

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 15. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Juli 2022)

zum Thema:

Welche Probleme gibt es bei der Genehmigung von Dachgeschossausbau?

und **Antwort** vom 27. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (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 / 12 591

vom 15. Juli 2022

über Welche Probleme gibt es bei der Genehmigung von Dachgeschossausbau?

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

Frage 1:

Was tut der Senat, um grundsätzlich in allen Lagen in Berlin im Interesse der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, den Ausbau von Dachgeschossen zu gewährleisten?

Antwort zu 1:

Die Erteilung von Baugenehmigungen für den Dachgeschossausbau liegen in der Zuständigkeit der Bezirke. Der Senat fördert, soweit dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz zusteht, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. In diesem Kontext hat der Senat im Jahre 2021 eine Rechtsverordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) erlassen und so mitunter eine Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus geschaffen.

Frage 2:

Welche genehmigungstechnischen Hürden bestehen beim Dachgeschossausbau

- a) in §34 – Gebieten?
- b) in Gebieten mit festgesetzten Bebauungsplänen?
- c) in Gebieten mit einem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan?
- d) im Bereich des Westberliner Baunutzungsplanes?

Antwort zu 2:

a) in §34 – Gebieten

Im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB muss sich der Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit er keine wesentlichen Änderungen der Gebäudekubatur verursacht und die Wohnnutzung dem Gebietscharakter entspricht, sind planungsrechtliche Hürden nicht bekannt.

b) in Gebieten mit festgesetzten Bebauungsplänen

Wenn ein bestehender Dachraum ausgebaut werden soll, kann es durch den Ausbau zu Wohnzwecken zu einer Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl kommen. In diesem Fall ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB oder § 31 Abs. 2 BauGB zu prüfen, wobei für die Bescheidung ein Antragserfordernis besteht.

c) in Gebieten mit einem Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan

Bebauungspläne, für die nur ein Aufstellungsbeschluss existiert, stellen regelmäßig kein Hindernis dar.

d) im Bereich des Westberliner Baunutzungsplanes

Vor allem in den innerstädtischen Gebieten (Baustufen V/3 und IV/3) kann der Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl führen. In diesem Fall ist eine Befreiung zu prüfen.

Frage 3:

Wie beurteilt der Senat die unterschiedliche Genehmigungspraxis in den Bezirken bei der Bewertung einer erhöhten Geschossflächenzahl (gfz) als Hindernis für einen Dachgeschossausbau?

Antwort zu 3:

Die Bezirke sind originär für die Baugenehmigungen bezüglich eines Dachgeschossausbaus zuständig. Jeder Baugenehmigung liegt ein Einzelfall zugrunde, der individuell gewürdigt werden muss. Ein verallgemeinernder Vergleich der Genehmigungspraxis zwischen den Bezirken ist aus diesem Grund nicht möglich.

Frage 4:

Wie ist die Anwendung des extra für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt geschaffenen § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Hinblick auf Befreiungen bzw. Abweichungen vom Bebauungsplan oder dem Baunutzungsplan in Berlin geregelt? Welchen weiteren Klarstellungsbedarf sieht der Senat bei der Anwendung entsprechender Befreiungen bzw. Abweichungen insbesondere im Bereich des Baunutzungsplanes?

Antwort zu 4:

Die Anwendung des § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist dann möglich, wenn dessen Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind.

Zunächst muss es sich um einen Wohnungsbau handeln.

Es muss ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB für den Ort des Wohnungsbaus vorliegen. Für Berlin gesamtweitlich gibt es eine solche Rechtsverordnung .

Es muss eine Befreiungsentscheidung im Einzelfall sein.

Die Befreiung muss tatbestandlich auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bereitet zurzeit eine Handreichung zu der Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB vor, um den Bezirken eine rechtssichere Anwendung der Norm zu erleichtern. Diese Handreichung ist nicht nur auf Fälle im Geltungsbereich des Baunutzungsplans beschränkt, sondern auch auf alle anderen Berliner Bebauungspläne anwendbar, für die eine Befreiung von den jeweiligen Festsetzungen nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich ist.

Frage 5:

Wie definiert der Senat einen „Einzelfall“ im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB, insbesondere in der Relation zum Geltungsbereich des Baunutzungsplanes, welcher einen Großteil des Gebietes der Stadt umfasst? Sind z.B. 200 Befreiungen auch 200 Einzelfälle oder wie ist die Anwendung?

Antwort zu 5:

Ein Einzelfall im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB liegt dann vor, wenn eine städtebauliche Situation gegeben ist, die nicht derartig häufig vorkommt, dass sie sich jederzeit in einer unüberschaubaren Anzahl von Fällen wiederholen könnte.

Diese rechtliche Einordnung ist nur eine übergeordnete Eingrenzung des Einzelfallbegriffs nach § 31 Abs. 3 BauGB, die keinen unmittelbaren Rückschluss auf die Situation für den Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans zulässt. Je größer der Geltungsbereich des zu betrachtenden Bebauungsplans ist, von dessen Festsetzungen befreit werden soll, desto komplexer ist auch die Beurteilung der städtebaulichen Situation.

Frage 6:

Welche gesetzlichen Änderungen oder untergesetzlichen Regelungen sind notwendig, um die Genehmigung von Dachgeschossausbauten in allen Lagen in Berlin im Interesse der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genehmigen zu können?

Antwort zu 6:

Beschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen könnten, unter Beachtung der rechtlichen und städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten, reduziert oder ggf. aufgehoben werden.

Unbeschadet dessen enthält der Entwurf zum Sechsten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) eine Änderung zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus im Hinblick auf den Dachgeschossausbau, was das Genehmigungsverfahren betrifft.

Danach soll zukünftig die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben nach § 62 Absatz 2 auch im Anwendungsbereich des § 34 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) grundsätzlich genehmigungsfrei gestellt werden. Bisher muss hier das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln durchgeführt werden. Die Änderung wird somit zu einer Verfahrensbeschleunigung führen.

Berlin, den 27.7.2022

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen