

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

die Vorsteherin der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Frau Sabine Röhrbein

Kleine Anfrage 0379/VII

über

Bauliche Veränderungen in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. *Welches Ziel verfolgt der Gesetzgeber in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit der Festlegung, dass die Errichtung baulicher Anlagen gemäß Satz 3 einer Genehmigung bedürfen?*

Die städtebauliche Bedeutung des Genehmigungsvorbehalts für die Errichtung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten liegt vor allem darin, Vorhaben mit gebietsuntypischen Gestaltungsmerkmalen von städtebaulicher Bedeutung untersagen zu können. Hierdurch können u. a. durch Auflagen bei der Bauausführung, sensible Neubauten in vorgeprägter Umgebung oder die Freihaltung von Grundstücken, etwa zur Wahrung von Sichtbeziehungen, erreicht werden (zitiert nach: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, Kommentar, München 2005, § 172, RNr. 10).

2. *Welche Arten baulicher Anlagen (Neubau, Aufstockung, Anbau Balkone, Wiederherstellung ehemals vorhandener Quer- und Seitenflügel etc.) sind dabei nach Auffassung des Bezirksamtes gemeint?*

Der Neubau unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt, weil die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 genehmigungspflichtig ist. Die Änderung kann die Umgestaltung der äußeren Gestalt oder die innere bauliche Einrichtung der Anlage treffen. Der

Genehmigung bedarf danach insbesondere der Umbau, der Ausbau oder die Erweiterung der baulichen Anlage. Der Begriff „Umbau“, wie er in § 39 Abs. 1 Satz 1 BBauG neben der Änderung von baulichen Anlagen ausdrücklich aufgeführt war, ist im Begriff der Änderung mit umfasst. Die Änderung umfasst insbesondere auch die Modernisierung baulicher Anlagen oder deren Instandsetzung, sofern diese Maßnahmen eine Änderung der baulichen Anlage zum Gegenstand haben, nicht dagegen die bauliche Instandhaltung (zitiert nach: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, Kommentar, München 2005, § 172, RNr. 2 und 6).

3. *In welchen Fällen und wodurch genau ist vom Tatbestand der Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes durch eine bauliche Anlage auszugehen?*

In der Fragestellung wird die Wortwahl aus § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB wiedergegeben, der die Errichtung baulicher Anlagen zum Thema hat. In welchen Fällen ein Neubau die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt, kann nicht ohne Berücksichtigung der jeweiligen Erhaltungsziele beantwortet werden. Für die Beantwortung einer solchen Frage ist einerseits die städtebauliche Gestalt des Gebietes zugrunde zu legen, andererseits die in der Verordnung definierten Erhaltungsziele.

Eine Versagung ist z. B. denkbar, wenn die planungsrechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB zu bejahen ist, jedoch die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage über die Maßstäbe des § 34 BauGB hinaus, nämlich im Sinne der Erhaltungsziele des § 172 BauGB beeinträchtigt wäre. Auch die Freihaltung von Flächen kann aus den Schutzgründen des § 172 BauGB gerechtfertigt sein (zitiert nach: Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, Kommentar, München 2005, § 172, RNr. 43).

4. *Ist beispielsweise eine der Gründerzeit nachempfundene Blockrandschließung als eine derartige Beeinträchtigung eines Quartiers in Zeilenbauweise zu verstehen? Wenn nein, warum nicht?*

Auch zur Beantwortung dieser Frage sind einerseits die städtebauliche Gestalt des jeweiligen Gebietes einer Erhaltungsverordnung und andererseits die für das Gebiet definierten Erhaltungsziele entscheidend.

Liegen im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung zahlreiche Baublöcke in geschlossener Bauweise und eine Anlage in Zeilenbauweise, die als Fremdkörper wirkt, ist eine Blockrandschließung als Erhaltungsziel naheliegend. Steht die Anlage in Zeilenbauweise im Zentrum der Erhaltungsziele, dürfte deren Erhaltung von Bedeutung sein.

Die allgemein gestellte Frage kann nicht allgemeingültig beantwortet werden.

5. *Ist beispielsweise die Aufstockung eines gründerzeitlichen Gebäudes um zwei Stockwerke in einem Quartier mit heterogenen Bauhöhen auf die baulichen Möglichkeiten gemäß Berliner Traufhöhe als eine derartige Beeinträchtigung einzustufen? Wenn nein, warum nicht?*

Prüfgegenstand ist der jeweilige Einzelfall im Abgleich mit den Erhaltungszielen der jeweiligen Erhaltungsverordnung. Im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Teutoburger Platz“ in Prenzlauer Berg beispielsweise werden die verschiedenen „Phasen der baulichen Entwicklung des Wohnungsbaus“ als Schutzgut herausgestellt (zitiert nach: Städtebauliches Gutachten zur Erhaltungsverordnung „Teutoburger Platz“, Planungsgruppe Werkstatt, Berlin 2006, Seite 28).

Danach unterscheiden sich bis 1870 errichtete Gebäude deutlich von solchen, die nach der Reichsgründung im Jahr 1871 errichtet wurden. Die Unterschiede sind unter anderem an der Geschosshöhe und Höhe ablesbar. Die Aufstockung eines bauzeitlich vollständig erhaltenen Gebäudes der Gründerzeit ist in diesem Gebiet unzulässig, die Wiederherstellung durch Kriegseinwirkung abgetragener Geschosse dagegen schon.

Auch diese allgemein gestellte Frage kann nicht allgemeingültig beantwortet werden.

6. *Ist unter diesem Genehmigungsvorbehalt auch explizit die Erweiterung bestehender baulicher Anlagen zu verstehen? Wenn ja, warum? Wenn nein, aufgrund welcher rechtlicher Grundlagen und Einschätzungen schließt das Bezirksamt dies aus?*

Ja. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf die Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Dies trifft auch auf eine Erweiterung zu.

Näheres zur Abgrenzung der Begriffe siehe Antwort auf Frage 2.

7. *Wie ist in derartigen Gebieten, insbesondere mit der Aufstockung baulicher Anlagen, dem Umbau von Dachböden in Dachgeschoss-/Maisonettewohnungen sowie dem Anbau von Balkonen oder der Schaffung von privaten PKW-Stellplätzen in Erd- und /oder Untergeschossen (z. B. durch nachträglichen Einbau von Tiefgaragen) umzugehen? Unter welchen Bedingungen können diese (überhaupt) genehmigt werden?*

Mit ihrem Akzent auf den optischen Eindruck legen die Begriffe Orts- und Landschaftsbild das Schwergewicht auf das äußere Erscheinungsbild von baulichen Anlagen. Änderungen im Inneren baulicher Anlagen können daher diesen Schutzzweck nicht berühren, auch nicht Änderungen der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn sie sich auf das äußere Bild des Ortsteiles, einschließlich des Straßenbilds nicht auswirken. Eine optische Wirkung nach Außen dürfte hier nur selten eintreten (zitiert nach: Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB, Lieferung 80, März 2006, § 172; RNr. 157).

Die Aufstockung eines schützenswerten Gebäudes ist oft nur dann zulässig, wenn bauzeitlich vorhandene Geschosse heute nicht mehr vorhanden sind. Ein

Ausbau der Dachgeschosse ist häufig zulässig, zumindest wenn das bauzeitliche Erscheinungsbild des Daches nicht wesentlich verändert wird. Ob der Anbau von Balkonen zulässig ist, wird häufig von der Ortstypik solcher Vorbauten abhängig gemacht. Einzelheiten werden im Vollzug häufig durch Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen geregelt, welche aus den Zielen der Erhaltungsverordnung abgeleitet sind. Zur Zulässigkeit von Tiefgaragen und oberirdischen PKW-Stellplätzen werden darin nicht immer Regelungen getroffen.

Eine konkrete Antwort auf die allgemein gestellte Frage ist nicht möglich.

Matthias Köhne
Bezirksbürgermeister
für den Leiter der Abteilung