Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin

An
die Amtsleitungen für Stadtentwicklung,
die Bau- und Planungsjurist:innen, die
Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht
in den Berliner Bezirksämtern,
nachrichtlich an die Referate II A, II B, II W
sowie I C und VI BA bei SenStadt

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
WBL 14 - Herr Nagel
WBL Jur - Frau Gorn

Tel. +49 30 90173-4864 / -4842
markus.nagel@senstadt.berlin.de
sabine.gorn@senstadt.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG
post@senstadt.berlin.de

Württembergische Straße 6,
10707 Berlin

08. Dezember 2025

Handreichung zur Verknüpfung von Entscheidungen über Befreiungen nach § 31 Abs. 2, Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen nach § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB mit Städtebaulichen Verträgen („Dispensverträge“), zugleich Empfehlungen für vertragliche Vereinbarungen bei Vorhaben gemäß § 246e BauGB

Befreiungen gem. § 31 BauGB sowie Abweichungen gem. § 34 BauGB entsprechen in aller Regel dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und können den Wohnungsneubau signifikant beschleunigen, indem langwierige Planaufstellungs- und -änderungsverfahren vermieden werden. Gleichzeitig setzen sie neben der Würdigung der nachbarlichen Belange auch eine Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen sowie (außer in den Fällen nach § 31 Abs. 2 BauGB und § 34 Abs. 3a BauGB) die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB voraus. Dispensverträge bieten die Möglichkeit, einer Befreiung bzw. Abweichung entgegenstehende öffentliche Belange auszuräumen.

Im Sinne der Beförderung eines transparenten, einheitlichen und verlässlichen Verwaltungshandelns soll die vorliegende Handreichung in Verbindung mit dem Ermittlungsschema im Anhang insbesondere die Baugenehmigungsbehörden und Stadtplanungsämter im Land Berlin bei der rechtssicheren Anwendung des Instruments der Dispensverträge unterstützen.

I. Rechtliche Einordnung

Befreiungen gem. § 31 Abs. 2, Abs. 3 BauGB sowie Abweichungen gem. § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB sind „Kann"-Vorschriften und ihre Anwendung liegt entsprechend im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde – in den allermeisten Fällen der bezirklichen Stadtentwicklungsämter. Es besteht demnach kein Rechtsanspruch auf positive Bescheidung, sondern lediglich ein Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Prüfung des Einzelfalls. Ein Anspruch auf Befreiung bzw. Abweichung besteht nur, soweit das Ermessen im konkreten Einzelfall auf null reduziert ist. Dies ist der Fall, wenn keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Zulassung des Vorhabens sprechen.

Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Ausübung ihres Ermessens verschiedene Kriterien zu berücksichtigen. So ist beispielsweise der Schaffung und dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen (öffentlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung zu tragen. Dieser öffentliche Belang kann berührt sein, wenn ein dringendes Erfordernis zur Deckung des Bedarfs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen besteht. Ferner sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (öffentlicher Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) – insbesondere auch hinsichtlich der Kapazitäten in Kindertagesstätten und Grundschulen – zu prüfen. Dieser öffentliche Belang kann einer Befreiung bzw. Abweichung entgegenstehen, wenn in den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nur unzureichende Kapazitäten vorhanden sind.
Vertragliche Vereinbarungen mit den Vorhabentragenden – etwa zur Herstellung eines bestimmten Anteils an förderfähigem Wohnraum oder zur Beteiligung am durch das Vorhaben entstehenden Folgebedarf an sozialer Infrastruktur – können insoweit entgegenstehende öffentliche Belange ausräumen. Daher kann der Abschluss eines solchen Dispensvertrags für die positive Ermessensausübung entscheidend sein.

Dispensverträge werden allgemein als städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB vereinbart und müssen den dort formulierten Anforderungen genügen (Angemessenheit, Koppelungsverbot). Jegliche vertragliche Vereinbarung kann sich demnach grundsätzlich nur auf die durch die Befreiung bzw. die Abweichung zusätzlich ermöglichte Geschossfläche Wohnen beziehen (z. B. die Differenz zwischen der Geschossfläche Wohnen, die nach § 30 BauGB zulässig ist und derjenigen, die mit der Befreiung genehmigt werden soll). Gleichfalls müssen alle vereinbarten Maßnahmen einen direkten kausalen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Vorhaben aufweisen (zum Beispiel, wenn die durch das Vorhaben ausgelösten Infrastrukturbedarfe nicht in bestehenden Einrichtungen gedeckt werden können).

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ausdrücklich, bei einer Befreiung zugunsten von Wohnraum nach § 31 Abs. 2, Abs. 3 BauGB oder einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB im Zuge von Dispensverträgen Vereinbarungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen zu treffen, soweit sie städtebaulich geboten

sind. Weiterhin empfiehlt die Senatsverwaltung, wirtschaftlich zumutbare und im Verhältnis zu den zusätzlich eingeräumten Baurechten stehende Vereinbarungen über Kostenbeteiligungen der Vorhabentragenden für die notwendige Folgeinfrastruktur zu treffen, soweit der Bedarf in bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann.

II. Anwendungsbereiche

Nicht alle für Befreiungen bzw. Abweichungen in Frage kommenden Vorhaben entfalten eine städtebauliche Relevanz, die den Aufwand von Vertragsverhandlungen rechtfertigt.
Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt die Kopplung von Befreiungen bzw. Abweichungen mit Dispensverträgen für Vorhaben ab einer zusätzlich ermöglichten Geschossfläche Wohnen von 1.000 m². Erst ab dieser Größe ist mit messbaren Infrastrukturfolgebedarfen zu rechnen.

Die Bindungen und die Kostenübernahme können sich allein auf das zusätzliche, über die bereits ohne Befreiung bzw. Abweichung zulässige Bebauung hinausgehende Maß der baulichen Nutzung beziehen.
Soweit ein bestehendes Gebäude erweitert werden soll (zum Beispiel durch Dachgeschossausbauten oder Anbauten) und der Bestand bereits den sich aus dem Baunutzungsplan oder einem Bebauungsplan ergebenden Zulässigkeitsrahmen überschreitet, sind die Bindungen auf das über den Bebauungsbestand hinausgehende Bauvolumen zu beschränken.
Dies gilt nicht für den Fall eines Ersatzneubaus nach vorherigem Abriss des Bestandsgebäudes. In diesem Fall ist auf das nach Baunutzungsplan oder Bebauungsplan zulässige Bauvolumen abzustellen, die Bindungen sind auf das darüberhinausgehende Bauvolumen zu beschränken.

Der Dispensvertrag muss spätestens zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Befreiung bzw. die Abweichung abgeschlossen sein. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen weist darauf hin, dass aufgrund der Bindungswirkung bereits bei Erteilung eines positiven Bauvorbescheids ein abgeschlossener Dispensvertrag vorliegen bzw. als aufschiebende Bedingung im Bescheid formuliert sein muss.

III. Regelungsinhalte

Dispensverträge bieten die Möglichkeit, eine Vielzahl öffentlicher Belange durch entsprechende Regelungsinhalte zu berücksichtigen. Eine (nicht abschließende) Orientierung bieten hierbei die Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Die Komplexität solcher Vertragsverhandlungen bleibt überschaubar, wenn eine Fokussierung auf die im Folgenden dargestellten Belange erfolgt.
Soweit im Einzelfall weitere gewichtige öffentliche Belange für die Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung bzw. Abweichung von Bedeutung sind, wachsen die Anforderungen an die Abwägung der unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander. Aus diesem Grund wird ein

sachgerechter Ausgleich der berührten Belange in der Regel die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans erforderlich machen.

Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen

Mit Verordnung vom 16.11.2021 hat der Senat das Land Berlin zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a BauGB erklärt. Insbesondere Menschen mit geringem Einkommen haben akute Schwierigkeiten, sich am Markt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, auch im Rahmen von Nachverdichtungsvorhaben einen gewissen Anteil bezahlbaren Wohnraums sicherzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt daher eine vertragliche Regelung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Demzufolge wären grundsätzlich mindestens 30 % der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche Wohnen so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Wo neuer Wohnraum entsteht, wächst stets auch der Bedarf an sozialer Infrastruktur. Von zentraler Bedeutung sind hierbei Kindertageseinrichtungen und Schulen: In Berlin besteht zum einen ein Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung bzw. Förderung in einer Tageseinrichtung gem. § 24 SGB VIII und zum anderen eine Schulpflicht gem. §§ 41-45 SchulG. Bereits heute sind viele Einrichtungen stark ausgelastet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt deshalb vertragliche Regelungen zur Beteiligung der Vorhabentragenden an der Herstellung der erforderlichen Plätze in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Die Beteiligung kann in Form der Übernahme eines entsprechenden Anteils der Herstellungskosten oder der Herstellung einer entsprechenden Anzahl von Plätzen durch die Vorhabentragenden selbst erfolgen (letzteres nur bei Kindertageseinrichtungen). Voraussetzung ist, dass der Bedarf nicht in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann. Da im Berliner Schulsystem nur Grundschulen über einen abgrenzbaren Einzugsbereich verfügen, bilden sie die einzige Schulform, die räumlich mit einem konkreten Bauvorhaben in Zusammenhang gebracht werden kann. Folglich können auch lediglich Plätze an Grundschulen (und nicht an weiterführenden Schulen) vertraglich vereinbart werden.

Im Sinne eines einheitlichen Verwaltungshandelns sind bei der Vereinbarung zur Beteiligung an der Herstellung der Wohnfolgeeinrichtungen sowohl die bewährte Bedarfsberechnung als auch die regelmäßig fortgeschriebenen Kostenansätze gem. Berliner Modell zu verwenden. Beides ist in der

jeweils aktuellen Fassung auf der Webseite des Landes Berlin abrufbar und den Vorhabentragenden vor Abschluss des Dispensvertrages bekannt zu machen.[1]

Weitere Regelungsinhalte

Wie bei anderen städtebaulichen Verträgen können auch bei Dispensverträgen Verpflichtungen ohne entsprechende Sicherungsinstrumente ins Leere laufen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Vereinbarung von Dienstbarkeiten sowie Regelungen zur Rechtsnachfolge. Die vertragsschließende Stelle muss abwägen, ob der im Einzelfall neu entstehende Umfang an Wohnraum von solch städtebaulicher Relevanz und Erforderlichkeit ist, dass die Befreiung bzw. Abweichung mit Bauverpflichtungen sowie Bürgschaften und Vertragsstrafen flankiert werden sollte, um eine tatsächliche Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten und das Land Berlin gegen Ausfallrisiken abzusichern. Ein gesteigertes Interesse an der Entstehung neuen, auch gebundenen Wohnraums zur Vermeidung städtebaulicher Missstände kann Regelungen zur Steigerung des Umsetzungsdrucks rechtfertigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützt die Baugenehmigungsbehörden mit Musterformulierungen für die oben dargestellten Regelungsinhalte.

IV. Angemessenheit

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der betreffenden Baudispensverträge erfolgt eine abschließende Angemessenheitsprüfung durch die Baugenehmigungsbehörde. Hierfür ist ein eigens zu diesem Zweck programmiertes Ermittlungsschema nutzbar. Dies ist in der jeweils aktuellen Fassung auf der Webseite des Landes Berlin abrufbar.

Hinweis: Projektierungen, die bei gleichbleibenden Nutzungsmaßen eine Befreiung bzw. Abweichung allein mit dem Ziel der Nutzungsänderung erfordern, unterliegen einer gesonderten Betrachtung und die Angemessenheit ist eigenständig, gegebenenfalls gutachterlich darzustellen. Für diese Fälle findet das zur Verfügung stehende Schema insoweit keine Anwendung.

V. Vertragliche Vereinbarungen bei Vorhaben gemäß § 246e BauGB

Die Genehmigung eines Vorhabens gemäß § 246e BauGB setzt unter anderem die Zustimmung der Gemeinde voraus. Diese kann gemäß § 36a BauGB insbesondere durch vertragliche Regelungen zum Ausdruck kommen. Der Umfang der Vereinbarungen sollte dabei durch die Eigenart des jeweiligen Vorhabens bestimmt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen empfiehlt:

- Vorhaben, bei denen sich die Abweichung(en) gemäß § 246e BauGB im Wesentlichen auf die Inhalte von § 31 Abs. 2, Abs. 3 BauGB bzw. § 34 Abs. 3a, Abs. 3b BauGB beziehen, mit den oben dargestellten Regelungen zu flankieren.

[1] https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/

- soweit sich die Abweichung(en) gemäß § 246e BauGB im Wesentlichen auf die Inhalte eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 BauGB beziehen oder soweit nach § 246e Abs. 3 BauGB im Außenbereich genehmigt werden soll, den vollen Regelungsumfang des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für entsprechende Vorhaben anzuwenden. Hierbei können die bekannten Musterformulierungen sowie das bekannte Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit verwendet werden.

VI. Zentrale Statistik

Für statistische Zwecke und das Berichtswesen bittet die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen um die digitale Übersendung einer Abschrift der ergangenen Entscheidung und der Vertragsunterlagen nach Abschluss des Dispensvertrags.

Im Auftrag

Grit Schade

Anlagen:

- Ermittlungsschema zur Bewertung der Angemessenheit