

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)

vom 5. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. März 2026)

zum Thema:

Einfügungsgebot nach § 34 BauGB in Berlin: Praxis der Bezirke und Rolle der Senatsverwaltung

und **Antwort** vom 17. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25425

vom 5. März 2026

über Einfügungsgebot nach § 34 BauGB in Berlin: Praxis der Bezirke und Rolle der
Senatsverwaltung

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 bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher alle Bezirke um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Diese werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wie viele Bauvorhaben wurden seit dem 1. Januar 2021 in Berlin auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt, tabellarisch aufgeschlüsselt nach Jahren, Bezirken und Straßenabschnitte?

Antwort zu 1:

Der Senat führt hierüber keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Grundlage erteilter Baugenehmigungen werden nicht statistisch erfasst. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge des Fachbereiches Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz werden mit dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach der Rechtsgrundlage § 34 BauGB für eine erteilte Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Diese Fachsoftware lässt jedoch keine verbindliche, detaillierte Such- und Filterfunktion für eine erteilte Baugenehmigung zu. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Pro Jahr werden mehrere Hundert Baugenehmigungen erteilt. Eine manuelle Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist weder in der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit noch mit vertretbarem Personalaufwand leistbar. Auch im Bereich Bauberatung und Planungsrecht werden keine Übersichten geführt, die eine Auswertung nach der Genehmigungsgrundlage im Detail zulassen.

In Neukölln hat der § 34 BauGB eine untergeordnete Bedeutung, da für die weit überwiegenden Teile des Bezirks der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan gilt und damit die §§ 30 und 31 BauGB anzuwenden sind.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Genehmigungsverfahren werden im Bauverwaltungsprogramm eBG geführt. Es handelt sich vorliegend um mehrere hundert Vorgänge pro Jahr. Eine derartige Auswertung ist mit dem Bauverwaltungsprogramm eBG nicht auswertbar, eine händische Auswertung zu allen Genehmigungen ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Das eBG ist jedoch nicht als Statistiktool ausgelegt, so dass viele Fragestellungen nicht ausgewertet werden können. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das

Stadtentwicklungsamt von Reinickendorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Das eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach der Rechtsgrundlage § 34 BauGB für eine erteilte Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht führt keine entsprechenden Statistiken und über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Genehmigungen nicht erfasst. Eine händische Recherche ist angesichts der Fülle der Baugenehmigungen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 2:

In wie vielen Fällen wichen die genehmigten Gebäude hinsichtlich Höhe, Geschosshöhe oder baulicher Dichte von der vorhandenen Umgebungsbebauung ab, und mit welcher Begründung?

Antwort zu 2:

Der Senat führt hierüber keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Grundlage erteilter Baugenehmigungen werden nicht statistisch erfasst. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erfasst sämtliche Bauvoranfragen, Bauanträge und die dazugehörigen Genehmigungsverfahren im elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren

(eBG). Innerhalb der Verfahren werden statistische Erhebungsbögen erfasst, bearbeitet und an das Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg übermittelt. Die dazugehörigen Auswertungen werden in regelmäßigen Abständen in unterschiedlichen Publikationen veröffentlicht. Die hier erfragten Abweichungen sind nicht Teil der statistischen Erhebung und müssten manuell ausgewertet werden, da eine statistische Auswertung in diesem Umfang im eBG nicht möglich ist. Aufgrund der hohen Anzahl an Baugenehmigungen, die jährlich erteilt werden, sieht sich das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf sowohl personell als auch technisch außer Stande, die hier vorliegende Frage zu beantworten.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, § 34 Absatz 1 BauGB. Von dem Erfordernis des Einfügens kann im Einzelfall nach § 34 Abs. 3a BauGB für bestimmte Vorhaben abgewichen werden. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, der neu im BauGB im Oktober 2025 eingefügt wurde.

Die Fachsoftware eBG ist allerdings kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach der Rechtsgrundlage § 34 Abs. 3a BauGB für eine erteilte Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar. Wohnungsbauvorhaben wurden bisher noch nicht nach § 34 Absatz 3b BauGB zugelassen.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

Siehe Antwort zu 1.

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Genehmigungsverfahren werden im Bauverwaltungsprogramm eBG geführt. Es handelt sich vorliegend um mehrere hundert Vorgänge pro Jahr. Eine derartige Auswertung ist mit dem Bauverwaltungsprogramm eBG nicht auswertbar, eine händische Auswertung zu allen Genehmigungen ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Das eBG ist jedoch nicht als Statistiktool ausgelegt, so dass viele Fragestellungen nicht ausgewertet werden können. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt von Reinickendorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, § 34 Absatz 1 BauGB. Von dem Erfordernis des Einfügens kann im Einzelfall nach § 34 Abs. 3a BauGB für bestimmte Vorhaben abgewichen werden. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, der neu im BauGB im Oktober 2025 eingefügt wurde.“

Das eBG ist allerdings kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach der Rechtsgrundlage § 34 Abs. 3a BauGB für eine erteilte Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar. Wohnungsbauvorhaben wurden bisher noch nicht nach § 34 Absatz 3b BauGB zugelassen.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht führt keine entsprechenden Statistiken und über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Genehmigungen nicht erfasst. Eine händische Recherche ist angesichts der Fülle der Baugenehmigungen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, § 34 Absatz 1 BauGB. Von dem Erfordernis des Einfügens kann im Einzelfall nach § 34 Abs. 3a BauGB für bestimmte Vorhaben abgewichen werden. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, der neu im BauGB im Oktober 2025 eingefügt wurde.“

Die Fachsoftware eBG ist allerdings kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach der Rechtsgrundlage § 34 Abs. 3a BauGB für eine erteilte Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Baugenehmigungsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar. Wohnungsbauvorhaben wurden bisher noch nicht nach § 34 Absatz 3b BauGB zugelassen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 3:

Welche konkreten Maßstäbe legen die Bezirksamter bei der Beurteilung des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ zugrunde, und bestehen hierzu einheitliche Vorgaben des Senats?

Antwort zu 3:

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist im Einzelfall zu beurteilen. Die Kriterien dafür ergeben sich aus der Rechtspraxis (Rechtsprechung und Kommentarliteratur).“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ist im konkreten Einzelfall zu bewerten. Die Kriterien dafür ergeben sich aus § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich hierbei um Bundesrecht.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die Eigenart der näheren Umgebung. Als „nähere Umgebung“ sind zunächst, aber nicht nur, die unmittelbaren Nachbargrundstücke von Bedeutung (BVerwG NJW 1975, 460). Die räumlichen Grenzen der näheren Umgebung sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Grundstücksgrenzen spielen dabei keine Rolle, sofern sie nicht auch äußerlich erkennbar zugleich in sich homogenen und voneinander klar abgrenzbaren Bebauungszusammenhängen entsprechen (OVG Lüneburg BauR 2024, 1026). Daher kann die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung z.B. dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen. Die Grenzen lassen sich dabei jedoch nicht schematisch bestimmen (BVerwG BeckRS 2008, 39787; VGH Kassel BauR 2014, 2068 (2069); OVG Münster BauR 2017, 1657 (1659); OVG Weimar BauR 2023, 1074 (1075)). Die nähere Umgebung muss jedenfalls insoweit berücksichtigt werden, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (BVerwGE 55, 369 (380); ZfBR 2017, 263 Rn. 9; 2018, 479 Rn. 7). Die Rspr. zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich (→ Rn. 2 ff.) kann auf die Abgrenzung der näheren Umgebung sinngemäß, allerdings nicht als allgemeiner Rechtssatz, übertragen werden (BVerwG NVwZ-RR 1999, 105). Daher gilt dies nur hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten und nur im Kontext des Gebietserhaltungsanspruchs (hier → Vor §§ 29–38 Rn. 36 ff.) des Nachbarn (BVerwG BeckRS 2018, 18405 Rn. 5). Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes Kriterium des Einfügens (→ Rn. 25) gesondert abzugrenzen (BVerwG NVwZ 2014, 1246 (1247); speziell zur Bauweise OVG Berlin-Brandenburg BeckRS 2016, 49156 Rn. 5 f.; speziell zur Grundstücksfläche, die überbaut werden soll OVG Berlin-Brandenburg ZfBR 2021, 163 (165)). Bei der Art der baulichen Nutzung reicht sie tendenziell am weitesten (vgl. OVG Magdeburg ZfBR 2012, 787 ff.; VGH Mannheim UPR 1994, 271). Auch hier bleiben jedoch bloße Fernwirkungen, die nicht das direkte räumliche Umfeld prägen (z.B. durch einwirkende Immissionen), außer Betracht (BVerwG NVwZ 2020, 322 zu den sich betriebswirtschaftlich überschneidenden Kundenzirkeln von der Nahversorgung dienenden Lebensmittelmärkten). Bei einer inmitten einer eher kleinteiligen Bebauung gelegenen Fläche kann vielfach das Straßengeviert und eine dem Baugrundstück gegenüberliegende Straße als maßgebliche nähere Umgebung herangezogen werden (s. etwa OVG Koblenz BauR 2021, 654; VGH München BeckRS 2010, 31775 Rn. 7). Hingegen kommt eine Beschränkung auf nur einen

Teil eines überschaubaren Straßengevierts nur in Sonderfällen in Betracht (OVG Lüneburg BauR 2024, 1488). Neben der Perspektive des stehenden Menschen kommt es für die Feststellung der maßgeblichen näheren Umgebung aber auch auf den „Blick von oben“ (Lagepläne, Luftbilder uä) an (BVerwG NVwZ 2014, 1246)(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 16. Aufl. 2025, BauGB § 34 Rn. 21, beck-online).

Vorgaben des Senats gibt es nicht; ist doch der Begriff durch umfangreiche Rechtsprechung ausreichend konkretisiert und beschrieben.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Absatz 1 BauGB). Von dem Erfordernis des Einfügens kann im Einzelfall nach § 34 Abs. 3a BauGB für bestimmte Vorhaben abgewichen werden. Gleiches gilt für Wohnbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB, der im Oktober 2025 neu in das BauGB eingefügt wurde.

Ob sich ein Bauvorhaben im Sinne der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist immer im konkreten Einzelfall zu bewerten. Kriterien dafür ergeben sich aus Rechtsprechung und Kommentarliteratur. Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die Eigenart der näheren Umgebung. Die räumlichen Grenzen der näheren Umgebung sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Die Grenzen lassen sich dabei jedoch nicht schematisch bestimmen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes Kriterium des Einfügens gesondert abzugrenzen. Vorgaben des Senats gibt es nicht. Dies ist auch aufgrund der Einzelfallbetrachtung weder sinnvoll noch möglich.

Zudem ist der Begriff des Einfügens durch umfangreiche Rechtsprechung ausreichend konkretisiert und beschrieben.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der Frage, ob sich ein Bauvorhaben im Sinne der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist im konkreten Einzelfall zu bewerten. Kriterien dafür ergeben sich aus Rechtsprechung und Kommentarliteratur.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der Frage, ob sich ein Bauvorhaben im Sinne der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist im konkreten Einzelfall zu bewerten. Kriterien dafür ergeben sich aus Rechtsprechung und Kommentarliteratur.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt keine einheitlichen Vorgaben des Senats. Es gilt § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich nach Art

und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, § 34 Absatz 1 BauGB. Ein harmonisches Einfügen ist immer abhängig von der unmittelbaren städtebaulichen Situation. Die Grenzen lassen sich hierbei nicht schematisch bestimmen. Es erfolgt immer eine Einzelfallbetrachtung. Der Begriff des „Einfügens“ ist durch umfangreiche Rechtsprechung ausreichend konkretisiert und beschrieben.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Genehmigungen allein nach § 34 BauGB werden kaum erteilt, da in den allermeisten Fällen auf Grundlage von Bebauungsplänen und dem Baunutzungsplan nach § 30 BauGB entschieden wird. Ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung von Rechtsprechungen/ Kommentierungen zu prüfen. Maßstab ist die Eigenart der näheren Umgebung.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Bei der Frage, ob sich ein Bauvorhaben im Sinne der unbestimmten Rechtsbegriffe des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, ist im konkreten Einzelfall zu bewerten. Kriterien dafür ergeben sich aus Rechtsprechung und Kommentarliteratur.

Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die Eigenart der näheren Umgebung. Vorgaben des Senats gibt es nicht; ist doch der Begriff durch umfangreiche Rechtsprechung ausreichend konkretisiert und beschrieben.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 4:

Welche Rundschreiben, Leitfäden, Handreichungen oder sonstigen fachlichen Hinweise hat die Senatsverwaltung seit 2021 zur Anwendung des §34 BauGB an die Bezirksämter übermittelt, und welchen verbindlichen Charakter haben diese jeweils?

Antwort zu 4:

Hinsichtlich der im Rahmen des "Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung" im Oktober 2025 geänderten bzw. neu eingefügten § 34 Abs. 3a und 3b BauGB befinden sich Ausführungen zur Anwendung der Norm im Berliner Leitfaden Wohnungsbau-Turbo.

Im Übrigen setzen die aktuelle Gesetzeslage und geltende Rechtsprechung den verbindlichen Rahmen für die Anwendung des § 34 BauGB. Zwischen der zuständigen Senatsverwaltung und den Bezirken finden darüber hinaus regelmäßige Fachgespräche zur Klärung von Einzelfragen statt.

Frage 5:

In wie vielen Fällen hat die Senatsverwaltung seit 2021 im Rahmen der Fachaufsicht Kontakt zu Bezirksämtern aufgenommen, um laufende oder abgeschlossene Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu erörtern oder zu beeinflussen?

Antwort zu 5:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übt keine Fachaufsicht über die Bezirke aus.

Frage 6:

Wie viele Widersprüche oder Einwendungen von Anwohnern gingen seit 2021 gegen nach § 34 BauGB genehmigte Bauvorhaben ein, und welche davon waren erfolgreich?

Antwort zu 6:

Der Senat führt hierüber keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Grundlage erteilter Baugenehmigungen werden nicht statistisch erfasst. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf liegen hierzu keine statistisch verwertbaren Aussagen vor. Im eBG ist eine statistische Auswertung unter zu Hilfenahme der angefragten Parameter nicht möglich. Eine händische Auswertung ist aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen und fehlenden technischer Möglichkeiten nicht leistbar.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach dem Grund eines Widerspruchs gegen eine Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Widerspruchsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„In Neukölln kommen auf Grund der untergeordneten Bedeutung des § 34 BauGB Widersprüche und Einwendungen selten bis gar nicht vor. Nachträgliche Änderungen sind nicht bekannt.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Genehmigungsverfahren werden im Bauverwaltungsprogramm eBG geführt. Es handelt sich vorliegend um mehrere hundert Vorgänge pro Jahr. Eine derartige Auswertung ist mit dem Bauverwaltungsprogramm eBG nicht auswertbar, eine händische Auswertung zu allen Genehmigungen ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Das eBG ist jedoch nicht als Statistiktool ausgelegt, so dass viele Fragestellungen nicht ausgewertet werden können. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt von Reinickendorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Das eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach dem Grund eines Widerspruchs gegen eine Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Widerspruchsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht führt keine entsprechenden Statistiken und über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Genehmigungen nicht erfasst. Eine händische Recherche ist angesichts der Fülle der Baugenehmigungen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 7:

In wie vielen Fällen wurden Genehmigungen nach § 34 BauGB nachträglich geändert, aufgehoben, gerichtlich entschieden oder mit einem Vergleich beendet?

Antwort zu 7:

Der Senat führt hierüber keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Eine solche, manuell durchzuführende Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf liegen hierzu keine zusammenfassenden Aussagen vor, da eine Abfrage dieser Art im eBG nicht möglich ist. Eine händische Auswertung ist aufgrund der erheblichen Anzahl an Vorhaben und aufgrund der fehlenden personellen Ressourcen und fehlenden technischen Möglichkeiten nicht leistbar.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach dem Grund eines Widerspruchs gegen eine Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Widerspruchsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

Siehe Antwort zu 6.

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Genehmigungsverfahren werden im Bauverwaltungsprogramm eBG geführt. Es handelt sich vorliegend um mehrere hundert Vorgänge pro Jahr. Eine derartige Auswertung ist mit dem Bauverwaltungsprogramm eBG nicht auswertbar, eine händische Auswertung zu allen Genehmigungen ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Das eBG ist jedoch nicht als Statistiktool ausgelegt, so dass viele Fragestellungen nicht ausgewertet werden können. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt von Reinickendorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Fachsoftware eBG ist kein Statistikprogramm und lässt keine verbindliche detaillierte Such- und Filterfunktion nach dem Grund eines Widerspruchs gegen eine Baugenehmigung zu. Eine händische Auswertung der Widerspruchsakten seit 2021 ist aus Kapazitätsgründen nicht leistbar.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht führt keine entsprechenden Statistiken und über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Genehmigungen nicht erfasst. Eine händische Recherche ist angesichts der Fülle der Baugenehmigungen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 8:

In wie vielen Fällen hat die Senatsverwaltung Entscheidungen der Bezirke im Zusammenhang mit § 34 BauGB überprüft, beanstandet oder korrigiert?

Antwort zu 8:

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen führt hierüber keine Statistik. Aufgrund der Menge an Vorgängen aus den Jahren 2021 bis 2026 ist eine händische Auswertung binnen der gesetzten Frist nicht möglich.

Frage 9:

Wie stellen sich statistisch zunehmende Bauvolumina oder Verdichtungen bei Vorhaben nach § 34 BauGB dar?

Antwort zu 9:

Der Senat führt hierüber keine Statistik.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Die planungsrechtliche Grundlage erteilter Baugenehmigungen werden nicht statistisch erfasst. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zur Frage 1.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Vorhaben müssen grundsätzlich sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, vgl. § 34 Abs. 1 BauGB. Wohnungsbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB müssen u.a. mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Da sich die Grundlagen und Anwendungskriterien für das Einfügen nach § 34 BauGB nicht verändert haben, ist auch keine Tendenz zu zunehmenden Bauvolumina oder Verdichtungen zu

erkennen. Die Sicherstellung erfolgt durch die korrekte Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB (siehe Stellungnahme zu den Fragen 1 und 9). Eine Statistik wird nicht geführt.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Genehmigungsverfahren werden im Bauverwaltungsprogramm eBG geführt. Es handelt sich vorliegend um mehrere hundert Vorgänge pro Jahr. Eine derartige Auswertung ist mit dem Bauverwaltungsprogramm eBG nicht auswertbar, eine händische Auswertung zu allen Genehmigungen ist nicht leistbar.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Das eBG ist jedoch nicht als Statistiktool ausgelegt, so dass viele Fragestellungen nicht ausgewertet werden können. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt von Reinickendorf erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Vorhaben müssen grundsätzlich sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, vgl. § 34 Abs. 1 BauGB. Wohnungsbauvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB müssen u.a. mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Darüber hinaus ist unklar auf welche Statistik mit der Fragestellung Bezug genommen wird.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Die Bau- und Wohnungsaufsicht führt keine entsprechenden Statistiken und über das Elektronische Bau- und Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Genehmigungen nicht erfasst. Eine händische Recherche ist angesichts der Fülle der Baugenehmigungen nicht zu leisten.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Alle Vorgänge der Bauaufsicht werden mit dem Elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG) bearbeitet. Bei der Arbeit mit dem eBG stößt man je nach Fragestellung allerdings sehr oft an die Grenzen verlässlicher statistischer Aussagen. Das eBG ist ein Arbeitsprogramm und originär nicht zur Recherche vorgesehen. Die planungsrechtliche Rechtsgrundlage erteilter Baugenehmigungen wird statistisch nicht erfasst. Das Stadtentwicklungsamt Treptow-Köpenick erteilt jährlich mehrere Hundert Baugenehmigungen. Eine manuelle Auswertung ist im Rahmen der Beantwortung einer schriftlichen Anfrage nicht leistbar.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 10:

Wie wird sichergestellt, dass bestehende städtebauliche Strukturen bei Genehmigungen nach § 34 BauGB tatsächlich gewahrt bleiben?

Antwort zu 10:

Im Zuge der planungsrechtlichen Beurteilung eines im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelegenen Vorhabens wird insbesondere geprüft, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung – also in die bestehende städtebauliche Struktur – einfügt. Maßgebliche Beurteilungskriterien sind die Nutzungsart und das Nutzungsmaß, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Beurteilungsgrundlage ist die tatsächlich vorhandene Bebauung im Umfeld des Vorhabens; betrachtet wird hierbei der gesamte städtebauliche Zusammenhang.

Ein Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich in den vorzufindenden städtebaulichen Rahmen einfügt und auch die übrigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Eine Überschreitung des städtebaulichen Rahmens kann nach der Rechtsprechung nur dann zugelassen werden, wenn sich das Vorhaben dennoch harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das Vorhaben darf hierbei allerdings nicht geeignet sein, selbst oder in Folge der Vorbildwirkung bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen.

Soweit nach § 34 Abs. 3b BauGB – welcher durch das Gesetz zum „Wohnungsbau-Turbo“ neu eingeführt worden ist – bei der Errichtung von Wohngebäuden vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden soll, ist hierfür die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich. Die für die Erteilung der Zustimmung jeweils zuständige Stelle berücksichtigt bei ihrer Entscheidung auch die bestehenden städtebaulichen Strukturen.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Der § 34 BauGB bezweckt allen voran die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen und kommt entsprechend zum Einsatz, wenn kein sog. „Planerfordernis“, dem eine Bauleitplanung nachkommt, besteht.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Daraus folgt, dass sich ein Vorhaben an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen anpassen muss. Eine weitergehende städtebauliche Weiterentwicklung ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Im Rahmen des § 34 BauGB sind jedoch marginale Änderungen – wie z.B. geringfügige Änderungen bezüglich der Höhen der Bestandsgebäude – möglich, sofern beantragte Vorhaben keine bodenrechtlich

beachtlichen Spannungen hervorrufen. Eine umfassende Veränderung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist nur möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort Frage 3“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Bei korrekter und rechtskonformer Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB (siehe Stellungnahme zu den Fragen 1 und 9) ist sichergestellt, dass die Eigenart der näheren Umgebung nicht verändert wird.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Der § 34 BauGB ist nicht auf die hundertprozentige Wahrung der städtebaulichen Struktur eines Gebiets ausgelegt, sondern auf die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Der § 34 BauGB ist nicht auf die hundertprozentige Wahrung der städtebaulichen Struktur eines Gebiets ausgelegt, sondern auf die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Durch Anwendung des geltenden Baurechtes durch die Genehmigungsbehörde.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antwort zu Frage 3.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Der § 34 BauGB ist nicht auf die hundertprozentige Wahrung der städtebaulichen Struktur eines Gebiets ausgelegt, sondern auf die Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 11:

Welche Kontrollen erfolgen nach Erteilung der Baugenehmigung, um sicherzustellen, dass genehmigte Vorhaben den geprüften Einfüguungsmerkmalen entsprechen?

Antwort zu 11:

Seitens des Senats wird in der Regel keine Bauüberwachung ausgeübt.

Der Bezirk Lichtenberg teilt dazu Folgendes mit:

„Das Vorhaben ist entsprechend der erteilten Baugenehmigung zu errichten. Zur Rohbaufertigstellung ist der Nachweis eines öffentlich bestellten Vermessers hinsichtlich der Höhe und der lagemäßigen Einordnung auf dem Grundstück der Bauaufsicht vorzulegen.“

Teilweise finden Bauüberwachungen vor Nutzungsaufnahme durch die Bauaufsicht statt. Dabei erfolgt ein Abgleich mit den genehmigten Bauvorlagen.“

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„Durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erfolgen keine systematischen Kontrollen. Wird nach Errichtung eines Bauvorhabens festgestellt, dass ein Bauvorhaben abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet wurde, entscheidet der bezirkliche Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und ggf. welche Ordnungsmaßnahmen eingeleitet werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Bauherr /eine Bauherrin das Bauvorhaben entsprechend der eingereichten und genehmigten Bauvorvorlagen realisiert. Das ist in der Praxis der Regelfall. Es wird nicht während der Bauphase entschieden, ob sich das Vorhaben einfügt.

Wird abweichend von der Baugenehmigung gebaut, riskiert der Bauherr / die Bauherrin, dass die Bauaufsicht gegen das Vorhaben einschreitet (Baustopp, Rückbauanordnung), falls eine nachträgliche Legalisierung des Bauvorhabens nicht möglich ist.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Gemäß § 58 Abs. 1 BauO Bln haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Regelmäßige Kontrollen sind nicht vorgesehen. Diese werden nur anlassbezogen durchgeführt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Vorhaben entsprechend der Genehmigung errichtet werden, da es sich sonst um Schwarzbauten handeln würde. Sollte dies nicht der Fall sein kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 79 Abs. 1. BauO Bln die Einstellung der Arbeiten anordnen.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Die BauO Bln sieht keine regelmäßigen Kontrollen errichteter genehmigter Vorhaben vor. Eine Kontrolle steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Allein aus Ressourcengründen ist eine regelmäßige Vorortkontrolle nicht möglich und auch verwaltungswirtschaftlich nicht sinnvoll, denn erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass die Bauvorhaben gemäß Baugenehmigung errichtet wurden.

Wird nach Errichtung eines Bauvorhabens festgestellt, dass ein Bauvorhaben abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet wurde, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und ggf. welche Ordnungsmaßnahmen bspw. Rückbauanordnung, nachträgliches Genehmigungsverfahren, eingeleitet werden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Es erfolgen keine systematischen Kontrollen. Wird nach Errichtung eines Bauvorhabens festgestellt, dass ein Bauvorhaben abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet

wurde, entscheidet die bezirkliche Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und ggf. welche Ordnungsmaßnahmen eingeleitet werden.“

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird von rechtskonformen Verhalten des Bauherrn, der Bauherrin ausgegangen. Wird abweichend von der Baugenehmigung gebaut, riskiert der Bauherr / die Bauherrin, dass die Bauaufsicht gegen das Vorhaben einschreitet (Baustopp, Rückbauanordnung), falls eine nachträgliche Legalisierung des Bauvorhabens nicht möglich ist.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Wird nach Errichtung eines Bauvorhabens festgestellt, dass dieses abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet wurde, entscheidet die bezirkliche Bauaufsicht, ob und ggf. welche Ordnungsmaßnahmen eingeleitet werden.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Bauherr /eine Bauherrin das Bauvorhaben entsprechend der eingereichten und genehmigten Bauvorvorlagen realisiert. Das ist auch in der Praxis der Regelfall. Es erfolgen keine systematischen Kontrollen. Wird nach Errichtung eines Bauvorhabens festgestellt, dass ein Bauvorhaben abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet wurde, entscheidet die bezirkliche Bauaufsicht nach pflichtgemäßem Ermessen, ob und ggf. welche Ordnungsmaßnahmen eingeleitet werden.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf meldet Fehlanzeige.

Frage 12:

Welche Maßnahmen beabsichtigt der Senat zu ergreifen, um aus seiner Sicht mögliche Fehlentwicklungen bei der Anwendung des §34 BauGB künftig zu verhindern?

Antwort zu 12:

Zwischen der zuständigen Senatsverwaltung und den Bezirken finden regelmäßige Fachgespräche zur Diskussion und Klärung von Anwendungsfragen statt.

In diesem Rahmen wird insbesondere auf rechtliche Veränderungen sowie Entwicklungen in der Praxis der Bezirke eingegangen.

Berlin, den 17.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen