

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Hendrikje Klein (LINKE)

vom 26. Februar 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Februar 2024)

zum Thema:

Schwierige Zukunft für Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe

und **Antwort** vom 1. März 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. März 2024)

Senatsverwaltung für
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt

Frau Abgeordnete Hendrikje Klein (LINKE)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/18386
vom 26.02.2024
über Schwierige Zukunft für Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft ausschließlich Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher das Bezirksamt Lichtenberg um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist bzw. an den entsprechend gekennzeichneten Stellen wiedergegeben wird.

Frage 1:

Wie viele Parzellen gibt es in der Garten- und Siedlungsanlage Falkenhöhe im Bezirk Lichtenberg?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:
„Es gibt 352 Parzellen.“

Frage 2:

Welche Nutzungsformen (Kleingarten, Sommerbewohner, ganzjährige Bewohner usw.) finden sich in der Anlage?
(Bitte Anzahl jeweils aufschlüsseln nach Nutzungsformen.)

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Es gibt 55 nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz veräußerte Parzellen (Kauf und Erbbaupacht) und 297 Pachtparzellen, welche sich im Besitz des Land Berlin befinden. Die Pachtparzellen teilen sich hinsichtlich der Nutzung, gemäß aktuell geschlossener Verträge, wie folgt auf:

- 188 Parzellen Erholungsnutzung
- 7 Parzellen Erholungsnutzung & rechtmäßige Wohnnutzung
- 17 Parzellen kleingärtnerische Nutzung.“

Frage 3:

Gibt es Nutzerinnen und Nutzer, die schon vor 1990 mit einer Meldeadresse in der Anlage wohnten, wenn ja, wie viele Parzellen sind betroffen?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Dazu liegen keine verwertbaren Daten vor.“

Frage 4:

Wie viele Nutzerinnen und Nutzer erwarben im Rahmen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ihre Parzelle bzw. schlossen einen Erbpachtvertrag ab?

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„55“

Frage 5:

Welchem Baurecht (§ 34 oder § 35 Baugesetzbuch) unterliegen die Grundstücke, welche im Rahmen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes an die Nutzerinnen und Nutzer übertragen worden sind?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Da es für den Bereich „Falkenhöhe 1932“ zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne des § 30 BauGB gibt und aufgrund der Lage der Grund- und Flurstücke sowie des Fehlens eines zur Beurteilung nach § 34 BauGB erforderlichen Bebauungszusammenhangs und der Merkmale eines Ortsteiles, handelt es sich um ein Gebiet, welches dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist. Auch eine größere Ansammlung von Gartenlauben bzw. Bebauungssplittern erfüllt nicht die Anforderungen, die von der Rechtsprechung an den Begriff des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gestellt werden. Vorhandene Wohngebäude sind als Bebauungssplitter anzusehen. Insofern bildet § 35 BauGB die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben in dem Bereich.“

Frage 6:

Welchem Baurecht unterliegen die anderen Grundstücke der Anlage (mit welchen Konsequenzen für die Nutzerinnen und Nutzer)?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„§ 35 BauGB betrifft alle Grund- und Flurstücke in dem Bereich, sowohl die verpachteten Parzellen, als auch die SachenRBerG-Grundstücke. Es handelt sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sämtliche Nutzungen und baulichen Anlagen unterliegen den Prüfkriterien des § 35 BauGB. Das Dauerwohnen ist grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, es besteht für die Wohnnutzung Bestandsschutz (z.B. auf den SachenRBerG-Grundstücken).“

Frage 7:

Welchen planungsrechtlichen Status hat die Anlage gegenwärtig und welche planungsrechtliche Zielstellung verfolgt das Bezirksamt?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Der planungsrechtliche Status ist Außenbereich nach § 35 BauGB (siehe zu Frage 5). Das Bezirksamt ist an das durch den Flächennutzungsplan (FNP) vorgegebene Planungsziel Berlins (Grünfläche) gebunden und verfolgt dieses dementsprechend. Das bedeutet, dass die Parzellen weiterhin als Erholungsgrundstücke verpachtet und verwaltet werden. Einzelne Ausnahmen mit bestandsgeschützter Wohnnutzung werden entsprechend berücksichtigt.“

Frage 8:

Wie groß sind die monatlichen Pachten im Durchschnitt für die jeweiligen unterschiedlichen Parzellennutzungen?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Für Erholungsnutzung 0,19 € / m².

Für kleingärtnerische Nutzung rund 2,97 Cent / m².“

Frage 9:

Wie viele der Nutzerinnen und Nutzer haben gegenwärtig keinen mit dem Bezirksamt vereinbarten Pachtvertrag?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Aktuell sind 81 Parzellen vertragslos.“

Frage 10:

Warum wurde die Anlage vom Bezirksamt Lichtenberg auf Grund ihrer durchmischten, nicht mehr den Auflagen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Nutzung nicht als Erholungsanlage mit angepasstem Pachtzins zur weiteren Verwaltung an den Liegenschaftsfonds (später BIM) abgegeben, so wie es beispielsweise analog mit den Anlagen Nordend und Frohsinn im Bezirk Pankow und anderen derartigen Anlagen in Berlin geschehen ist?

Antwort zu 10:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Weil im Jahr 2019 politisch entschieden wurde, dass die Anlage durch das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks zu verwalten ist.“

Frage 11:

Wie viele nicht genehmigte Nutzungen gibt es in der Anlage?

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Aktuell haben 57 Personen die Wohnnutzung unrechtmäßig aufgenommen. Es wird aber davon ausgegangen, dass die Dunkelziffer weitaus höher ist und lediglich die Meldeadresse außerhalb der Anlage liegt.“

Frage 12:

Seit wann werden die Nutzerinnen und Nutzer aufgefordert, die (teils) illegalen Nutzungen und baulichen Anlagen zu beenden, bzw. zurückzubauen?

Antwort zu 12:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Bisher erfolgte dies nur in Einzelfällen in unterschiedlichen Zeiträumen.“

Immer dann, wenn baurechtswidrige Zustände wie illegale bauliche Anlagen oder Nutzungen bauaufsichtlich festgestellt oder von Dritten angezeigt werden, werden diese bauordnungsrechtlich geahndet. So wird das, zumindest laut der im elektronischen Baugenehmigungsverfahren (eBG) erfassten Vorgängen, seit den 1990er Jahren praktiziert. Dabei wird gegenüber den Pächterinnen und Pächtern in ihrer Funktion als Nutzerinnen und Nutzer der Parzellen, d. h. Inhaber:innen der tatsächlichen Gewalt gem. § 14 ASOG Bln, angeordnet, die illegalen Nutzungen einzustellen und/oder die illegalen baulichen Anlagen zu beseitigen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.“

Frage 13:

Welche Konsequenzen erfolgen daraus für die Nutzerinnen und Nutzer?

Antwort zu 13:

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin hat hierzu mitgeteilt:

„Gemäß § 80 Satz 1 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichteten oder geänderten Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. D. h. die baurechtswidrigen baulichen Anlagen und Gebäude müssen im ungünstigsten Fall von den Nutzerinnen und Nutzern beseitigt werden.“

Gemäß § 80 Satz 2 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde ebenso die Nutzung von Anlagen untersagen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. D. h. die baurechtswidrige Nutzung von Anlagen durch die Nutzerinnen und Nutzer muss im ungünstigsten Fall eingestellt werden.“

Berlin, den 01.03.2024

In Vertretung

Britta Behrendt
Senatsverwaltung für
Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt