

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Matthias Kollatz (SPD)**

vom 20. September 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. September 2023)

zum Thema:

Nutzung des § 31 Abs. 3 BauGB im Land Berlin

und **Antwort** vom 13. Oktober 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Oktober 2023)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Dr. Matthias Kollatz (SPD)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 16/16848
vom 20. September 2023
über Nutzung des § 31 Abs. 3 BauGB im Land Berlin

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 die Bezirke um Stellungnahme gegeben, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Vormerkung des Abgeordneten:

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 hat der Bundesgesetzgeber den Baugenehmigungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen weitergehende Möglichkeiten eingeräumt, Befreiungen von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus zu erteilen. Damit sollte die aufwändige Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden. Der Bau von Wohnhäusern wird auch dadurch weiter vereinfacht, dass sie sich baulich zwar nach wie vor in ihre Umgebung einfügen müssen, aber durch das Gesetz die bisherigen Regeln gelockert werden und mehr Spielraum für Wohnnutzungen erlaubt sind.

Frage 1:

Wie viele Wohnungen wurden seit Inkrafttreten im Juni 2021 auf der Grundlage des Baulandmobilisierungsgesetzes unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB genehmigt? Bitte nach Bezirken auflisten.

Antwort zu Frage 1:

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde für ca. 30 Wohneinheiten eine planungsrechtliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-7 (Helle Mitte) gemäß § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch(BauGB) erteilt.

Im Bezirk Mitte wurden für ca. 780 Wohneinheiten planungsrechtliche Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.

Im Bezirk Reinickendorf wurden für ca. 180 Wohneinheiten planungsrechtliche Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.

Im Bezirk Neukölln wurden unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB 185 Wohnungen genehmigt.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg werden keine gesonderten Statistiken zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB nach der Anzahl der genehmigten Wohnungen geführt. Deshalb lässt sich diese Frage nicht konkret beantworten. Die Bauherren werden aber regelmäßig auch zu § 31 Abs. 3 BauGB beraten.

In den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau, Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick werden keine gesonderten Statistiken zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB geführt.

Im Bezirk Lichtenberg wurden unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB keine Wohnungen genehmigt.

Frage 2:

Hat der Senat in seinem eigenen Zuständigkeitsbereich bei durch ihn erlassenen B-Plänen die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht?

Antwort zu Frage 2:

Im Rahmen von Widerspruchsverfahren hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen(SenStadt) in vier Fällen unter Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB Baugenehmigungen für den Wohnungsbau erteilt.

Frage 3:

Wie bewertet der Senat die Anwendung der Befreiungsmöglichkeit? Wird sie aus seiner Sicht umfänglich genutzt, um Wohnungsbau in Berlin zu ermöglichen?

Antwort zu Frage 3:

Im Gegensatz zum § 31 Abs. 2 BauGB ermöglicht der neue § 31 Abs. 3 BauGB auch eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Bisher war eine Befreiung ohne die Einhaltung der Grundzüge der Planung nicht möglich. Für eine Genehmigung musste vorher der Bebauungsplan geändert werden.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB darf allerdings nur im Einzelfall erfolgen. Dieses Einzelfallerfordernis führt gemäß der hierzu ergangenen Rechtsprechung (Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht, Beschluss vom 16. August 2022 -2 Bs 182/21 -;

Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. Februar 2023 – OVG 10 B 15.18-) dazu, dass die Norm für den dringend erforderlichen Dachgeschossausbau in der Regel nicht angewendet werden kann. Da Dachaufbauten auf vielen potenziellen Grundstücken in der

Umgebung möglich wären, stellen diese grundsätzlichen keinen Einzelfall dar. Auf diese Weise wird in der Praxis die Anwendung der Norm sehr eingeschränkt.

Der Kläger zum o.g. Gerichtsverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg ist in die Revision vor das Bundesverwaltungsgericht gegangen. Das Ergebnis der Revision muss abgewartet werden.

Frage 4:

Wie hat der Senat den Bezirken die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB nahegelegt?

Antwort zu Frage 4:

Im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Fachgespräche zur Bebauungsplanung wurde am 23. August 2022 den Mitarbeitenden der Bezirke die neue Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB vorgestellt, ausführlich erläutert und gemeinsam diskutiert.

Auch in der Sitzung der Bezirksstadträt/innen am 1. September 2022 wurde die neue Anwendungsmöglichkeit des § 31 Abs. 3 BauGB besprochen und eine Handreichung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB angekündigt. Am 15. September 2022 wurde die umfangreiche „Handreichung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ an die Bezirke versendet.

Frage 5:

Wie kann der Senat auf eine intensivere Nutzung hinwirken? Welche quantitativen Ziele pro Jahr ergeben sich dadurch?

Antwort zu Frage 5:

Eine jährliche Quantifizierung der Potenziale zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB ist aufgrund der Einzelfallerfordernissen(siehe Antwort zu 3) nicht möglich.

Frage 6:

Mit welchen eigenen, zusätzlichen Maßnahmen trägt der Senat zur planungsrechtlichen Privilegierung des Wohnungsbaus bei?

Antwort zu Frage 6:

Da augenblicklich die Bauzinsen und die Baukosten erheblich gestiegen sind, wurde die Landes-Förderung für den sozialen Wohnungsbau heraufgesetzt.

Durch das geplante Schneller-Bauen-Gesetz werden gesetzliche und untergesetzliche
Regelungsmöglichkeiten zur Aktivierung und Beschleunigung des Wohnungsbaus identifiziert
und die Umsetzung auf den verschiedenen Ebenen angestrebt.

Berlin, den 13.10.2023

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen