

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katalin Gennburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 18. Januar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Januar 2024)

zum Thema:

**Sonderbaurecht ohne Beteiligungsrechte jetzt auch für den Wohnungsbau?**

und **Antwort** vom 7. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Februar 2024)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katalin Gennburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/17921

vom 18. Januar 2024

über Sonderbaurecht ohne Beteiligungsrecht jetzt auch für den Wohnungsbau?

---

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

Frage 1:

In welchen Fällen gibt es aktuell ein Sonderbaurecht?

Antwort zu 1:

Folgende Sonderregelungen für Bauvorhaben enthält das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB):

- Sonderregelungen für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder in § 37 BauGB
- Sonderregelungen für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt in § 201a in Verbindung mit §§ 25 Abs. 1 Nr. 3a, 31 Abs. 3, 175 Abs. 2 und 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Abs. 8 bis 17 BauGB
- Sonderregelungen für den Wiederaufbau im Katastrophenfall über eine Landesverordnung in § 246c BauGB
- Sonderregelungen für Biogasanlagen in § 246d BauGB
- Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland in § 247 BauGB
- Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie in § 248 BauGB
- Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land in § 249 BauGB
- Sonderregelungen für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien in § 249a BauGB

- Sonderregelungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus in § 249b BauGB

Frage 2:

Welche Folgen hat das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 CN 3.22 Urteil vom 18.07.2023 zum beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB bislang für Berlin?

Antwort zu 2:

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 hat keine Folgen für das Land Berlin, weil das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB im Land Berlin nicht angewendet wurde.

Frage 3:

Welchen Zusammenhang erkennt der Senat zwischen einem beschleunigten Verfahren und einem Sonderbaurecht?

Antwort zu 3:

Die beschleunigten Verfahren nach dem BauGB erleichtern die Bebauungsplanverfahren unter bestimmten Voraussetzungen. Die Sonderregelung des BauGB erleichtern die Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren für bestimmte Vorhaben. Beide Instrumente dienen der gesetzgeberischen Intention zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Frage 4:

Wie wird sich der Senat im Bundesrat zum Entwurf eines „Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch“ verhalten?

Antwort zu 4:

Der Senat begrüßt grundsätzlich den Willen der Bundesregierung, den Wohnungsbau durch eine bundesrechtliche Regelung zu beschleunigen. Der Vorschlag für einen § 246e BauGB-E enthält Ansätze, die im weiteren Gesetzgebungsverfahren weiterentwickelt und in Einklang mit den Zielen eines gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus gebracht werden sollten.

Eine abschließende Festlegung zum Vorgehen des Senats im Bundesrat ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich, da dies auch von der weiteren Ausgestaltung der Regelung abhängt (vgl. insbesondere Antwort zur Frage 5).

Frage 5:

Welche Auffassung hat sich der Senat zu den zahlreichen Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf (u.a. von den kommunalen Spitzenverbänden, der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V., des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bdla sowie von Hochschuldozierenden an Planungshochschulen) gebildet, in denen die Sorge vorgetragen wird, dass durch den „Bau-Turbo“ demokratische und verfassungsrechtlich verankerte Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten zur nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Gemeinwesens in den Kommunen beschnitten werden?

Antwort zu 5:

Der Entwurf zum sog. „Bau-Turbo“ des Bundesbauministeriums wird vom Senat grundsätzlich positiv bewertet. Die zahlreichen Stellungnahmen zum Entwurf werden zurzeit vom zuständigen Bundesministerium analysiert und bewertet.

Die demokratischen und verfassungsrechtlich verankerten Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten werden durch den sog. „Bau-Turbo“ nicht beeinträchtigt, weil private und öffentliche Bauträger und Bauträgerinnen grundsätzlich keinen gefestigten Anspruch auf die Anwendung des § 246e BauGB-E haben.

Vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs sowie auch der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete und Asylbegehrende wurde in der Stellungnahme des Senats gegenüber dem zuständigen Bundesministerium darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Unterbringung auch die sozialen Infrastrukturen und hier vor allem Einrichtungen der Kinderbetreuung und Schulplätze bereitgestellt werden müssen. Hier müssten die Kommunen mit Hilfe einer flexiblen Sonderregelung für bauliche Genehmigungsverfahren unterstützt werden, um zu vermeiden, dass die Anwendung des § 246e BauGB-E für den Wohnungsbau an dem öffentlichen Belang einer Unterversorgung mit Schul- oder Kitaplätzen scheitert.

Aus diesem Grund wurde in der Stellungnahme eine Ergänzung des Entwurfs des § 246e BauGB-E vorgeschlagen, um neben den Abweichungen im Bereich des Wohnungsbaus auch gleichermaßen Abweichungen für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung sowie Umnutzung von baulichen Anlagen zur Schaffung von Schulen und Anlagen zur Kinderbetreuung zu ermöglichen. Die Regelung sollte in § 246e BauGB integriert und damit gleichfalls befristet werden.

Um zu verhindern, dass eine Zulassung der von der Neuregelung erfassten Vorhaben im Außenbereich als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB an einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange scheitern könnte, wurde in der Stellungnahme vorgeschlagen, diese unter Anwendung des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB dahingehend zu begünstigen, dass die dort genannten öffentlichen Belange (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenschaft der Landschaft, Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden können.

Frage 6:

Welche Anwendungsfälle des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB („Genehmigungsfiktion“) sind in Berlin bislang bekannt?

Frage 7:

Wie würde künftig § 36 Absatz 2 Satz 2 mit dem Sonderbaurecht angewendet werden?

Antwort zu 6 und 7:

Der § 36 Abs. 2 BauGB ist im Land Berlin auch bei geplanten Sonderregelungen des § 246e BauGB-E nicht anwendbar. Das Einvernehmen der Gemeinde ist nicht erforderlich, da die Gemeinde selbst für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist.

Frage 8:

Welche Spielräume stünden der Senatsverwaltung und den Bezirksämtern zur Verfügung, um Bauvorhaben, die sich auf § 246e BauGB berufen, für unzulässig zu erklären und entsprechenden Bauanträgen die Zustimmung zu verweigern?

Antwort zu 8:

Die Entscheidung über die Anwendung des § 246e BauGB-E ist nach dem vorliegenden Wortlaut der Regelung eine Ermessenentscheidung. Danach kann das Land Berlin von den Vorschriften des BauGB im erforderlichen Umfang abweichen, wenn dies unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Zu den öffentlichen Belangen zählen unter anderem die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auch die Ausstattung eines Gebietes mit sozialen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schul- und Kitaplätze). Darüber bleiben die umweltrechtlichen Vorschriften (z.B. der Naturschutz und der Artenschutz) unberührt.

Frage 9:

Welche personellen Kapazitäten haben Senat und Bezirksämter, um die Frist bis zur Genehmigungsfiktion („binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens“) einzuhalten?

Antwort zu 9:

Die personellen Kapazitäten werden sich im Senat und in den Bezirksämtern voraussichtlich nicht erhöhen, weil für die Wohnungsbauvorhaben keine aufwendigen und langwierigen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden müssen.

Berlin, den 07.02.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen