemaligen Kleingartenanlage entsprechen keinem Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO. Zudem könnte weder in einem Erholungsgebiet nach § 10 BauNVO noch in einem Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO in einem Bebauungsplan eine diffuse „Mischnutzung“ zwischen Freizeit- und Dauerwohnen als Planungsziel verfolgt werden.“

Frage 5:

Welche kurzfristigen Maßnahmen sind umsetzbar, um unter Berücksichtigung der Angespannten-Wohnungsmarktverordnung AWohnV vom 16. Nov. 2021 eine Sicherung des in Falkenhöhe seit 1932 vorhandenen Wohnraums umzusetzen?

Antwort zu 5:

Die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AWohnV) eröffnet die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus. Dies betrifft Regelungen aus dem Bereich der Vorkaufsrechte, der Befreiung und des Baugebotes. Allerdings fehlt es vorliegend an den Anwendungsvoraussetzungen. Der Vorkaufsrechtstatbestand (§ 25 Abs. 1S. 1 Nr. 3 BauGB) findet keine Anwendung, da die Anlage Falkenhöhe nicht unbebaut oder brachliegend ist. Der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anwendbar, da kein festgesetzter Bebauungsplan für die Anlage existiert. Schließlich setzt auch die Anwendbarkeit des Baugebotes nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB einen festgesetzten Bebauungsplan voraus. Darüber hinaus wäre die Anordnung bzw. Ausübung eines Baugebotes durch den Bezirk hier ohnehin nicht zielführend.

Darüber hinaus hat das Bezirksamt Lichtenberg hierzu mitgeteilt:

„Die Verordnung nach § 201a BauGB hat keine Auswirkungen auf die Anlage Falkenhöhe 1932. Bis auf wenige Ausnahmen in Einzelfällen liegen dem Bezirk auch keine Baugenehmigungen für Wohngebäude in dieser im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen ehemaligen Kleingartenanlage vor. Das Bezirksamt hat im Frühjahr 2022 alternative Planungsziele, die für einen eventuellen Angebotsbebauungsplan in Betracht gezogen werden könnten (bspw. Entwicklung zu einem Baugebiet nach der BauNVO), untersucht. Aufgrund der dabei für den Landeshaushalt entstehenden Kosten (u.a. Ausbau der Erschließungsflächen; Herstellung einer ausreichenden Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, Infrastrukturbedarfe infolge einer Ausweitung der Wohnnutzungen) sowie im Hinblick auf den Verlust von Außenbereichsflächen sind diese Planungsüberlegungen wirtschaftlich nicht vertretbar.“

Frage 6:

Welche Überlegungen bestehen diesbezüglich im Senat, interessierten Pächter*innen der rund 290 Parzellen mit Eigentum an den Aufbauten ein Ankaufsangebot zu unterbreiten, ihnen die Parzelle folglich zum Kauf anzubieten, um ihnen eine gleichwertige Sicherheit wie den 55 Eigentümer*innen oder Erbbaupächter*innen zu geben und den vorhandenen Wohnraum dauerhaft zu erhalten?

Antwort zu 6:

Ein Verkauf von Immobilien ist nach der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin ausgeschlossen, sofern nicht vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Erwerb (z.B. nach SachenRBerG) bestehen. Überlegungen des Bezirkes, die in seinem Geschäfts- und Aufgabenbereich befindlichen Flächen zu veräußern, sind nicht bekannt.

Darüber hinaus hat das Bezirksamt Lichtenberg hierzu mitgeteilt:

„Von einigen Pächtern/innen wird ein Ankauf der zum Zweck einer kleingärtnerischen Nutzung gepachteten Parzellen beziehungsweise der Abschluss von Erbbaupachtverträgen mit der BIM, analog den Fällen, in denen einige frühere Pächtern/innen aufgrund der ihnen zustehenden Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz Eigentum erwerben konnten bzw. einen Erbbaupachtvertrag abschließen konnten, angestrebt. Eventuelle Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung, mit der für einen befristeten Zeitraum bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen aus dem unterschiedlichen Umgang mit Grundstücksfragen in der DDR und der BRD resultierende rechtliche Probleme (bspw. Auseinanderfallen von Gebäudeeigentum an Wohngebäuden und Eigentum am Grundstück) gelöst werden sollten, sind jedoch bereits seit 31.12.2011 verjährt.

Ein weiterer Verkauf von Parzellen würde hier jedoch die Gefahr der Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich verstärken und die Planungssicherheit für das Bezirksamt Lichtenberg, das die Anlage – mit Ausnahme der in der Sachenrechtsbereinigung veräußerten Grundstücke – nach wie vor als kommunale Grünfläche verwaltet, beeinträchtigen.“

Frage 7:

Wie beurteilt der Senat die Empfehlung des Bezirksamts Lichtenberg an Pächter*innen, ihren Wohnsitz in Falkenhöhe nicht melderechtlich anzumelden, obwohl dort ihr Lebensmittelpunkt besteht, rechtlich?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Lichtenberg hat hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Die Anlage Falkenhöhe ist eine im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegene (und daher vor nicht privilegierter Bebauung zu schützenden) ehemalige Kleingartenanlage, in der das Dauerbewohnen ohne bereits erteilte Nutzungsgenehmigung nicht erlaubt ist. Dass es hier in Falkenhöhe offensichtlich in einigen Einzelfällen auch dazu kam, dass Wohnlauben oder Wochenendhäuser von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt worden sind, ändert an der Lage der Anlage im Außenbereich nach § 35 BauGB jedoch nichts und führt insbesondere nicht dazu, dass nun alle Pächter/innen, die das gerne möchten, einen Anspruch

auf eine Nutzungsgenehmigung zum Dauerwohnen oder Freizeitwohnen in ihrer Laube gelten machen könnten.

Es gibt daher keine Empfehlung zur Angabe der Meldeadresse. Das Bezirksamt macht lediglich darauf aufmerksam, dass Pächter/innen, die meinen, auch für ihr Gebäude sei durch die dafür zuständige Bauaufsicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine solche gebäudebezogene Baugenehmigung/Nutzungsänderungsgenehmigung erteilt worden, das entsprechende (ggf. ja auch dem früheren Besitzer erteilte) Dokument dem Bezirksamt vorlegen sollten, denn Verwaltungsakte der Baugenehmigungsbehörden zu DDR-Zeiten haben grundsätzlich weiterhin Bestand (vgl. Art 19 Einigungsvertrag: „Vor dem Wirksamwerden des Beitritts ergangene Verwaltungsakte der Deutschen Demokratischen Republik bleiben wirksam. Sie können aufgehoben werden, wenn sie mit rechtsstaatlichen Grundsätzen oder mit Regelungen dieses Vertrages unvereinbar sind. Im Übrigen bleiben die Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten unberührt.“).

Darüber hinaus hat das Bezirksamt Lichtenberg darauf hingewiesen, dass es auf Grund der planungsrechtlich unzulässigen ungenehmigten Nutzung von im Außenbereich gelegenen Baulichkeiten zu Wohnzwecken als zivilrechtlicher Verpächter/innen auch keiner Aufnahme einer Wohnnutzung auf den vom Land Berlin gepachteten Parzellen zustimmt. Die ungenehmigte Anmeldung eines Wohnsitzes stellt zudem auch ein Indiz für eine baurechtlich ungenehmigte Nutzungsänderung eines Gebäudes dar.

Da der Bezirk keine Empfehlung zur Angabe der Meldeadresse gegeben hat, bedarf es keiner Bewertung durch den Senat.

Frage 8:

Wie viele Menschen haben melderechtlich ihren Wohnsitz in Falkenhöhe?

Antwort zu 8:

In der Siedlungsanlage Falkenhöhe sind 124 Personen gemeldet, davon 112 mit Hauptwohnsitz oder alleinigem Wohnsitz und 12 Personen mit Nebenwohnsitz.

Frage 9:

Wie viele Menschen mit Wohnsitz in Falkenhöhe beziehen Kosten der Unterkunft nach SGB II oder SGB XII?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Lichtenberg hat hierzu mitgeteilt, dass solche besonders geschützten Sozialdaten weder im Zusammenhang mit zivilrechtlichen Pachtverträgen über eine Erholungsnutzung noch bei der Registrierung von Meldeadressen durch die Meldebehörde erhoben und gespeichert werden.

Frage 10:

Welche anderen Möglichkeiten als die Entwicklung in ein Wochenendhausgebiet § 12 (7) BauGB sieht der Senat, Menschen in Falkenhöhe ein dauerhaftes, generationenübergreifendes, sicheres Wohnrecht in einem dörflich geprägten Gebiet anzubieten?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Lichtenberg weist darauf hin, dass es „Wochenendhausgebiete nach § 12 Abs. 7 BauGB“ nicht gibt. Bei § 12 Abs. 7 BauGB handelt es sich nicht um einen neu eingeführten Baugebietstyp nach der BauNVO, sondern § 12 BauGB befasst sich mit einer bestimmten Form vom Bebauungsplänen – hier: Vorhaben- und Erschließungsplänen. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 12 BauGB generell wäre aber, dass sich ein Vorhabenträger findet, der dem Plangeber – hier dem Bezirksamt – einen Vorschlag für einen solchen Vorhaben- und Erschließungsplan unterbreitet, der sich auf ein Vorhabengebiet beziehen muss, über welches er rechtlich und tatsächlich auch verfügen kann. Beides ist hier nicht der Fall. Der weitaus größte Anteil der Fläche dieser im Außenbereich gelegenen ehemaligen Kleingartenanlage befindet sich nach wie vor im kommunalen Eigentum. § 12 Abs. 7 BauGB setzt zudem das Vorhandensein eines Erholungsgebietes im Sinne des § 10 BauNVO (z.B. ein Wochenendhausgebiet) voraus und ist nicht etwa das Planungsziel.

Die Ausweitung bestehender Wohnnutzungen ist im bestehenden planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht zulässig und wird planerisch auch nicht angestrebt.

Berlin, den 19.12.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen