

Gericht:	Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat
Entscheidungsdatum:	27.03.2025
Aktenzeichen:	2 B 1.18
ECLI:	ECLI:DE:OVGBEBB:2025:0327.2B1.18.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 31 BauGB, § 173 BauGB
Zitiervorschlag:	Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. März 2025 – 2 B 1.18 –, juris

Maß der baulichen Nutzung - GFZ - Baunutzungsplan Berlin - Funktionslosigkeit der GFZ-Festsetzung - maßgebliches Untersuchungsgebiet - Fortführung der Senatsrechtsprechung (vgl. Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17)

Verfahrensgang

vorgehend VG Berlin, 23. Februar 2018, VG 19 K 379.17 Berlin, Urteil

Tenor

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beteiligten streiten über die Notwendigkeit einer Befreiung vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl, im Folgenden: GFZ), hilfsweise über die Erteilung einer solchen Befreiung. Im Berufungsverfahren wendet sich der Beklagte gegen das erstinstanzliche Urteil, mit dem festgestellt wird, dass das von der Klägerin geplante Vorhaben einer solchen Befreiung nicht bedürfe.
- 2 Die Klägerin beabsichtigt, das Dach des Gebäudes G... in Berlin Mitte (Gemarkung Y..., Flur 8..., Flurstück 6...) zu Wohnzwecken auszubauen (geplant: 4 Wohneinheiten).
- 3 Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der insoweit i. V. m. § 7 Nr. 13 - 15 BO 58 ein gemischtes
- 4 Gebiet der Baustufe V/3 mit einer GFZ von höchstens 1,5 festsetzt. Es befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II-A vom 9. Juli 1971. Das Grundstück wurde zudem von der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 erfasst (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 2 - Sanierungsgebiet Y...). Die das Sanierungsgebiet Y... betreffenden Vorschriften wurden mit der Achten

Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 23. Januar 2007 aufgehoben.

- 5 Im August 2015 zeigten die Architekten der Klägerin bei dem Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) den beabsichtigten Dachgeschossausbau im Genehmigungsverfahren gemäß § 63 BauO Bln an. Zugleich beantragten sie, der Klägerin eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der zulässigen GFZ zu erteilen, wobei sie im Befreiungsantrag davon ausgingen, dass sich die GFZ durch das Vorhaben von 3,43 auf 3,93 erhöhen werde.
- 6 Unter dem 9. Mai 2016 beantragten die Architekten der Klägerin bei dem Bezirksamt für die Klägerin eine Befreiung von der zulässigen GFZ für eine geänderte Planung. Sie gaben an, die auf dem Vorhabengrundstück vorhandene GFZ betrage 4,10. Nach dem geplanten Dachgeschossausbau solle die GFZ bei 4,12 liegen.
- 7 Mit Bescheid vom 25. August 2016 lehnte das Bezirksamt den Antrag auf Erteilung der begehrten Befreiung ab. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB lägen nicht vor. Das Grundstück G... sei eines der am dichtesten bebauten Grundstücke im Quartier. Bereits die Nutzungsmaße im Bestand überschritten das normale Maß eines Gründerzeitquartiers. Durch den Dachgeschossausbau werde dies nochmals erhöht. Die GFZ-Überschreitung von 100 % des Zulässigen berühre den Nachbarschutz negativ und missachte das Rücksichtnahmegebot. Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen könne bei der geplanten Ausnutzung des Grundstücks nicht mehr entsprochen werden. Den dagegen erhobenen Widerspruch wies das Bezirksamt mit Widerspruchsbescheid vom 4. Februar 2017 zurück.
- 8 Mit ihrer hiergegen gerichteten Klage wollte die Klägerin die Feststellung erreichen, dass ihr Bauvorhaben keiner planungsrechtlichen Befreiung vom Nutzungsmaß GFZ bedürfe. Die Festsetzung zum Nutzungsmaß GFZ sei funktionslos geworden. Hilfsweise begehrte sie, den Beklagten unter Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide zu verpflichten, die beantragte Befreiung (gemäß der geänderten Planung) zu erteilen.
- 9 Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 23. Februar 2018 festgestellt, dass der von der Klägerin geplante Dachgeschossausbau keiner planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von dem Nutzungsmaß GFZ bedürfe. Eine Befreiung sei nicht erforderlich, da der Baunutzungsplan hinsichtlich des Nutzungsmaßes GFZ für das Grundstück G... funktionslos geworden sei. Die zulässige GFZ von 1,5 werde in dem hier als maßgeblich anzusehenden Straßengeviert M..., G..., J... und W... (Block 6...) auf lediglich 3 der insgesamt 24 dem Baunutzungsplan unterliegenden Grundstücke eingehalten, wobei das Grundstück G... (mit allerdings einer GFZ ebenfalls von weit über 1,5, nämlich 4,69) außerhalb der Betrachtung bleibe, weil dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans II-49 einbezogen worden sei. Im Falle der Maßfestsetzungen des Baunutzungsplanes für die hochverdichteten, durch Altbauten geprägten Innenstadtbereiche der Baustufe V/3 seien die tatsächlichen Verhältnisse in den Baublöcken schon zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baunutzungsplanes massiv vom Planinhalt abgewichen. Seit dem Zeitpunkt der Normsetzung seien fast sechs Jahrzehnte vergangen, ohne dass jedenfalls in dem betreffenden Baublock auch nur annähernd eine bauliche Entwicklung stattgefunden habe, durch die die tatsächlichen Verhältnisse dem Planinhalt angenähert worden wären. Es sei im Gegenteil zu einer weiteren Verfestigung der bestehenden baulichen Struktur gekommen. Auch die städtebaulichen Vorstellungen hätten sich zwischenzeitlich offenkundig in einer Weise geändert, die es als ausgeschlossen

erscheinen lasse, dass das Planungsziel in absehbarer Zeit noch erreicht werden könne. Dass sich diese veränderte Sichtweise vorliegend anders als in anderen Berliner Bezirken nicht in städtebaulichen Leitlinien zum Umgang mit dem "gründerzeitlichen" Altbaubestand dokumentiere, stehe der Einschätzung, dass die vorhandene Altbebauung in dem hier in Rede stehenden Baublock offensichtlich nicht (mehr) zur Diskussion stehe, nicht entgegen. Auch könne es nicht zuletzt angesichts der Zugehörigkeit weiter Teil des Baublocks zum ehemaligen Sanierungsgebiet Y... nicht entscheidend darauf ankommen, dass Erhaltungsrecht (§§ 172 ff. BauGB) hier nicht bestehe.

- 10 Mit der vom Verwaltungsgericht zugelassenen Berufung macht der Beklagte im Wesentlichen geltend, die Festsetzung des Baunutzungsplanes i. V. m. § 7 Nr. 15 BO 58 zum Maß der baulichen Nutzung GFZ sei nicht funktionslos geworden. Die in der Rechtsprechung insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts entwickelten Maßstäbe für die Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen könnten wegen der Eigenheiten des Baunutzungsplans nicht ohne weiteres auf die Funktionslosigkeit des Baunutzungsplans übertragen werden. In der Praxis der Gerichte anerkannt sei jedenfalls das Erfordernis, den zu bewertenden Planbereich räumlich einzugrenzen. Maßgebend für die Beurteilung sei die bauliche Entwicklung insbesondere des Baublocks, in dem die betroffenen Grundstücke lägen. Für die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung könne nicht mit mathematischer Genauigkeit danach gefragt werden, ob sich etwa eine GFZ auf einem Grundstück oder im betreffenden Baublock noch realisieren lasse. Vielmehr müsse danach gefragt werden, welchen Beitrag die Festsetzung in ihrer gesamten Reichweite und Bedeutung erfüllen könne. Wenn also nach der früheren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin die Berücksichtigung der "näheren Umgebung" verlangt werde, so bestimme sich die Reichweite der zu berücksichtigenden Umgebung danach, wie weit sich die jeweilige Festsetzung für das Grundstück auswirke und welche Funktion die Festsetzung auch bei tatsächlicher Weiterentwicklung des Gebietes noch für ein Grundstück, einen Baublock und die nähere Umgebung erfüllen könne. Wende man den hier anzulegenden Maßstab auf die Festsetzung einer GFZ von 1,5 für das Grundstück G... bzw. für den G... an, so könne eine Funktionslosigkeit der Festsetzung nicht festgestellt werden. Eine Planverwirklichung sei nicht auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen. Vielmehr komme der Festsetzung einer GFZ von 1,5 noch eine erhebliche Steuerungswirkung für den G... und dessen nähere Umgebung zu. Der Umstand, dass das Grundstück der Klägerin im (ehemaligen) Sanierungsgebiet "G..." liege, lasse sich für eine Funktionslosigkeit der GFZ-Festsetzung nicht fruchtbar machen. Denn die Ziele der Sanierung hinsichtlich der Begrünung der Innenstadt, der Verbesserung der Wohnqualität und der Entlastung der Verkehrssituation stimmten mit den Zielen des Baunutzungsplans überein. Allein aus der Festlegung des Sanierungsgebietes ergebe sich deshalb nicht, dass von den Festsetzungen des Baunutzungsplans abgewichen werden sollte. Vielmehr seien im Rahmen der Voruntersuchung auch Abrissmaßnahmen in Betracht gezogen worden, wenngleich die Untersuchung ergeben habe, dass diese nicht erforderlich seien. Insgesamt habe das Abschlussgutachten zum Sanierungsgebiet festgestellt, dass die Maßnahmen, welche die Bebauungsdichte beeinflussten hätten, nur relativ geringe Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse gehabt hätten. Die vom Verwaltungsgericht genannten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen seien also auf die GFZ der einzelnen Grundstücke ohne Auswirkungen geblieben und damit für die hier zu beurteilende Frage irrelevant.
- 11 Nach rechtlichen Hinweisen und weiterer Sachverhaltsaufklärung durch den Senat führt der Beklagte im weiteren Verfahren insbesondere aus, in dem hier vom Senat als maß-

geblich benannten Baugebiet der Baustufe V/3 hätte die GFZ-Festsetzung ihre Steuerungsfunktion nicht verloren. Anders als in den vom Senat im September 2020 entschiedenen Fällen habe der Bezirk hier keine Städtebaulichen Leitlinien zur Beurteilung von Nachverdichtungsmaßnahmen erlassen. Allerdings begegne die von dem erkennenden Senat angenommene blockübergreifende Baugebietsbetrachtung in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht vielen Widersprüchen und sei im Ergebnis abzulehnen. Unabhängig davon, verbiete sich die isolierte Betrachtung der GFZ als vermeintlich selbstständige Festsetzung. Die GFZ könne nicht mit den Festsetzungen in § 7 BO 58 verglichen werden und könne daher isoliert auch nicht funktionslos werden. Es handele sich bei der GFZ nicht um eine eigenständige Festsetzung, sondern lediglich um eine Orientierungsgröße. Schließlich habe die Klägerin auch keinen Anspruch auf die beantragte Befreiung.

12 Der Beklagte beantragt,

13 die Klage unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts Berlin vom 23.
Februar 2018 abzuweisen.

14 Die Klägerin beantragt,

15 die Berufung zurückzuweisen.

16 Sie meint weiterhin, die Festsetzung des Baunutzungsplanes zum Nutzungsmaß GFZ sei funktionslos geworden.

17 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen. Diese haben vorgelegen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

18 Die zulässige Berufung des Beklagten ist unbegründet.

19 Das von der Klägerin anhängig gemachte Feststellungsbegehren ist zulässig (§ 43 VwGO). Dem steht insbesondere nicht § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO entgegen. Zwar kann die Erteilung einer Befreiung von der GFZ Gegenstand einer Verpflichtungsklage sein. Die Klägerin steht aber - anders als das zuständige Bezirksamt - auf dem Standpunkt, es bedürfe für den geplanten Dachgeschossausbau keiner planungsrechtlichen Befreiung von der GFZ-Festsetzung. Das damit verbundene Rechtsschutzziel kann sie mit einer Verpflichtungsklage nicht erreichen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 17 m. w. N.).

20 Das Feststellungsbegehren ist auch begründet. Das Verwaltungsgericht hat im Ergebnis zu Recht festgestellt, dass der von der Klägerin auf dem Grundstück G... in Berlin Mitte geplante Dachgeschossausbau keiner planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von dem Nutzungsmaß der GFZ bedarf, denn die Festsetzung der GFZ ist im hier maßgeblichen Gebiet funktionslos geworden.

21 1. Maßgeblich ist der gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG i. V. m. § 7 Nr. 2 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 - BO 58 - übergeleitete Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (im Folgenden: Baunutzungsplan) in Verbindung mit städtebaulichen Vorschriften der BO 58. Zu berücksichtigen ist als ändernder Plan darüber hinaus der Bebauungsplan II-A vom 11. Mai 1970.

- 22 a. Offen bleiben kann, ob der Bebauungsplan II-A fehlerhaft verkündet worden ist, doch gleichwohl gewohnheitsrechtlich Geltung erlangt hat (vgl. zur jedenfalls gewohnheitsrechtlichen Geltung der A-Bebauungspläne: OVG Berlin, Urteil vom 30. Oktober 1987 - OVG 2 B 5.86 -, OVG 18, 68; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30. Juni 2017 - OVG 10 B 10.15 -, juris Rdn. 22; v. Feldmann/Knuth, Berliner Planungsrecht, 1998, Rdn. 60, FN 130). Für die Berechnung der GFZ kommt es darauf nicht an. Die insoweit in den Blick zu nehmenden Vorschriften sind vom Wortlaut her zwar nicht identisch, sie führen in der Sache aber alle dazu, dass die hier in Rede stehenden Flächen bei der Berechnung der GFZ mitzurechnen sind. Bei Geltung des Bebauungsplanes II-A vom 11. Mai 1970 ist nach dessen Maßgabe für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung anstelle der bis dahin geltenden Vorschriften u. a. § 20 Abs. 2 BauNVO 1968 anzuwenden, wonach die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist (Satz 1). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (Satz 2). Bei einem Rückgriff auf § 20 Abs. 2 BauNVO 1962 ist die Geschossfläche ebenfalls nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (Satz 1), wobei dann, wenn im Dachraum oder in Kellergeschossen Aufenthaltsräume zugelassen werden, deren Flächen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind (Satz 2). Schließlich sah auch § 7 Nr. 21 BO 58 vor, dass der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen der Vollgeschosse zugrunde zu legen sind (Satz 1). Nach Satz 2 waren Aufenthaltsräume, die in Nebengeschossen zugelassen wurden, einschließlich der zu ihnen führenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 20).
- 23 b. Das Baugrundstück liegt nach dem Baunutzungsplan in einem gemischten Gebiet der Baustufe V/3, in dem gemäß § 7 Nr. 13 - 15 BO 58 als Höchstmaß eine GFZ von 1,5 festgesetzt ist.
- 24 2. Entgegen der Ansicht des Beklagten kann die GFZ-Festsetzung isoliert funktionslos werden.
- 25 Der Beklagte hat zusammengefasst vorgetragen, die GFZ sei nach dem Baunutzungsplan i.V.m. § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 lediglich eine planerische Hilfsgröße, die grundsätzlich einzuhalten und auch Teil des städtebaulichen Konzeptes sei. Da es sich aber nur um eine Orientierungsgröße von untergeordneter Art handle, die keine selbstständige Festsetzung sei, könne von der Überschreitung der GFZ im betroffenen Baugebiet nicht auf eine Obsoleszenz der Maßfestsetzungen des Baunutzungsplan geschlossen werden.
- 26 Entgegen der Ansicht des Beklagten handelt es sich bei GFZ im Baunutzungsplan i.V.m. § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 um eine eigenständige Festsetzung und nicht lediglich um eine Orientierungsgröße (vgl. dies zugrundelegend: OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 - und - OVG 2 B 11.17 -, juris; vgl. auch OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22. Februar 2023 - OVG 10 B 15.18 -, juris Rdn. 58, 60; BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 18). Das erschließt sich schon mit Blick darauf, dass die GFZ bei einem von § 7 Nr. 14 BO 58 zugelassenen Abweichen von der Zahl der Vollgeschosse und der bebaubaren Grundstücksfläche als selbständig nutzungsmaßbegrenzend wirkt.

- 27 Soweit der Beklagte meint, da es sich bei der GFZ nur um eine Orientierungsgröße von untergeordneter Art handle, könne von der Überschreitung der GFZ im betroffenen Baugebiet nicht auf eine Obsoleszenz der Maßfestsetzungen des Baunutzungsplan geschlossen werden, übersieht er, dass nach der Rechtsprechung des Senats jede (Maß-) Festsetzung im Baunutzungsplan i.V.m. § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 für sich genommen daraufhin zu überprüfen ist, ob sie funktionslos geworden ist (vgl. insbesondere: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 11.17 -, juris Rdn. 51). Dazu, dass der Baunutzungsplan i.V.m. § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 keinen einheitlichen Festsetzungsverbund mit mehreren Festsetzungsparametern enthält, der die Annahme einer Funktionslosigkeit nur dann rechtfertigen würde, wenn alle Parameter ihre Steuerungsfunktion verloren haben, hat sich der Senat bereits verhalten (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 - und - OVG 2 B 11.17 -, juris Rdn. 24 ff.).
- 28 3. Die Festsetzung einer GFZ von 1,5 ist in dem hier maßgeblichen Gebiet funktionslos geworden.
- 29 a. Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen, und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1998 - 4 CN 3.97 -, juris Rdn. 22).
- 30 aa. In zeitlicher Hinsicht kommt es bei der Prüfung der Funktionslosigkeit der Festsetzung nur auf die Verhältnisse seit dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans an. Da der Zweck eines Bebauungsplans auch darin bestehen kann, eine vorhandene Bebauung - gegebenenfalls auf längere Sicht - zu verändern, lässt sich aus einer dem Bebauungsplan widersprechenden Bebauung aus der Zeit vor seinem In-Kraft-Treten nicht einmal ein Indiz für seine Funktionslosigkeit herleiten. Die Schutzwürdigkeit des Vertrauens in die Geltung der planerischen Festsetzungen kann erst verloren gehen, wenn sich die weitere bauliche Entwicklung abweichend vom Bebauungsplan vollzieht. Allerdings kann bei einem planwidrigen Altbestand und bei Fortführung der dem neuen Plan widersprechenden Bebauung unter Umständen schneller ein Zustand eintreten, bei dem mit einer Realisierung des Plans nicht mehr gerechnet werden kann (vgl. zum Vorstehenden: BVerwG, Beschluss vom 11. Dezember 2000 - 4 BN 58.00 -, juris Rdn. 3), wobei "schneller" nicht den zeitlichen Aspekt betrifft, sondern unter Umständen ein "Weniger" an baulicher Entwicklung zur Annahme der Funktionslosigkeit einer Festsetzung führen kann. Allein durch Zeitablauf wird eine Festsetzung nicht funktionslos (vgl. Kulpmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Februar 2020, § 10 Rdn. 416 m. w. N.)
- 31 Entgegen der Ansicht des Beklagten sind die Zeiträume, in denen das BauGB-Maßnahmengesetz (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 20, m.w.N.) bzw. das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz galten und in denen die verwaltungssteuernden Vorgaben des Senators für Bau- und Wohnungswesen (Rundschreiben des Senators vom 13. Februar 1981 - Amtsblatt für Berlin vom 27. Februar 1981, 408 -, vom 28. Dezember 1982 - Amtsblatt für Berlin vom 21. Januar 1983, 57 -, vom 8. Oktober 1986 - Amtsblatt für Berlin vom 24. Oktober 1986, 1733 - und vom 2. November

1990 - Amtsblatt für Berlin vom 16. November 1990, 3220 - zum Ausbau von Dachräumen zu Wohnzwecken) Anwendung fanden, bei der Beurteilung der Funktionslosigkeit nicht außer Betracht zu lassen. Maßgebend ist die formell rechtmäßige tatsächliche bauliche Entwicklung, es ist weder entscheidend, auf welcher rechtlichen Grundlage sich diese vollzogen hat, noch ob und inwieweit diese Rechtsgrundlage dem Bezirk Einflussmöglichkeiten eingeräumt hat.

- 32 bb. In räumlicher Hinsicht ist im vorliegenden Fall das in der richterlichen Verfügung vom 11. September 2020 bezeichnete, im Baunutzungsplan 1958/60 als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesene Baugebiet maßgeblich, in dem das Bauvorhaben liegt. Dieses reicht im Norden bis zu dem angrenzenden beschränkten Arbeitsgebiet sowie der Verkehrsfläche (Gleisanlage), im Osten bis zu dem angrenzenden beschränkten Arbeitsgebiet entlang der Q... sowie zu den angrenzenden Grünflächen (Nichtbaugebiet laut Baunutzungsplan), im Süden bis zur Verkehrsfläche (Gleisanlage), zu den allgemeinen Wohngebieten, dem beschränkten Arbeitsgebiet und den angrenzenden Grünflächen (Nichtbaugebiet laut Baunutzungsplan) sowie bis zur Spree (Grenze der Baustufe) und im Westen bis zum Baugebiet der Baustufe 6. Von dem vorgenannten Gebiet sind die Teilflächen abziehen, die Gegenstand von Bebauungsplänen mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - GFZ - sind.
- 33 (1) Der Senat hat mit seinen Beschlüssen vom 15. September 2020 (- OVG 2 B 10.17 - und - OVG 2 B 11.17 -, juris) die sogenannte "Baublockrechtsprechung" aufgegeben. Bei der Frage, ob der Baunutzungsplan bezüglich der Festsetzung zum Nutzungsmaß der GFZ funktionslos geworden ist, ist nicht lediglich auf den Baublock abzustellen, zu dem das Baugrundstück gehört. Geboten ist vielmehr eine baustufenorientierte Betrachtung. Innerhalb der Baustufenfestsetzung ist mit Blick auf § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 grundsätzlich das jeweilige Baugebiet zu betrachten, in dem das Baugrundstück liegt, ggf. unter Beachtung von behördlichen Zuständigkeiten (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschlüsse vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 34 f.).
- 34 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der maßgebliche Betrachtungsraum für die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung grundsätzlich das Plangebiet, in dem die Gemeinde ihre Planungsbefugnis und Gestaltungsfunktion nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wahrgenommen hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 12). Im Land Berlin erfährt dieser Grundsatz zwei Ausnahmen. Er wird zum einen durch besondere organisationsrechtliche Regelungen eingeschränkt; der Betrachtungsraum darf den Zuständigkeitsbereich eines Berliner Bezirks nicht überschreiten (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 14 m.w.N.). Der vorgenannte Grundsatz erfährt zum anderen eine Ausnahme mit der Folge, dass die Betrachtung der Funktionslosigkeit auf ein Teilgebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu beschränken ist, wenn die betroffene Festsetzung ihre Wirkung nach der Plankonzeption der Gemeinde in diesem Teilbereich auch ungeachtet benachbarter Bereiche entfalten soll. Für den Berliner Baunutzungsplan folgt daraus, dass der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung jedenfalls nicht über den jeweils abmarkierten Geltungsbereich der maßgeblichen Baustufe hinausgeht. Im Übrigen kann bei einer Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung eine kleinräumige Betrachtung zum Beispiel des Straßengevierts geboten sein, wenn sich die Festsetzung nach dem Willen des Plangebers ausschließlich innerhalb des jeweiligen Baublocks - etwa zur Auflockerung des Hinterhofbereichs - auswirken soll und sie nicht, etwa zum Erhalt eines einheitlichen Straßenbilds, auf eine weiträumigere städ-

tebauliche Gestaltung abzielt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 15).

- 35 Dem wird die oben beschriebene, baustufenorientierte (hier: Baustufe V/3) Abgrenzung des Betrachtungsraumes gerecht. Bezirksgrenzen werden beim Zuschnitt des Betrachtungsraumes nicht überschritten. Innerhalb der Baustufenfestsetzung V/3 sind hier die als gemischtes Gebiet festgesetzten Flächen zu betrachten. Denn zum einen knüpfen die Regelungen in § 7 Nr. 13 bis 15 BO 58 an Baugebiete an. Zum andern verfolgt der Plangeber mit der Festsetzung dieser Baustufe (V/3) ausweislich der Planbegründung in verschiedenen Baugebieten unterschiedliche Ziele (z.B. Wohngebiete: Herabsetzung der Besiedlungsdichte, Durchgrünung der Bebauung; geschäftsintensive Gebiete: Ermöglichung der Unterbringung der KFZ-Einstellplätze auf dem Baugrundstück; vgl. Planbegründung A. III. Nr. 1.3; vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 35). Eine (noch) kleinräumigere Betrachtung ist hier nicht geboten. Denn weder der Begründung zum Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung (vgl. AbgH-Drs. 1958, Nr. 1623, S. 36 ff., 41) noch der Planbegründung (AbgH-Drs. 1958, Nr. 1621, S. 1 ff.; insbesondere Planbegründung A. III. Nr. 1.3) noch Sonstigem lässt sich entnehmen, dass sich der Wille des Plangebers insoweit auf kleinere Teilgebiete, etwa einzelne Baublocke, bezogen hätte. Dem Plangeber geht es ausweislich der vorgenannten Begründungen vielmehr grundsätzlich um Baugebiete. Eine kleinteiligere Betrachtung hat er lediglich hinsichtlich bestimmter, hier indes nicht in mitten stehender Sonderstandorte vorgenommen (z.B. große Krankenhäuser, Universitäten, Messegelände, Flughäfen; vgl. Planbegründung A. III. Nr. 2.1ff.). Der Plangeber ist im Übrigen selbst davon ausgegangen, dass der Charakter des Baunutzungsplanes als eines generellen Planes allzu detaillierte Aussagen nicht zulasse. Auch verbiete dies das Erfordernis der Übersichtlichkeit im Hinblick auf den kleineren Maßstab (vgl. Planbegründung A. III. Nr. 3.4).
- 36 (2) Von dem vorgenannten Baugebiet bleiben bei der Betrachtung diejenigen Teilflächen außen vor, für die es einen Bebauungsplan gibt, der die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan für ein gemischtes Gebiet "ersetzt" oder Außer-Kraft setzt. In den Blick zu nehmen sind insoweit zunächst die Bebauungspläne II-144 (aus dem Jahr 1994), 1-12 (aus dem Jahr 2009), II-151 (aus dem Jahr 1993), II-99 (aus dem Jahr 1991), II-135 (aus dem Jahr 1994), II-120 (aus dem Jahr 1986), II-180 (aus dem Jahr 2009), II-169 (aus dem Jahr 2008), II-92 (aus dem Jahr 1974), II-7b (aus dem Jahr 1969) und II-78 (aus dem Jahr 1969). Sie sind jeweils echte Änderungspläne, die für ihr Plangebiet vorsehen, dass alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BBauG bzw. später des BauGB bezeichneten Art - und damit auch zum Maß der baulichen Nutzung - enthalten, außer Kraft treten. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Bebauungspläne II-32 (aus dem Jahr 1964), II-49 (aus dem Jahr 1964) und II-63 (aus dem Jahr 1964). Sie sind jeweils echte Änderungspläne, die für ihr Plangebiet Festsetzungen enthalten, die im Ergebnis dazu führen, dass die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan ersetzt wird. Die Bebauungspläne II-E (aus dem Jahr 1988), II-11 (aus dem Jahr 1958, übergeleitet, vgl. § 173 Abs. 3 Satz1 BBauG vom 23. Juni 1960), II-66 (aus dem Jahr 1963), II-77 (aus dem Jahr 1965), II-14 (aus dem Jahr 1962), II-6 (aus dem Jahr 1959, übergeleitet, vgl. § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG vom 23. Juni 1960), II-7A (aus dem Jahr 1969) und II-30 (aus dem Jahr 1963) führen angesichts der in ihnen enthaltenen Festsetzungen im Ergebnis jeweils ebenfalls dazu, dass hinsichtlich der von ih-

nen erfassten Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan nicht (mehr) maßgeblich ist.

- 37 Der Bebauungsplan II-26 (aus dem Jahr 1963) enthält für den ganz überwiegenden Teil seines Plangebiets Festsetzungen, die im Ergebnis dazu führen, dass die in Rede stehende GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan dort nicht mehr ausschlaggebend ist. Davon ausgenommen ist das Grundstück W.... Für dieses gilt die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan fort, denn der Bebauungsplan II-26, ein unselbständiger Änderungsplan, setzt diesbezüglich ein gemischtes Gebiet sowie hinsichtlich des Maßes der Nutzung als Anzahl der Vollgeschosse 2 fest und sieht im Übrigen in den Planergänzungsvorschriften vor, dass die baurechtlichen Vorschriften gelten, soweit der Plan nichts anderes festsetzt.
- 38 Der Bebauungsplan II-B2 (aus dem Jahr 1990) umfasst zwei Bereiche. Für den Bereich 2 und für die Grundstücke im Bereich 1, für die als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, und für die Grundstücke im Bereich 1, für die als Art der Nutzung ein Kerngebiet festgesetzt wird, führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes II-B2 im Ergebnis dazu, dass die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan für ein gemischtes Gebiet nicht mehr relevant ist (vgl. Planergänzungsvorschriften). Anderes gilt für die Grundstücke im Bereich 1, für die als Art der Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt wird. Für sie sollen die bisherigen Vorschriften, die sich auf die entsprechende Gebietsart, also gemischtes Gebiet, beziehen, weiter angewendet werden (vgl. Nr. 5 Planergänzungsvorschriften). Diese Grundstücke sind in die Betrachtung der baulichen Entwicklung einzubeziehen.
- 39 b. Erforderlich ist eine Gesamtbetrachtung. Diese kann nicht (allein) quantitativ erfolgen, sondern beinhaltet eine Wertung der Umstände des Einzelfalles. Sie baut aber auf einer quantitativen Betrachtung der Entwicklung auf. Da eine wertende Gesamtbetrachtung des Einzelfalles erforderlich ist, scheidet das Auswerfen verbindlicher Kriterien für die Annahme der Funktionslosigkeit von Festsetzungen aus (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 36).
- 40 Aus der vom Beklagten auf die einer weiteren Sachverhaltsermittlung dienenden Verfügungen vom 11. September 2020 und 1. September 2021 hin eingereichten Unterlagen/Übersichten ergibt sich folgendes:
- 41 Der Beklagte hat in seiner Tabelle 1 (vgl. Anlage B 11) 890 Grundstücke aufgeführt. Nicht in der Tabelle 1 enthalten ist das bereits erwähnte Grundstück W..., das hinsichtlich der baulichen Entwicklung ebenfalls zu betrachten ist. In der Tabelle 2 (vgl. Anlage B 36) hat der Beklagte 92 Grundstücke aufgeführt, für die im Bebauungsplan II-B als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt ist und für die die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan fort gilt. Davon abzuziehen sind die Grundstücke unter den dortigen Ordnungsnummern 6... und 6..., für die der Bebauungsplan II-B ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Von den in der Tabelle 2 aufgeführten Grundstücken sind mithin 90 Grundstücke hinsichtlich der baulichen Entwicklung zu betrachten. Vor diesem Hintergrund sind hinsichtlich der baulichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet insgesamt 981 Grundstücke zu betrachten.
- 42 Für 119 der von ihm betrachteten Grundstücke hat der Beklagte für die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans stammende Bebauung hinsichtlich der GFZ keine Angaben gemacht ("nicht ermittelbar"). Für alle anderen von ihm betrachteten

Grundstücke und damit für die ganz überwiegende Zahl finden sich in der Aufstellung des Beklagten Angaben zum Altbestand (bei Inkrafttreten des Baunutzungsplanes). Die aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans stammende Bebauung im Untersuchungsgebiet ist - soweit der Beklagte Angaben gemacht hat - hinsichtlich der Festsetzung GFZ im Baunutzungsplan ganz überwiegend planwidrig, wobei mangels anderweitiger Anhaltspunkte davon auszugehen ist, dass bei den Grundstücken, für die in der Übersicht des Beklagten keine bauliche Entwicklung gleich welcher Art vermerkt ist, die derzeit vorhandene GFZ der für den Altbestand angegebenen GFZ entspricht. 80 der vom Beklagten betrachteten Grundstücke waren 1960 unbebaut oder es gab dort einen Kriegsschaden ("total"), für diese Grundstücke ist in der Übersicht dann keine GFZ ("alt") angegeben. Die zulässige GFZ von 1,5 wird im Altbestand nur auf 111 der seinerzeit bebauten Grundstücke eingehalten oder unterschritten. Bei den übrigen seinerzeit bebauten Grundstücken wird sie überschritten (671 Grundstücke); die GFZ betrug auf 89 % dieser Grundstücke 2,0 oder mehr. Das ist zwar für sich genommen kein Indiz für die Funktionslosigkeit der GFZ-Festsetzung. Dieser Umstand fließt aber in die vorzunehmende Gesamtbetrachtung ein.

- 43 Nach dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans hat sich die tatsächliche weitere bauliche Entwicklung ganz überwiegend abweichend von der GFZ-Festsetzung vollzogen.
- 44 Auf 32 Grundstücken hat es Abrisse gegeben (28 Grundstücke aus Tabelle 1 und 4 Grundstücke aus Tabelle 2 "MI"). 21 dieser Abrisse sind für Grundstücke angegeben, für die der Beklagte keine Angaben zur GFZ bei Inkrafttreten des Baunutzungsplanes gemacht hat. Diese Abrisse sind hinsichtlich der Frage, ob die GFZ-Festsetzung aus dem Baunutzungsplan nach dem Inkrafttreten des Baunutzungsplanes gesteuert hat, nicht aussagekräftig. Das gilt auch, soweit der Beklagte diesbezüglich angegeben hat, es habe eine Reduzierung der GFZ stattgefunden (z.B. Tabelle 1 Ordnungsnummer 7...), denn es fehlt auch dort die Angabe einer Ausgangsgröße zur GFZ, anhand derer sich überprüfen ließe, ob es tatsächlich zu einer Reduzierung gekommen ist. Hinsichtlich weiterer fünf Abrisse, die Grundstücke betreffen, für die der Beklagte eine GFZ bei Inkrafttreten des Baunutzungsplanes angegeben hat, lässt sich angesichts der Angaben im Übrigen gleichwohl nicht zuverlässig nachvollziehen, ob der Abriss jeweils zu einer Reduzierung der GFZ geführt hat (z. B. Tabelle 1 Ordnungsnummer 7..., 5...). Auf vier Grundstücken hat es Abrisse gegeben, durch die die GFZ verringert worden ist, wobei in keinem Fall die zulässige GFZ von 1,5 erreicht oder unterschritten wurde (z.B. Tabelle 1 Ordnungsnummer 7...). Auf zwei Grundstücken hat es Abrisse gegeben, die offenbar in direktem Zusammenhang mit einem Neubau stehen, wobei die GFZ alt planmäßig gewesen ist und der Neubau mit einer Befreiung von der GFZ-Festsetzung einherging (vgl. Tabelle 2 Ordnungsnummer 6... und 6...).
- 45 Nach dem Inkrafttreten des Baunutzungsplans sind 82 Bauvorhaben (Neubauten) genehmigt und errichtet worden, bei denen eine GFZ von 1,5 eingehalten oder unterschritten worden ist (Tabelle 1 - 73 Bauvorhaben ohne Befreiung und 1 Bauvorhaben mit Befreiung; Tabelle 2 "MI" - 8 Bauvorhaben). Dabei sind die einzelnen genehmigten und ggf. nacheinander umgesetzten Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- 46 Insoweit waren auch diejenigen Bauvorhaben zu berücksichtigen, die auf Grundstücken stattfanden, für die der Beklagte keine GFZ bei Inkrafttreten des Baunutzungsplanes angegeben hat. Denn insoweit kommt es darauf an, welche Neubauten nach dem Inkraft-

treten des Baunutzungsplanes genehmigt (und errichtet) worden sind, ohne dass es - anders als bei den Abrissen - eines Vergleichs mit dem vorherigen Zustand bedürfte.

- 47 Nach Inkrafttreten des Baunutzungsplans hat es demgegenüber 421 genehmigte Bauvorhaben (Dachgeschossausbauten/Dachgeschossaufstockungen und sonstige Bauvorhaben) gegeben, die zu einer Überschreitung des höchstzulässigen Nutzungsmaßes GFZ bzw. zu einer weiteren Erhöhung des schon zu hohen Maßes führten (383 Bauvorhaben - Tabelle 1 und 38 Bauvorhaben Tabelle 2 "MI"). Auch insoweit sind diejenigen Bauvorhaben mit zu berücksichtigen, bei denen der Beklagte beim Altbestand GFZ "nicht ermittelbar" angegeben hatte. Insoweit gilt das zuvor bereits Ausgeführte entsprechend. Nach den Angaben des Beklagten betreffen 90 dieser Befreiungen eine GFZ bis (einschließlich) 2,0 (Tabelle 1: 84 Befreiungen, Tabelle 2 "MI": 6 Befreiungen), das sind etwa 21 %. Das bedeutet, dass in knapp 79 % der Fälle der erteilten Befreiungen eine GFZ von mehr als 2,0 erreicht wurde. Selbst wenn man - wie der Beklagte schriftsätzlich - meinen würde, dass eine Abweichung von der GFZ-Festsetzung im Baunutzungsplan bis einschließlich 2,0 eine geringfügige Abweichung von der zulässigen GFZ wäre, wäre der ganz überwiegende Teil der Befreiungen nicht geringfügig. 258 der erteilten Befreiungen betreffen sogar eine GFZ von 3,0 oder mehr. Ausgehend von 421 genehmigten Bauvorhaben, die zu einer Überschreitung der GFZ von 1,5 oder einer weiteren Erhöhung geführt haben, sind das etwa 61 % dieser Befreiungen.
- 48 Ausgehend von den Angaben des Beklagten in der Gesamtübersicht gibt es im zu betrachtenden Untersuchungsgebiet 833 Grundstücke (von den 981 zu betrachtenden Grundstücken), auf denen die zulässige GFZ von 1,5 aktuell überschritten wird (Tabelle 1: 755 Grundstücke; Tabelle 2 "MI": 78 Grundstücke). Das sind knapp 85 % der zu untersuchenden Grundstücke. Auf 527 Grundstücken ist aktuell sogar eine GFZ von 3,0 oder mehr vorhanden (Tabelle 1: 471 Grundstücke; Tabelle 2 "MI": 56 Grundstücke). Das sind knapp 54 % der hier insgesamt zu betrachtenden Grundstücke.
- 49 Vor diesem Hintergrund wirkt sich der Umstand, dass hinsichtlich des vom Beklagten nicht betrachteten Grundstücks W... keine Erkenntnisse zur baulichen Entwicklung vorliegen, nicht entscheidungserheblich aus.
- 50 c. Diese Ergebnisse rechtfertigen den Schluss, dass im Untersuchungsgebiet eine Verwirklichung der GFZ-Festsetzung 1,5 in der Zukunft auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist. Zwar hat es einzelnes Baugeschehen gegeben, bei dem die GFZ-Festsetzung aus den Baunutzungsplan gesteuert haben mag. Es ist bei lebensnaher Betrachtung allerdings nicht ersichtlich, dass und auf welche Weise die GFZ-Festsetzung noch in der Lage sein sollte, die städtebauliche Entwicklung zu steuern, so dass im Untersuchungsgebiet auch nur eine Annäherung an eine GFZ von 1,5 erreicht werden könnte.
- 51 Der ganz überwiegend planwidrige Altbestand erschwert eine Durchsetzung der festgesetzten GFZ oder zumindest eine Annäherung an diese in der Zukunft. Anhaltspunkte dafür, dass die vorhandene Bausubstanz in nennenswertem Umfang marode und daher mit Abrissen zu rechnen wäre, liegen nicht vor. Vielmehr ist für das Untersuchungsgebiet davon auszugehen, dass es dort wie andernorts in Gründerzeitquartieren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gegeben hat, die auch auf einer (geänderten) Wertschätzung des Altbestandes beruhen (vgl. zu diesem Ansatz: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 42).

- 52 Vor diesem Hintergrund ist eine künftige bauliche Entwicklung hin zu einer Einhaltung der GFZ von 1,5 nicht erkennbar. Zwar ist die bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet nicht abgeschlossen. Es gibt 18 Grundstücke, auf denen nach den Angaben des Beklagten derzeit freie bebaubare Flächen existieren, sowie ein Grundstück, auf dem sich ein Sportplatz befindet, für den die GFZ auch mit 0 angegeben ist. Darüber hinaus sind zahlreiche weitere Dachgeschossausbauten/-aufstockungen oder Änderungen der insofern schon erfolgten Ausbauten möglich. Es ist allerdings nicht zu erwarten, dass künftig Neubauten nur zugelassen werden, wenn eine GFZ von 1,5 eingehalten wird, und weitere GFZ-erhöhende Dachgeschossausbauten/-aufstockungen abgelehnt werden. Vielmehr rechtfertigen die tatsächliche bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet seit Inkrafttreten des Baunutzungsplans sowie die aktuellen (rechtlichen) Rahmenbedingungen die Annahme, dass sich die bauliche Entwicklung in der Zukunft weiterhin dahingehend vollzieht, dass von der GFZ-Festsetzung nach oben abgewichen bzw. die bereits vorhandene Überschreitung verfestigt und verstärkt wird. Der Bedarf und Wunsch nach (weiterer) Überschreitung der GFZ ist auf Bauherrenseite vorhanden, wie nicht nur das vorliegende Verfahren zeigt. Außerdem ist der Bedarf nach Wohnraum hoch. Prognostisch ist anzunehmen, dass der Beklagte seine bisherige Befreiungspraxis fortschreiben wird. Er hat Befreiungen von der GFZ-Festsetzung nicht nur unter Anwendung des BauGB-Maßnahmengesetzes bzw. des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes, sondern auch auf der Grundlage der Rundschreiben des Senators für Bau- und Wohnungswesen und - worauf er selbst hingewiesen hat - in 88 Fällen "aus uneingeschränkt eigener städtebauplanerischer Entscheidung" erteilt. Die verwaltungslenkenden Rundschreiben des Senators mögen im Jahr 2000 "außer Kraft getreten" sein. Insbesondere angesichts des Wohnungsmangels in Berlin und im Bezirk Mitte von Berlin spricht indes nichts dafür, dass der Beklagte in der Zukunft keine Befreiungen von der GFZ-Festsetzung mehr erteilen wird. Anderes ergibt sich auch nicht mit Blick darauf, dass der Bezirk Mitte von Berlin - anders als andere Bezirke - keine städtebaulichen Leitlinien zum Umgang mit dem Altbaubestand aus der Gründerzeit erlassen hat. Das allein sagt nichts darüber aus, ob der Beklagte seine bisherige Befreiungspraxis fortschreiben wird. Entsprechendes gilt für das Nichtvorhandensein einer Erhaltungsverordnung. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass - worauf das Verwaltungsgericht zu Recht hingewiesen hat - die vorhandene Altbebauung in den Berliner Innerstadtbereichen heute (generell) nicht mehr ernsthaft in Frage gestellt, sondern gerade als schützenswert angesehen wird.
- 53 Das ehemalige Vorhandensein des Sanierungsgebietes G... ist hier nur sehr eingeschränkt aussagekräftig. Denn dieses betraf von vornherein nur einen sehr eingeschränkten Bereich des Untersuchungsgebiets, nämlich Teile der Baublöcke 6... (und den außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Baublock 7...), wobei dann einige Bereiche des Sanierungsgebiets im Geltungsbereich des B-Planes II-B2 (allgemeines Wohngebiet) liegen und daher ohnehin nicht zu betrachten sind.
- 54 Soweit der Beklagte schriftsätzlich den sogenannten "Straube-Plan" (ein aus dem
- 55 "Geographischen Institut und Landkartenverlag Julius Straube" stammender "Übersichtsplan von Berlin in 44 Blättern aus dem Jahr 1910 im Maßstab 1:4000") angesprochen und die aktuelle Bebauung - baublockbezogen - mit den Angaben im "Straube-Plan" verglichen hat, führt dies hier nicht weiter. Denn der "Straube-Plan" stellt zwar die Vorkriegsbauung (1910) dar, enthält aber keine Angaben zur GFZ. Zudem sagt er nichts darüber aus, wie der Ist-Zustand der Bebauung in den Jahren 1958/1960 gewesen ist.

- 56 d. Schließlich ist offensichtlich, dass die GFZ-Festsetzung ihre Steuerungswirkung auf unabsehbare Zeit verloren hat (vgl. zu diesem Erfordernis: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. September 2020 - OVG 2 B 10.17 -, juris Rdn. 45 m.w.N.).
- 57 Mit dem Erfordernis der Offenkundigkeit als Voraussetzung des Obsoletwerdens einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung wird der "positiven", also der vertrauenserweckenden Wirkung planerischer Festsetzungen zugunsten desjenigen, der aus ihr Rechte herzuleiten sucht, Rechnung getragen. Die zu fordernde Offenkundigkeit bezieht sich auf den bereits eingetretenen Zustand einer fehlenden Realisierungsmöglichkeit der Festsetzung auf unabsehbare Zeit, also darauf, ob die Festsetzung als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auf Dauer nicht mehr tauglich ist. Die Offenkundigkeitsprüfung verlangt im Sinne eines Evidenzurteils eine rechtliche Wertung, ob die Abweichungen von der bauplanungsrechtlichen Festsetzung im maßgeblichen Betrachtungsraum ein Ausmaß erreicht haben, das aufgrund der hieraus zu schließenden Unumkehrbarkeit einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. zum Vorstehenden: BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 - 4 C 2.23 -, juris Rdn. 22 m.w.N.).
- 58 Dies ist hier unter Beachtung des hinsichtlich der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits Ausgeführten der Fall. Bei Würdigung der Gesamtumstände des vorliegenden Falles haben die nachträglich eingetretenen Abweichungen im maßgeblichen Betrachtungsraum nach Quantität und Qualität ein Ausmaß erreicht, aufgrund dessen sich der Schluss aufdrängt, dass ein Vertrauen in die Fortgeltung der Festsetzung nicht mehr schutzwürdig ist. Es ist - auch in rechtlicher Hinsicht - nichts dafür ersichtlich, dass die tatsächlichen Verhältnisse hier in absehbarer Zeit reversibel wären.
- 59 4. Angesichts des Ausgeführten ist über den auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung einer Befreiung gerichteten Hilfsantrag der Klägerin nicht mehr zu entscheiden.
- 60 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 709 ZPO.
- 61 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.